

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR - SP

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

II - PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO

III - CONCLUSÃO

IV - TERMO DE ENCERRAMENTO

Processo n.º 0540708-33.2008.8.26.0100

Procedimento sumário (Cob. Condomínio)

Requerente: Condomínio Auguste Renoir e Pigalle

Requerido: Imobiliária Trabulsi LTDA

José Adrian Patiño Zorz, Engenheiro Civil, CREA5060112718/D, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, pós-graduado MBA em Gestão e Tecnologias Ambientais, Perito Judicial nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências, estudos e cálculos que se fizeram necessários; vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

**LAUDO TÉCNICO**

671  
f

## Sumário

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	3
II - PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO.....	12
III - CONCLUSÃO.....	20
IV - TERMO DE ENCERRAMENTO .....	21

922

# I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO	
Valorização de mercado de bens imóveis	

MODALIDADE	
Venda	

IMÓVEL					
A	matricula	84.048	1	CRI	Capital
B	matricula	84.080	1	CRI	Capital
A	Apartamento n.º 143 B do Edifício Auguste Renoir e Pigalle				
B	Vaga n.º 109 para autos no Edifício Auguste Renoir e Pigalle				

VISTORIA			
Localização:	Rua Colônia da Glória - Vila Mariana	número:	453

Bairro:	Vila Mariana	Município:	São Paulo	Zona:	ZM
Setor:	39	Quadra:	145	Cadastro A:	039.145.0899-1
IF1:	1.712,00	IF2:		Cadastro B:	039.145.0899-1

Melhoramentos:	observação:		
rede de água	x	hospital	x
rede de esgoto	x	delegacia	x
rede de energia	x	supermercados	x
rede de telefonia	x	bancos	x
rede de internet	x	escolas	x
pavimentação asf	x	transporte publ.	x
guias e sarjetas	x	comércio/serviços	x
calçamento	x	ciclovias	x

**Região:**  
Trata-se de uma região nobre, de classe média, média-alta a alta, onde pode-se encontrar prédios residenciais, comerciais e de serviços. O edifício Auguste Renoir, onde se localizam os imóveis avaliados, se integram perfeitamente a região, quanto ao seu uso e ocupação residencial.

Principais vias:	Avenida Lins de Vasconcellos Avenida Lacerda Franco	Acesso ao imóvel:	direto
------------------	--	-------------------	--------

**Benfeitoria:**  
O prédio Auguste Renoir é formado por estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria comum. O prédio conta com 2 SS (-1 e -2), térreo e 19 pavimentos. O acesso aos apartamentos se dá por meio de escada e elevadores de boa marca. O prédio conta com área de lazer e de recreio, incluindo academia, salão de jogos, churrasqueira coberta, sauna, vestiários masculino e feminino, piscinas adulto e infantil, playground e quadra poliesportiva. Apartamento n.º 143 B é formado por: sala de estar, cozinha, área de serviço, 1 dormitório de empregada, 3 dormitórios e 1 banheiro, sendo 1 suite. Os acabamentos são cerâmicas, azulejos, pintura, carpete de madeira e carpete. As instalações hidráulicas e elétricas estão completas e em uso. A vaga de garagem n.º 109 B se encontra demarcada no 2º subsolo e se encerra em 9,90m² de área útil.

Ano da const.:	1994	Área Total (m²):	135.862m²	Área c. (m²):	65.612m²
Idade:	22	Padrão:	Ap. Médio C.E.	Área pr. (m²):	70.25m²
Estado:		e Tipo de estado:	Necessitando de Reparos Simples		

*(Handwritten signature)*

Terreno:	
frente 1 (m):	
frente 2 (m):	63,64
Área de terreno (m <sup>2</sup> ):	
Pe (m):	5.427,00
Situação:	85,27655563
Formato:	meio de quadra
Topografia:	regular
Solo:	Terreno Plano / Active até 5%
	Seco



fonte: google earth



Detalhe da fachada do Edifício Auguste Renoir

624  
9



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 039.145.0899-1

Local do Imóvel:  
R COLONIA DA GLORIA, 453 - AP 143  
BLOCO B - CEP 04113-001  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R COLONIA DA GLORIA, 453 - AP 143  
BLOCO B - CEP 04113-001

Contribuinte(s):  
CNPJ 80.760.824/0001-91 IMOBILIARIA TRABULSI LTDA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	5.427	Testada (m):	63,64
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0060
Área total (m <sup>2</sup> ):	5.427		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	136	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	2.860	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	1.874,00
- da construção:	1.894,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	66.587,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	208.088,00
Base de cálculo do IPTU:	272.655,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 20/08/2016

Número do Documento: 2.2016.000958586-1

Solicitante: JOSE ADRIAN PATINO ZORZ (CPF 153.470.218-02)

1675



26



*[Handwritten signature]*

677  
J





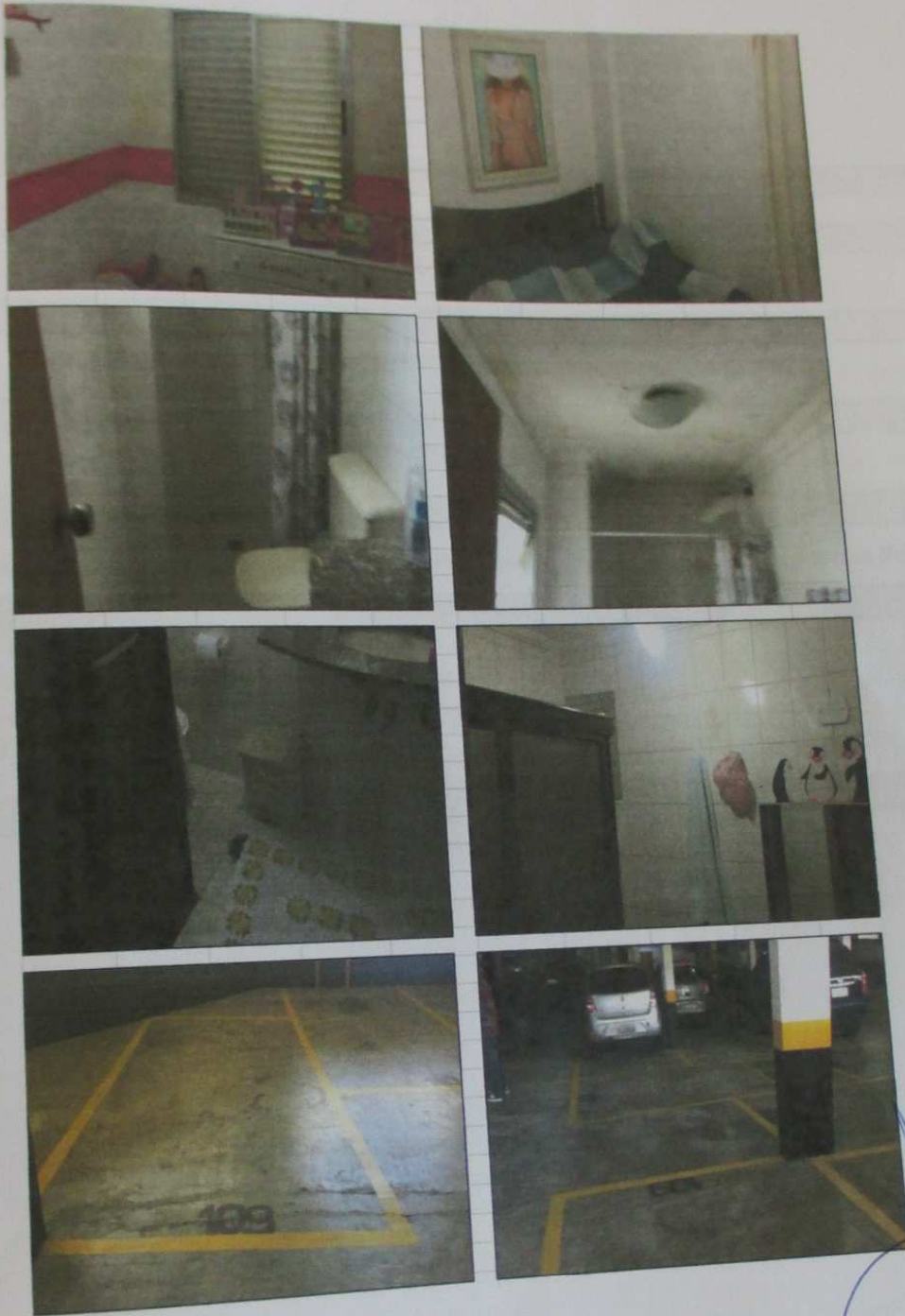
158



Handwritten signature or scribble in blue ink.

64  
g





681  
9

## II - PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO

<b>CÁLCULO DE VALOR</b>
<b>NORMALIZAÇÃO</b> Portarias CAJUFA n.º 01/1999, 03/2007, 01/2012
<b>METODOLOGIA</b> Comparativo direto
<b>SISTEMA DE CÁLCULO</b> Clássico ou por homogeneização de fatores
<b>FATORES USADOS</b> correção pela área (Ca), localização (Ftransp), padrão (Cpadrão), depreciação pela idade e estado (Foc)
<b>EXPRESSÕES DE CÁLCULO</b> V = qh x Área pond. V = valor de mercado em moeda corrente nacional qh = valor unitário homogeneizado (R\$/m² pond) Área pond = Área priv. ou útil + 50% * vagas * 10m²
<b>DATA BASE</b> maio/junho de 2016

682  
9

		Minimo	Médio	Máximo	Ir	R
Barraco Rustico	Bru					
Barraco Simples	Bsi	0,070	0,105	0,140	5	0
Residência Rustico	Rus	0,153	0,181	0,209	10	0
Residência Proletário	Rpr	0,419	0,488	0,558	60	0,2
Residência Economico	Rec	0,572	0,670	0,767	60	0,2
Residência Simples	Rsi	0,781	0,914	1,046	70	0,2
Residência Médio	Rme	1,060	1,228	1,395	70	0,2
Residência Superior	Rsu	1,409	1,611	1,814	70	0,2
Residência Fino	Rfi	1,827	2,065	2,302	70	0,2
Residência Luxo	Rlu	acima de 3,348			60	0,2
Ap. Economico	Aec	0,698	0,942	1,186	60	0,2
Ap. Simples S.E.	Asis	1,200	1,472	1,744	60	0,2
Ap. Simples C.E.	Asic	1,465	1,709	1,953	60	0,2
Ap. Médio S.E.	Ames	1,758	2,030	2,302	60	0,2
Ap. Médio C.E.	Amec	1,967	2,239	2,511	60	0,2
Ap. Superior S.E.	Asus	2,316	2,588	2,860	60	0,2
Ap. Superior C.E.	Asuc	2,525	2,797	3,069	60	0,2
Ap. Fino	Afi	3,083	3,564	4,046	50	0,2
Ap. Luxo	Alu	acima de 4,046			50	0,2
Esc. Econômico	Eec	0,698	0,907	1,116	70	0,2
Esc. Simples S.E.	Esis	1,130	1,402	1,674	70	0,2
Esc. Simples C.E.	Esic	1,395	1,639	1,883	70	0,2
Esc. Médio S.E.	Emes	1,688	1,925	2,162	60	0,2
Esc. Médio C.E.	Emec	1,897	2,134	2,372	60	0,2
Esc. Superior S.E.	Esus	2,176	2,378	2,581	60	0,2
Esc. Superior C.E.	Esuc	2,385	2,657	2,930	60	0,2
Esc. Fino	Efi	2,943	3,564	4,185	50	0,2
Esc. Luxo	Elu	acima de 4,185			50	0,2
Galpão Econômico	Gec	0,279	0,419	0,558	60	0,2
Galpão Simples	Gsi	0,572	0,844	1,116	60	0,2
Galpão Médio	Gme	1,130	1,541	1,953	80	0,2
Galpão Superior	Gsu	acima de 1,953			80	0,2
Cobertura Simples	Csi	0,070	0,140	0,209	20	0,1
Cobertura Médio	Cme	0,223	0,286	0,349	20	0,1
Cobertura Superior	Csu	0,363	0,530	0,698	30	0,1

683  
J

a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente passa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

1684

	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

085

Avaliando:		Imobiliária/corretor:	Telefone:
#			
Amostra:		Imobiliária/corretor:	Telefone:
1	Imobiliária Untala (Sebastião).		(11) 98258-3191
2	Proprietário (Paulo).		(11) 98496-5677
3	Corretora Autônoma (Jurema).		(11) 99825-7151
4	Corretora Autônoma (Jurema).		(11) 99825-7151
5	Klabin Imóveis (Bruno).		(11) 99133-5291.
6	Costa ADM. (Vivaldo).		(11) 99102-9695
7	Silver (Amaury).		(11) 3537-1178
8	Corretor Autônomo (Lélio).		(11) 95222-3358
9	Klabin (Maradona).		(11) 99998-6146.
10	Proprietário (Roberto).		(11) 98383-0406.
11	Global Imóveis (Luiz).		(11) 99252-9006.
12	Global Imóveis (Luiz).		(11) 99252-9006.
13	Proprietário (Heloísa).		(11) 99197-8610
14	Adm. Imóveis (Luana).		(11) 3277-6154
15	Marc (Ronaldo).		(11) 99912-3431
16	Marc (Ronaldo).		(11) 99912-3431

Avaliando:		Nome do Edifício:	Bairro:	Endereço:
#				
		Edifício Auguste Renoir e Pigalle	Vila Mariana	Rua Colônia da Glória - Vila Mariana

Amostra:		Nome do Edifício:	Bairro:	Endereço:
1	Cond. Edifício João Lopes.	Vila Mariana	Rua: João Lopes, 235.	
2	Edifício Serra da Mantiqueira.	Vila Mariana	Rua: Mantiqueira, 230.	
3	Edifício Santa Rita.	Vila Mariana	Rua: Doná brigida, 31.	
4	Edifício Santa Rita.	Vila Mariana	Rua: Doná brigida, 31.	
5	Edifício Toulon.	Vila Mariana	Rua: Calixto da Mota, 106.	
6	Edifício Lúcia.	Vila Mariana	Rua: Dona Carolina, 91.	
7	Edifício Imperatriz Leopoldina.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 136.	
8	Edifício Turin.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 97.	
9	Edifício Maison Blanche.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 51.	
10	Edifício Porto Fino.	Vila Mariana	Rua: Marcelino Champagnata, 18.	
11	Edifício Ilha das Marianas.	Vila Mariana	Rua: do Cristal, 62.	
12	Edifício Ilha das Marianas.	Vila Mariana	Rua: do Cristal, 62.	
13	Edifício Roldão.	Vila Mariana	Rua: Colônia da Glória, 521.	
14	Edifício Orquídea.	Vila Mariana	Rua: da União, 420.	
15	Edifício Condomínio Eliane.	Vila Mariana	Rua: José do Patrocínio, 645/649.	
16	Edifício Condomínio Eliane.	Vila Mariana	Rua: José do Patrocínio, 645/649.	



Avaliando:	Setor:	Quadra:	IF1:	IF2:	IFcalc:
#	39	145	1.712,00	0,00	1.712,00
Amostra:	Setor:	Quadra:	IF1:	IF2:	IFcalc:
1	39	150	1.554,00	0,00	1.554,00
2	38	101	2.026,00	0,00	2.026,00
3	39	16	2.092,00	0,00	2.092,00
4	39	16	2.092,00	0,00	2.092,00
5	39	80	1.874,00	0,00	1.874,00
6	38	102	2.020,00	0,00	2.020,00
7	39	144	1.700,00	0,00	1.700,00
8	39	145	1.678,00	0,00	1.678,00
9	39	145	1.678,00	0,00	1.678,00
10	39	145	1.708,00	0,00	1.708,00
11	39	145	1.680,00	0,00	1.680,00
12	39	145	1.680,00	0,00	1.680,00
13	39	145	1.712,00	0,00	1.712,00
14	38	90	2.092,00	0,00	2.092,00
15	38	89	2.039,00	0,00	2.039,00
16	38	89	2.039,00	0,00	2.039,00

Avaliando:	Padrão:	Padrão:	Padrão:	Ano construção:	Data Base:	Idade:	Idade ref:
#	Ap. Médio C.E.	Médio	2,239	1.994	2.016	22	60
Amostra:	Padrão:			Ano construção:	Data Base:	Idade:	Idade ref:
1	Ap. Médio C.E.	Máximo	2,511	1.982	2.016	34	60
2	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.973	2.016	43	60
3	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
4	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
5	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.980	2.016	36	60
6	Ap. Médio C.E.	Máximo	2,511	1.994	2.016	22	60
7	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.981	2.016	35	60
8	Ap. Médio C.E.	Médio	2,239	2.013	2.016	3	60
9	Ap. Superior C.E	Máximo	3,069	1.993	2.016	23	60
10	Ap. Superior C.E	Mínimo	2,525	1.987	2.016	29	60
11	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.983	2.016	33	60
12	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.983	2.016	33	60
13	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
14	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.972	2.016	44	60
15	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.976	2.016	40	60
16	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.976	2.016	40	60

Rua Cotoxó n.º 611 cj.92 São Paulo Tel:11-38654487/11-996554667

e-mail: [patino@terra.com.br](mailto:patino@terra.com.br)

692

Avaliando:	l/lr	Tipo:	k	R	foc	Área priv. (m <sup>2</sup> ):	Área util vaga:	Data Base
#	38	e	0,604	0,20	0,68	70,25	9,90	jun/16

Amostra:	l/lr	Tipo:	k	R	foc	Área priv. (m <sup>2</sup> ):	Vaga:	Data Base
1	58	f	0,362	0,20	0,49	161,00	2	jun/16
2	72	f	0,253	0,20	0,40	147,00	1	jun/16
3	70	f	0,271	0,20	0,42	118,00	1	jun/16
4	70	f	0,271	0,20	0,42	118,00	1	jun/16
5	60	f	0,342	0,20	0,47	89,00	1	jun/16
6	38	e	0,604	0,20	0,68	226,00	2	jun/16
7	60	f	0,342	0,20	0,47	154,00	1	jun/16
8	6	d	0,890	0,20	0,91	83,00	1	jun/16
9	40	e	0,583	0,20	0,67	199,00	3	jun/16
10	50	e	0,512	0,20	0,61	362,00	3	jun/16
11	56	e	0,461	0,20	0,57	81,00	1	jun/16
12	56	f	0,376	0,20	0,50	81,00	1	jun/16
13	70	e	0,332	0,20	0,47	85,00	1	jun/16
14	74	e	0,292	0,20	0,43	121,00	1	jun/16
15	68	e	0,351	0,20	0,48	120,00	1	jun/16
16	68	e	0,351	0,20	0,48	120,00	1	jun/16

Avaliando:	Valor corr. (R\$):	Área pond. (m <sup>2</sup> ):	qpond (R\$/m <sup>2</sup> ):
#	467.129,02	75,20	6.211,82

Amostra:	Preço (R\$):	Condição:	Fo	Valor corr. (R\$):	Área pond. (m <sup>2</sup> ):	qpond (R\$/m <sup>2</sup> ):
1	650.000,00	oferta	0,90	585.000,00	171,00	3.421,05
2	450.000,00	oferta	0,90	405.000,00	152,00	2.664,47
3	560.000,00	oferta	0,90	504.000,00	123,00	4.097,56
4	560.000,00	oferta	0,90	504.000,00	123,00	4.097,56
5	465.000,00	oferta	0,90	418.500,00	94,00	4.452,13
6	900.000,00	oferta	0,90	810.000,00	236,00	3.432,20
7	530.000,00	oferta	0,90	477.000,00	159,00	3.000,00
8	480.000,00	oferta	0,90	432.000,00	88,00	4.909,09
9	720.000,00	oferta	0,90	648.000,00	214,00	3.028,04
10	980.000,00	oferta	0,90	882.000,00	377,00	2.339,52
11	490.000,00	oferta	0,90	441.000,00	86,00	5.127,91
12	330.000,00	oferta	0,90	297.000,00	86,00	3.453,49
13	640.000,00	oferta	0,90	576.000,00	90,00	6.400,00
14	620.000,00	oferta	0,90	558.000,00	126,00	4.428,57
15	749.000,00	oferta	0,90	674.100,00	125,00	5.392,80
16	750.000,00	oferta	0,90	675.000,00	125,00	5.400,00

688

Data Base  
jun/16

Data Base	Aam/Aav	Ca	Ftransp	Cpadrão	Foc	qh (R\$/m²)	1ª tentativa
jun/16	2,29	1,11	1,10	0,89	1,40	5.201,74	5.201,74
jun/16	2,09	1,10	0,85	1,14	1,70	4.771,99	4.771,99
jun/16	1,68	1,07	0,82	1,14	1,64	6.675,62	6.675,62
jun/16	1,68	1,07	0,82	1,14	1,64	6.675,62	6.675,62
jun/16	1,27	1,06	0,91	1,14	1,44	7.085,55	7.085,55
jun/16	3,22	1,16	0,85	0,89	1,00	3.001,69	Eliminado
jun/16	2,19	1,10	1,01	1,14	1,44	5.472,32	5.472,32
jun/16	1,18	1,04	1,02	1,00	0,75	3.911,77	Eliminado
jun/16	2,83	1,14	1,02	0,73	1,03	2.631,90	Eliminado
jun/16	5,15	1,23	1,00	0,89	1,12	2.860,53	Eliminado
jun/16	1,15	1,04	1,02	1,14	1,20	7.403,42	7.403,42
jun/16	1,15	1,04	1,02	1,14	1,36	5.662,99	5.662,99
jun/16	1,21	1,05	1,00	1,14	1,47	11.211,35	Eliminado
jun/16	1,72	1,07	0,82	1,14	1,58	6.957,15	6.957,15
jun/16	1,71	1,07	0,84	1,14	1,42	7.830,70	Eliminado
jun/16	1,71	1,07	0,84	1,14	1,42	7.841,16	Eliminado
						média =	6.211,82
						s =	962,55
						superior =	8.075,37
						inferior =	4.348,28

Valor corr. (R\$):					
467.129,02					
matricula	CRI	tipo	qh	Área pond. (m²)	R\$
84.048	1º	Unidade 143 B	6.211,82	70,25	436.380,50
84.080	1º	Vaga 109	6.211,82	4,95	30.748,52
Total =				75,20	467.129,02



689

### III - CONCLUSÃO

Os exames realizados junto aos bens permitem tecer as seguintes considerações:

- O valor de mercado do imóvel, conforme matrícula n.º 84.048 do 1º CRI da Capital (unidade 143 B do Edifício Auguste Renoir e Pigalle), se refere, em números redondos, a:

**Valor = R\$436.300,00 – junho/2016**

**(quatrocentos e trinta e seis mil e trezentos reais)**

- O valor de mercado do imóvel, conforme matrícula n.º 84.080 do 1º CRI da Capital (vaga 109 do Edifício Auguste Renoir e Pigalle), se refere, em números redondos, a:

**Valor = R\$30.700,00 – junho/2016**

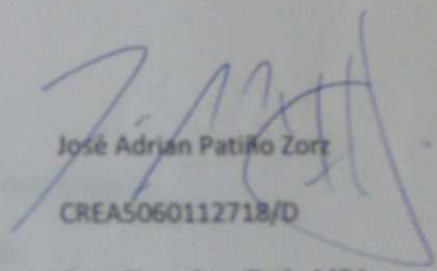
**(trinta mil e setecentos reais)**

69

#### IV - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente LAUDO TÉCNICO é formado por 21 (vinte e uma) páginas, todas elas rubricadas somente nos seus respectivos aversos, exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 22 de junho de 2016



José Adrian Patiño Zorz

CREAS060112718/D

Eng. Civ. e Seg. Trab. MBA

CREAS060112718/D

Perito Judicial

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR - SP

Processo n.º 0540708-33.2008.8.26.0100

Procedimento sumário (Cob. Condomínio)

Requerente: Condomínio Auguste Renoir e Pigalle

Requerido: Imobiliária Trabulsi LTDA

José Adrian Patiño Zorz, Engenheiro Civil, CREA5060112718/D, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, pós-graduado MBA em Gestão e Tecnologias Ambientais, Perito Judicial nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências, estudos e cálculos que se fizeram necessários; vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO

*Joz*

## Sumário

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	3
II - PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO.....	12
III - CONCLUSÃO.....	20
IV - TERMO DE ENCERRAMENTO .....	21



693  
J

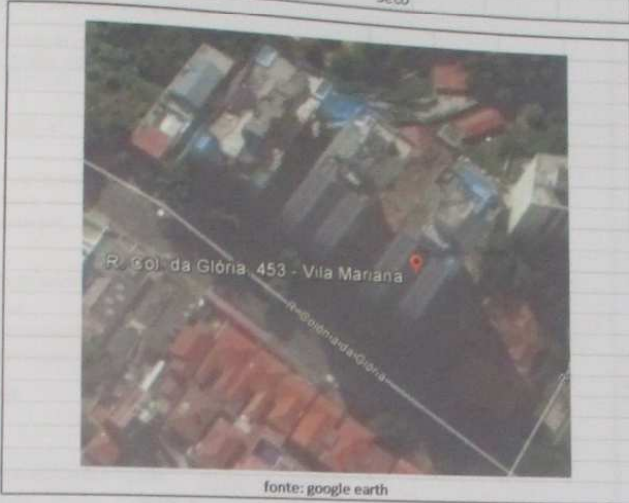
## 1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO			
Valoração de mercado de bens imóveis			
MODALIDADE			
Venda			
IMÓVEL			
A	matrícula	84.010	1 CRI Capital
B	matrícula	84.092	1 CRI Capital
A	Apartamento n.º 24 A do Edifício Auguste Renoir e Pigalle		
B	Vaga n.º 26 para autos no Edifício Auguste Renoir e Pigalle		
VISTORIA			
Localização:	Rua Colônia da Glória - Vila Mariana	número:	453
Bairro:	Vila Mariana	Município:	São Paulo Zona: ZM
Setor:	39	Quadra:	145
IF1:	1.712,00	IF2:	145
		Cadastro A:	039.145.0776-4
		Cadastro B:	039.145.0776-4
Melhoramentos:			
rede de água	x	hospital	observação: x
rede de esgoto	x	delegacia	x
rede de energia	x	supermercados	x
rede de telefonia	x	bancos	x
rede de internet	x	escolas	x
pavimentação asf	x	transporte publ.	x
guias e sarjetas	x	comércio/serviços	x
calçamento	x	ciclovia	x
Região:			
Trata-se de uma região nobre, de classe média, média-alta a alta, onde pode-se encontrar prédios residenciais, comerciais e de serviços. O edifício Auguste Renoir, onde se localizam os imóveis avaliados, se integram perfeitamente a região, quanto ao seu uso e ocupação residencial.			
Principais vias:			
Avenida Lins de Vasconcellos	Acesso ao imóvel:	direto	
Avenida Lacerda Franco			
Benfeitoria:			
O prédio Auguste Renoir é formado por estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria comum. O prédio conta com 2 Subsolos (-1 e -2), térreo e 19 pavimentos. O acesso aos apartamentos se dá por meio de escada e elevadores de boa marca. O prédio conta com área de lazer e de recreio; sauna, academia, sala de jogos, vestiários masculino e feminino, piscinas adulto e infantil, churrasqueira coberta, playground e quadra poliesportiva. Apartamento n.º 24 A é formado por: sala de estar, cozinha, área de serviço, closet, 3 dormitórios e 1 banheiro, sendo 1 suite. Os acabamentos são cerâmicas, azulejos, pintura, carpete de madeira e carpete. As instalações hidráulicas e elétricas estão completas e em uso. A vaga de garagem n.º 26 se encontra demarcada no subsolo e se encerra em 9,90m² de área útil.			
Ano da const.:	1994	Área Total (m²):	135,862m²
Idade:	22	Padrão:	Ap. Médio C.E.
Estado:	f	Tipo de estado:	Área c. (m²): 65,612m² Área pr. (m²): 70,25m²
Necessitando de Reparos Simples a Importantes			



694  
g

Terreno:	
frente 1 (m):	
frente 2 (m):	63,64
Área de terreno (m <sup>2</sup> ):	
Pe (m):	5.427,00
Situação:	85,27655563
Formato:	meio de quadra
Topografia:	regular
Solo:	Terreno Plano / Aclive até 5%
	Seco



fonte: google earth



Detalhe da fachada do Edifício Auguste Renoir

g



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 039.145.0776-4

Local do Imóvel:  
R COLONIA DA GLORIA, 453 - AP 24  
BLOCO A CEP 04113-001  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R COLONIA DA GLORIA, 453 - AP 24  
BLOCO A CEP 04113-001

Contribuinte(s):  
CNPJ 00.760.524/0001-01 IMOBILIARIA TRABULSI LTDA

#### Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	5.427	Testada (m):	63,04
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0060
Área total (m²):	5.427		

#### Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.800	User: residência	
Ano da construção concluído:	1994		

#### Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.874,00
- da construção:	1.994,00

#### Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	66.587,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	208.068,00
Base de cálculo do IPTU:	272.655,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 20/06/2016  
Número do Documento: 2.2016.000850538-4  
Solicitante: JOSE ADRIAN PATINO ZORZ (CPF 153.470.218-02)

696  
}



A

697



Handwritten signature or mark in blue ink.

698

J



J

969



Handwritten blue scribbles and lines.

200  
J



J

Handwritten signature or initials in blue ink.



Handwritten signature or initials in blue ink.



202  
J

## II - PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO

<b>CÁLCULO DE VALOR</b>
<b>NORMALIZAÇÃO</b> Portarias CAJUFA n.º 01/1999, 03/2007, 01/2012
<b>METODOLOGIA</b> Comparativo direto
<b>SISTEMA DE CÁLCULO</b> Clássico ou por homogeneização de fatores
<b>FATORES USADOS</b> correção pela área (Ca), localização (Ftransp), padrão (Cpadrão), depreciação pela idade e estado (Foc)
<b>EXPRESSÕES DE CÁLCULO</b> V = qh x Área pond. V = valor de mercado em moeda corrente nacional qh = valor unitário homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> pond) Área pond = Área priv. ou útil + 50% * vagas * 10m <sup>2</sup>
<b>DATA BASE</b> maio/junho de 2016

		Mínimo	Médio	Máximo	lr	R
Barraco Rustico	Bru	0,070	0,105	0,140	5	0
Barraco Simples	Bsi	0,153	0,181	0,209	10	0
Residência Rustico	Rus	0,419	0,488	0,558	60	0,2
Residência Proletário	Rpr	0,572	0,670	0,767	60	0,2
Residência Economico	Rec	0,781	0,914	1,046	70	0,2
Residência Simples	Rsi	1,060	1,228	1,395	70	0,2
Residência Médio	Rme	1,409	1,611	1,814	70	0,2
Residência Superior	Rsu	1,827	2,065	2,302	70	0,2
Residência Fino	Rfi	2,316	2,832	3,348	60	0,2
Residência Luxo	Rlu	acima de 3,348			60	0,2
Ap. Economico	Aec	0,698	0,942	1,186	60	0,2
Ap. Simples S.E.	Asis	1,200	1,472	1,744	60	0,2
Ap. Simples C.E.	Asic	1,465	1,709	1,953	60	0,2
Ap. Médio S.E.	Ames	1,758	2,030	2,302	60	0,2
Ap. Médio C.E.	Amec	1,967	2,239	2,511	60	0,2
Ap. Superior S.E.	Asus	2,316	2,588	2,860	60	0,2
Ap. Superior C.E.	Asuc	2,525	2,797	3,069	60	0,2
Ap. Fino	Afi	3,083	3,564	4,046	50	0,2
Ap. Luxo	Alu	acima de 4,046			50	0,2
Esc. Econômico	Eec	0,698	0,907	1,116	70	0,2
Esc. Simples S.E.	Esis	1,130	1,402	1,674	70	0,2
Esc. Simples C.E.	Esic	1,395	1,639	1,883	70	0,2
Esc. Médio S.E.	Emes	1,688	1,925	2,162	60	0,2
Esc. Médio C.E.	Emec	1,897	2,134	2,372	60	0,2
Esc. Superior S.E.	Esus	2,176	2,378	2,581	60	0,2
Esc. Superior C.E.	Esuc	2,385	2,657	2,930	60	0,2
Esc. Fino	Efi	2,943	3,564	4,185	50	0,2
Esc. Luxo	Elu	acima de 4,185			50	0,2
Galpão Econômico	Gec	0,279	0,419	0,558	60	0,2
Galpão Simples	Gsi	0,572	0,844	1,116	60	0,2
Galpão Médio	Gme	1,130	1,541	1,953	80	0,2
Galpão Superior	Gsu	acima de 1,953			80	0,2
Cobertura Simples	Csi	0,070	0,140	0,209	20	0,1
Cobertura Médio	Cme	0,223	0,286	0,349	20	0,1
Cobertura Superior	Csu	0,363	0,530	0,698	30	0,1

704  
g

a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recuperar sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessário a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas. Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes, a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

205  
g

	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Avaliando:		Imobiliária/Corretor:	Telefone:
#			
Amostra:		Imobiliária/Corretor:	Telefone:
1	Imobiliária Untala (Sebastião).		(11) 98258-3191
2	Proprietário (Paulo).		(11) 98496-5677
3	Corretora Autônoma (Jurema).		(11) 99825-7151
4	Corretora Autônoma (Jurema).		(11) 99825-7151
5	Klabin Imóveis (Bruno).		(11) 99133-5291.
6	Costa ADM. (Vivaldo).		(11) 99102-9695
7	Silver (Amaury).		(11) 3537-1178
8	Corretor Autônomo (Lélio).		(11) 95222-3358
9	Klabin (Maradona).		(11) 99998-6146.
10	Proprietário (Roberto).		(11) 98383-0406.
11	Global Imóveis (Luiz).		(11) 99252-9006.
12	Global Imóveis (Luiz).		(11) 99252-9006.
13	Proprietário (Heloísa).		(11) 99197-8610
14	Adm. Imóveis (Luana).		(11) 3277-6154
15	Marc (Ronaldo).		(11) 99912-3431
16	Marc (Ronaldo).		(11) 99912-3431

Avaliando:		Nome do Edifício:	Bairro:	Endereço:
#		Edifício Auguste Renoir e Pigalle	Vila Mariana	Rua Colônia da Glória - Vila Mariana
Amostra:		Nome do Edifício:	Bairro:	Endereço:
1	Cond. Edifício João Lopes.	Vila Mariana	Rua: João Lopes, 235.	
2	Edifício Serra da Mantiqueira.	Vila Mariana	Rua: Mantiqueira, 230.	
3	Edifício Santa Rita.	Vila Mariana	Rua: Doná brigida, 31.	
4	Edifício Santa Rita.	Vila Mariana	Rua: Doná brigida, 31.	
5	Edifício Toulon.	Vila Mariana	Rua: Calixto da Mota, 106.	
6	Edifício Lúcia.	Vila Mariana	Rua: Dona Carolina, 91.	
7	Edifício Imperatriz Leopoldina.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 136.	
8	Edifício Turin.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 97.	
9	Edifício Maison Blanche.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 51.	
10	Edifício Porto Fino.	Vila Mariana	Rua: Marcelino Champagnata, 18.	
11	Edifício Ilha das Marianas.	Vila Mariana	Rua: do Cristal, 62.	
12	Edifício Ilha das Marianas.	Vila Mariana	Rua: do Cristal, 62.	
13	Edifício Roldão.	Vila Mariana	Rua: Colônia da Glória, 521.	
14	Edifício Orquidea.	Vila Mariana	Rua: da União, 420.	
15	Edifício Condomínio Eliane.	Vila Mariana	Rua: José do Patrocínio, 645/649.	
16	Edifício Condomínio Eliane.	Vila Mariana	Rua: José do Patrocínio, 645/649.	

707

Avaliando:	Setor:	Quadra:	IF1:	IF2:	IFcalc:
#	39	145	1.712,00	0,00	1.712,00
Amostra:	Setor:	Quadra:	IF1:	IF2:	IFcalc:
1	39	150	1.554,00	0,00	1.554,00
2	38	101	2.026,00	0,00	2.026,00
3	39	16	2.092,00	0,00	2.092,00
4	39	16	2.092,00	0,00	2.092,00
5	39	80	1.874,00	0,00	1.874,00
6	38	102	2.020,00	0,00	2.020,00
7	39	144	1.700,00	0,00	1.700,00
8	39	145	1.678,00	0,00	1.678,00
9	39	145	1.678,00	0,00	1.678,00
10	39	145	1.708,00	0,00	1.708,00
11	39	145	1.680,00	0,00	1.680,00
12	39	145	1.680,00	0,00	1.680,00
13	39	145	1.712,00	0,00	1.712,00
14	38	90	2.092,00	0,00	2.092,00
15	38	89	2.039,00	0,00	2.039,00
16	38	89	2.039,00	0,00	2.039,00

Avaliando:	Padrão:	Padrão:	Padrão:	Ano construção:	Data Base:	Idade:	Idade ref:
#	Ap. Médio C.E.	Médio	2,239	1.994	2.016	22	60
Amostra:	Padrão:			Ano construção:	Data Base:	Idade:	Idade ref:
1	Ap. Médio C.E.	Máximo	2,511	1.982	2.016	34	60
2	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.973	2.016	43	60
3	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
4	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
5	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.980	2.016	36	60
6	Ap. Médio C.E.	Máximo	2,511	1.994	2.016	22	60
7	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.981	2.016	35	60
8	Ap. Médio C.E.	Médio	2,239	2.013	2.016	3	60
9	Ap. Superior C.E.	Máximo	3,069	1.993	2.016	23	60
10	Ap. Superior C.E.	Mínimo	2,525	1.987	2.016	29	60
11	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.983	2.016	33	60
12	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.983	2.016	33	60
13	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
14	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.972	2.016	44	60
15	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.976	2.016	40	60
16	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.976	2.016	40	60

Avaliando:	l/tr	Tipo:	k	R	foz	Área priv. (m <sup>2</sup> )	Área útil vaga	Data Base
#	38	f	0,493	0,20	0,59	70,25	9,90	jun/16

Amostra:	l/tr	Tipo:	k	R	foz	Área priv. (m <sup>2</sup> )	Vaga	Data Base
1	58	f	0,362	0,20	0,49	161,00	2	jun/16
2	72	f	0,253	0,20	0,40	147,00	1	jun/16
3	70	f	0,271	0,20	0,42	118,00	1	jun/16
4	70	f	0,271	0,20	0,42	118,00	1	jun/16
5	60	f	0,342	0,20	0,47	89,00	1	jun/16
6	38	e	0,604	0,20	0,68	226,00	2	jun/16
7	60	f	0,342	0,20	0,47	154,00	1	jun/16
8	6	d	0,890	0,20	0,91	83,00	1	jun/16
9	40	e	0,583	0,20	0,67	199,00	3	jun/16
10	50	e	0,512	0,20	0,61	362,00	3	jun/16
11	56	e	0,461	0,20	0,57	81,00	1	jun/16
12	56	f	0,376	0,20	0,50	81,00	1	jun/16
13	70	e	0,332	0,20	0,47	85,00	1	jun/16
14	74	e	0,292	0,20	0,43	121,00	1	jun/16
15	68	e	0,351	0,20	0,48	120,00	1	jun/16
16	68	e	0,351	0,20	0,48	120,00	1	jun/16

Data Base  
jun/16

Valor corr. (R\$): 406.413,19  
Área pond. (m<sup>2</sup>): 75,20  
qpond (R\$/m<sup>2</sup>): 5.404,43

Data Base	Preço (R\$):	Condição:	Fo	Valor corr. (R\$):	Área pond. (m <sup>2</sup> ):	qpond (R\$/m <sup>2</sup> ):
jun/16	650.000,00	oferta	0,90	585.000,00	171,00	3.421,05
jun/16	450.000,00	oferta	0,90	405.000,00	152,00	2.664,47
jun/16	560.000,00	oferta	0,90	504.000,00	123,00	4.097,56
jun/16	560.000,00	oferta	0,90	504.000,00	123,00	4.097,56
jun/16	465.000,00	oferta	0,90	418.500,00	94,00	4.452,13
jun/16	900.000,00	oferta	0,90	810.000,00	236,00	3.432,20
jun/16	530.000,00	oferta	0,90	477.000,00	159,00	3.000,00
jun/16	480.000,00	oferta	0,90	432.000,00	88,00	4.909,09
jun/16	720.000,00	oferta	0,90	648.000,00	214,00	3.028,04
jun/16	980.000,00	oferta	0,90	882.000,00	377,00	2.339,52
jun/16	490.000,00	oferta	0,90	441.000,00	86,00	5.127,91
jun/16	330.000,00	oferta	0,90	297.000,00	86,00	3.453,49
jun/16	640.000,00	oferta	0,90	576.000,00	90,00	6.400,00
jun/16	620.000,00	oferta	0,90	558.000,00	126,00	4.428,57
jun/16	749.000,00	oferta	0,90	674.100,00	125,00	5.392,80
jun/16	750.000,00	oferta	0,90	675.000,00	125,00	5.400,00

Data Base  
jun/16

Data Base	Aam/Aav	Ca	Ftransp	Cpadrão	Foc	qh (R\$/m²)	1ª tentativa
jun/16	2,29	1,11	1,10	0,89	1,21	4.525,64	4.525,64
jun/16	2,09	1,10	0,85	1,14	1,48	4.151,74	4.151,74
jun/16	1,68	1,07	0,82	1,14	1,43	5.807,95	5.807,95
jun/16	1,68	1,07	0,82	1,14	1,43	5.807,95	5.807,95
jun/16	1,27	1,06	0,91	1,14	1,26	6.164,59	6.164,59
jun/16	3,22	1,16	0,85	0,89	0,87	2.611,54	Eliminado
jun/16	2,19	1,10	1,01	1,14	1,26	4.761,04	4.761,04
jun/16	1,18	1,04	1,02	1,00	0,65	3.403,34	Eliminado
jun/16	2,83	1,14	1,02	0,73	0,89	2.289,81	Eliminado
jun/16	5,15	1,23	1,00	0,89	0,98	2.488,73	Eliminado
jun/16	1,15	1,04	1,02	1,14	1,05	6.441,15	6.441,15
jun/16	1,15	1,04	1,02	1,14	1,19	4.926,93	4.926,93
jun/16	1,21	1,05	1,00	1,14	1,28	9.754,13	Eliminado
jun/16	1,72	1,07	0,82	1,14	1,37	6.052,88	6.052,88
jun/16	1,71	1,07	0,84	1,14	1,24	6.812,90	Eliminado
jun/16	1,71	1,07	0,84	1,14	1,24	6.821,99	Eliminado

média =	5.176,39	5.404,43
s =	1.957,38	837,44
superior =	6.729,31	7.025,76
inferior =	3.623,48	3.783,10

Valor corr. (R\$):					
406.413,19					
matrícula	CRI	tipo	qh	Área pond. (m²)	R\$
84.010	1º	Unidade 24 A	5.404,43	70,25	379.661,25
84.092	1º	Vaga 26	5.404,43	4,95	26.751,93
Total =				75,20	406.413,19



### III - CONCLUSÃO

Os exames realizados junto aos bens permitem tecer as seguintes considerações:

- O valor de mercado do imóvel, conforme matrícula n.º 84.010 do 1º CRI da Capital (unidade 24 A do Edifício Auguste Renoir e Pigalle), se refere, em números redondos, a:

Valor = R\$379.600,00 – junho/2016

(trezentos e setenta e nove mil e seiscentos reais)

- O valor de mercado do imóvel, conforme matrícula n.º 84.092 do 1º CRI da Capital (vaga 26 do Edifício Auguste Renoir e Pigalle), se refere, em números redondos, a:

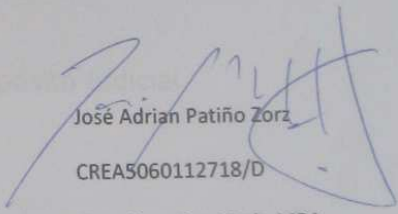
Valor = R\$26.700,00 – junho/2016

(vinte e seis mil e setecentos reais)

#### IV - TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente LAUDO TÉCNICO é formado por 21 (vinte e uma) páginas, todas elas rubricadas somente nos seus respectivos aversos, exceto esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 22 de junho de 2016.

  
José Adrian Patiño Zorz

CREA5060112718/D

Eng. Civ. e Seg. Trab. MBA

CREA5060112718/D

Perito Judicial

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FÓRUM  
CENTRAL CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR - SP

Processo n.º 0540708-33.2008.8.26.0100

Procedimento sumário (Cob. Condomínio)

Requerente: Condomínio Auguste Renoir e Pigalle

Requerido: Imobiliária Trabulsi LTDA

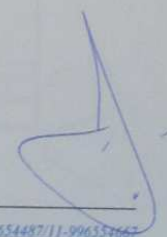
José Adrián Patiño Zorz, Engenheiro Civil, CREA5060112718/D, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, pós-graduado MBA em Gestão e Tecnologias Ambientais, Perito Judicial nos autos em epígrafe, tendo procedido às diligências, estudos e cálculos que se fizeram necessários; vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO

714  
J

Sumário

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS ..... 3  
II - PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO..... 13  
III - CONCLUSÃO..... 21  
IV - TERMO DE ENCERRAMENTO ..... 22



## 1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

OBJETIVO					
Valoração de mercado de bens imóveis					
MODALIDADE					
Venda					
IMÓVEL					
A	matricula	84.022	1	CRI	Capital
B	matricula	84.101	1	CRI	Capital
A	Apartamento n.º 94 A do Edifício Auguste Renoir e Pigalle				
B	Vaga n.º 80 para autos no Edifício Auguste Renoir e Pigalle				
HISTÓRIA					
Localização:	Rua Colônia da Glória - Vila Mariana		número:	453	
Bairro:	Vila Mariana		Município:	São Paulo	
Setor:	39 Quadra:		Zona:	ZM	
IF1:	1.712,00		IF2:	145	Cadastro A: 039.145.0804-3
			Cadastro B:	039.145.0804-3	
Melhoramentos:					
rede de água	<input checked="" type="checkbox"/>	hospital	<input type="checkbox"/>	observação:	
rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/>	delegacia	<input type="checkbox"/>		
rede de energia	<input checked="" type="checkbox"/>	supermercados	<input type="checkbox"/>		
rede de telefonia	<input checked="" type="checkbox"/>	bancos	<input type="checkbox"/>		
rede de internet	<input checked="" type="checkbox"/>	escolas	<input type="checkbox"/>		
pavimentação asf	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte públ.	<input type="checkbox"/>		
guias e sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/>	comércio/serviços	<input type="checkbox"/>		
calçamento	<input checked="" type="checkbox"/>	ciclovia	<input type="checkbox"/>		
Região:					
Trata-se de uma região nobre, de classe média, média-alta a alta, onde pode-se encontrar prédios residenciais, comerciais e de serviços. O edifício Auguste Renoir, onde se localizam os imóveis avaliados, se integram perfeitamente a região, quanto ao seu uso e ocupação residencial.					
Principais vias:					
Avenida Lins de Vasconcellos		Acesso ao imóvel:	direto		
Avenida Lacerda Franco					
Beneficência:					
O prédio Auguste Renoir é formado por estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria comum. O prédio conta com 2 SS (-1 e -2), térreo e 19 pavimentos. O acesso aos apartamentos se dá por meio de escada e elevadores de boa marca. O prédio conta com área de lazer e de recreio, incluindo academia, sala de jogos, churrasqueira coberta, sauna, vestiários masculino e feminino, piscinas adulto e infantil, playground e quadra poliesportiva. Apartamento n.º 94 A é formado por: sala de estar, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, 3 dormitórios e 1 banheiro, sendo 1 suite. Os acabamentos são cerâmicas, azulejos, pintura, carpete de madeira e carpete. As instalações hidráulicas e elétricas estão completas e em uso. A vaga de garagem n.º 80 se encontra demarcada no 2º subsolo e se encerra em 9,90m² de área útil.					
Ano da const.:	1994	Área Total (m²):	135.862m²	Área c. (m²):	65.612m²
Idade:	22	Padrão:	Ap. Médio C.E.	Área pr. (m²):	70.25m²
Estado:	e Tipo de estado: Necessitando de Reparos Simples				

9/16

Terreno:	
frente 1 (m):	
frente 2 (m):	63,64
Área de terreno (m²):	
Pe (m):	5.427,00
Situação:	85,27655563
Formato:	meio de quadra
Topografia:	regular
Solo:	Terreno Plano / Alíve até 5%
	Seco



fonte: google earth



Detalhe da fachada do Edifício Auguste Renoir



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 039.145.9894-3

Local do Imóvel:  
R. COLÔNIA DA GLÓRIA, 453 - AP 94  
BLOCO A - CEP 04113-001  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R. COLÔNIA DA GLÓRIA, 453 - AP 94  
BLOCO A - CEP 04113-001

Contribuinte(s):  
CNPJ 60.760.824/0001-91 IMOBILIARIA TRABULSI LTDA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	5.427	Testada (m):	53,64
Área não incorporada (m²):	0	Praça Ideal:	0,0060
Área total (m²):	5.427		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.869	Uso:	residência
Ano da construção concluída:	1994		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.874,00
- da construção:	1.894,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	66.587,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	206.068,00
Base de cálculo do IPTU:	272.655,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo. Inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 18/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 20/06/2016  
Número do Documento: 2.2016.000966554-6  
Solicitante: JOSE ADRIAN PATRINO ZORZ (CPF 153.470.218-02)

718  
g





617  
719



7

720  
9



10

221  
9



Handwritten signature or initials in blue ink.

2022



10

23  
f



2024



Handwritten signature in blue ink.

## II - PROCEDIMENTOS DE VALORAÇÃO

### CÁLCULO DE VALOR

### NORMALIZAÇÃO

Portarias CAJUFA n.º 01/1999, 03/2007, 01/2012

### METODOLOGIA

Comparativo direto

### SISTEMA DE CÁLCULO

Clássico ou por homogeneização de fatores

### FATORES USADOS

correção pela área (Ca), localização (Ftransp), padrão (Cpadrão), depreciação pela idade e estado (Foc)

### EXPRESSÕES DE CÁLCULO

$V = qh \times \text{Área pond.}$

V = valor de mercado em moeda corrente nacional

qh = valor unitário homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup> pond)

Área pond = Área priv. ou útil + 50% \* vagas \* 10m<sup>2</sup>

### DATA BASE

maio/junho de 2016

		Mínimo	Médio	Máximo	lr	R
Barraco Rustico	Bru					
Barraco Simples	Bsi	0,070	0,105	0,140	5	0
Residência Rustico	Rus	0,153	0,181	0,209	10	0
Residência Proletário	Rpr	0,419	0,488	0,558	60	0,2
Residência Economico	Rec	0,572	0,670	0,767	60	0,2
Residência Simples	Rsi	0,781	0,914	1,046	70	0,2
Residência Médio	Rme	1,060	1,228	1,395	70	0,2
Residência Superior	Rsu	1,409	1,611	1,814	70	0,2
Residência Fino	Rfi	1,827	2,065	2,302	70	0,2
Residência Luxo	Rlu	2,316	2,832	3,348	60	0,2
Ap. Economico	Aec	acima de 3,348			60	0,2
Ap. Simples S.E.	Asis	0,698	0,942	1,186	60	0,2
Ap. Simples C.E.	Asic	1,200	1,472	1,744	60	0,2
Ap. Médio S.E.	Ames	1,465	1,709	1,953	60	0,2
Ap. Médio C.E.	Amec	1,758	2,030	2,302	60	0,2
Ap. Superior S.E.	Asus	1,967	2,239	2,511	60	0,2
Ap. Superior C.E.	Asuc	2,316	2,588	2,860	60	0,2
Ap. Fino	Afi	2,525	2,797	3,069	60	0,2
Ap. Luxo	Alu	3,083	3,564	4,046	50	0,2
Esc. Econômico	Eec	acima de 4,046			50	0,2
Esc. Simples S.E.	Esis	0,698	0,907	1,116	70	0,2
Esc. Simples C.E.	Esic	1,130	1,402	1,674	70	0,2
Esc. Médio S.E.	Emes	1,395	1,639	1,883	70	0,2
Esc. Médio C.E.	Emec	1,688	1,925	2,162	60	0,2
Esc. Superior S.E.	Esus	1,897	2,134	2,372	60	0,2
Esc. Superior C.E.	Esuc	2,176	2,378	2,581	60	0,2
Esc. Fino	Efi	2,385	2,657	2,930	60	0,2
Esc. Luxo	Elu	2,943	3,564	4,185	50	0,2
Galpão Econômico	Gec	acima de 4,185			50	0,2
Galpão Simples	Gsi	0,279	0,419	0,558	60	0,2
Galpão Médio	Gme	0,572	0,844	1,116	60	0,2
Galpão Superior	Gsu	1,130	1,541	1,953	80	0,2
Cobertura Simples	Csi	acima de 1,953			80	0,2
Cobertura Médio	Cme	0,070	0,140	0,209	20	0,1
Cobertura Superior	Csu	0,223	0,286	0,349	20	0,1
		0,363	0,530	0,698	30	0,1



227  
J

a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas passam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente passa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas.
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas passam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes, a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

789  
1

Avaliando:	Imobiliária/Corretor:	Telefone:
#		
Amostra:	Imobiliária/Corretor:	Telefone:
1	Imobiliária Untala (Sebastião).	
2	Proprietário (Paulo).	(11) 98258-3191
3	Corretora Autônoma (Jurema).	(11) 98496-5677
4	Corretora Autônoma (Jurema).	(11) 99825-7151
5	Klabin Imóveis (Bruno).	(11) 99825-7151
6	Costa ADM. (Vivaldo).	(11) 99133-5291
7	Silver (Amaury).	(11) 99102-9695
8	Corretor Autônomo (Lélio).	(11) 3537-1178
9	Klabin (Maradona).	(11) 95222-3358
10	Proprietário (Roberto).	(11) 99998-6146
11	Global Imóveis (Luiz).	(11) 98383-0406
12	Global Imóveis (Luiz).	(11) 99252-9006
13	Proprietário (Heloisa).	(11) 99252-9006
14	Adm. Imóveis (Luana).	(11) 99197-8610
15	Marc (Ronaldo).	(11) 3277-6154
16	Marc (Ronaldo).	(11) 99912-3431

Avaliando:	Nome do Edifício:	Bairro:	Endereço:
#			
	Edifício Auguste Renoir e Pigalle	Vila Mariana	Rua Colônia da Glória - Vila Mariana

Amostra:	Nome do Edifício:	Bairro:	Endereço:
1	Cond. Edifício João Lopes.	Vila Mariana	Rua: João Lopes, 235.
2	Edifício Serra da Mantiqueira.	Vila Mariana	Rua: Mantiqueira, 230.
3	Edifício Santa Rita.	Vila Mariana	Rua: Dona brigida, 31.
4	Edifício Santa Rita.	Vila Mariana	Rua: Dona brigida, 31.
5	Edifício Toulon.	Vila Mariana	Rua: Calixto da Mota, 106.
6	Edifício Lúcia.	Vila Mariana	Rua: Dona Carolina, 91.
7	Edifício Imperatriz Leopoldina.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 136.
8	Edifício Turin.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 97.
9	Edifício Maison Blanche.	Vila Mariana	Rua: Arminda Fernandes de Almeida, 51.
10	Edifício Porto Fino.	Vila Mariana	Rua: Marcelino Champagnat, 18.
11	Edifício Ilha das Marianas.	Vila Mariana	Rua: do Cristal, 62.
12	Edifício Ilha das Marianas.	Vila Mariana	Rua: do Cristal, 62.
13	Edifício Roldão.	Vila Mariana	Rua: Colônia da Glória, 521.
14	Edifício Orquídea.	Vila Mariana	Rua: da União, 420.
15	Edifício Condomínio Eliane.	Vila Mariana	Rua: José do Patrocínio, 645/649.
16	Edifício Condomínio Eliane.	Vila Mariana	Rua: José do Patrocínio, 645/649.

Avaliando:	Setor:	Quadra:	IF1:	IF2:	IFcalc:
#	39	145	1.712,00	0,00	1.712,00

Amostra:	Setor:	Quadra:	IF1:	IF2:	IFcalc:
1	39	150	1.554,00	0,00	1.554,00
2	38	101	2.026,00	0,00	2.026,00
3	39	16	2.092,00	0,00	2.092,00
4	39	16	2.092,00	0,00	2.092,00
5	39	80	1.874,00	0,00	1.874,00
6	38	102	2.020,00	0,00	2.020,00
7	39	144	1.700,00	0,00	1.700,00
8	39	145	1.678,00	0,00	1.678,00
9	39	145	1.678,00	0,00	1.678,00
10	39	145	1.708,00	0,00	1.708,00
11	39	145	1.680,00	0,00	1.680,00
12	39	145	1.680,00	0,00	1.680,00
13	39	145	1.712,00	0,00	1.712,00
14	38	90	2.092,00	0,00	2.092,00
15	38	89	2.039,00	0,00	2.039,00
16	38	89	2.039,00	0,00	2.039,00

Avaliando:	Padrão:	Padrão:	Padrão:	Ano construção:	Data Base:	Idade:	Idade ref:
#	Ap. Médio C.E.	Médio	2,239	1.994	2.016	22	60

Amostra:	Padrão:			Ano construção:	Data Base:	Idade:	Idade ref:
1	Ap. Médio C.E.	Máximo	2,511	1.982	2.016	34	60
2	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.973	2.016	43	60
3	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
4	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
5	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.980	2.016	36	60
6	Ap. Médio C.E.	Máximo	2,511	1.994	2.016	22	60
7	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.981	2.016	35	60
8	Ap. Médio C.E.	Médio	2,239	2.013	2.016	3	60
9	Ap. Superior C.E.	Máximo	3,069	1.993	2.016	23	60
10	Ap. Superior C.E.	Mínimo	2,525	1.987	2.016	29	60
11	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.983	2.016	33	60
12	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.983	2.016	33	60
13	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.974	2.016	42	60
14	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.972	2.016	44	60
15	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.976	2.016	40	60
16	Ap. Médio C.E.	Mínimo	1,967	1.976	2.016	40	60

Avaliando:	l/lr	Tipo:	k	R	foc	Área priv. (m²)	Área útil vaga	Data Base
#	38	e	0,604	0,20	0,68	70,25	9,90	jun/16

Amostra:	l/lr	Tipo:	k	R	foc	Área priv. (m²)	Vaga:	Data Base
1	58	f	0,362	0,20	0,49	161,00	2	jun/16
2	72	f	0,253	0,20	0,40	147,00	1	jun/16
3	70	f	0,271	0,20	0,42	118,00	1	jun/16
4	70	f	0,271	0,20	0,42	118,00	1	jun/16
5	60	f	0,342	0,20	0,47	89,00	1	jun/16
6	38	e	0,604	0,20	0,68	226,00	2	jun/16
7	60	f	0,342	0,20	0,47	154,00	1	jun/16
8	6	d	0,890	0,20	0,91	83,00	1	jun/16
9	40	e	0,583	0,20	0,67	199,00	3	jun/16
10	50	e	0,512	0,20	0,61	362,00	3	jun/16
11	56	e	0,461	0,20	0,57	81,00	1	jun/16
12	56	f	0,376	0,20	0,50	81,00	1	jun/16
13	70	e	0,332	0,20	0,47	85,00	1	jun/16
14	74	e	0,292	0,20	0,43	121,00	1	jun/16
15	68	e	0,351	0,20	0,48	120,00	1	jun/16
16	68	e	0,351	0,20	0,48	120,00	1	jun/16

Avaliando:	Valor corr. (R\$)	Área pond. (m²)	qpond (R\$/m²)
#	467.129,02	75,20	6.211,82

Amostra:	Preço (R\$):	Condição:	Fo	Valor corr. (R\$)	Área pond. (m²)	qpond (R\$/m²)
1	650.000,00	oferta	0,90	585.000,00	171,00	3.421,05
2	450.000,00	oferta	0,90	405.000,00	152,00	2.664,47
3	560.000,00	oferta	0,90	504.000,00	123,00	4.097,56
4	560.000,00	oferta	0,90	504.000,00	123,00	4.097,56
5	465.000,00	oferta	0,90	418.500,00	94,00	4.452,13
6	900.000,00	oferta	0,90	810.000,00	236,00	3.432,20
7	530.000,00	oferta	0,90	477.000,00	159,00	3.000,00
8	480.000,00	oferta	0,90	432.000,00	88,00	4.909,09
9	720.000,00	oferta	0,90	648.000,00	214,00	3.028,04
10	980.000,00	oferta	0,90	882.000,00	377,00	2.339,52
11	490.000,00	oferta	0,90	441.000,00	86,00	5.127,91
12	330.000,00	oferta	0,90	297.000,00	86,00	3.453,49
13	640.000,00	oferta	0,90	576.000,00	90,00	6.400,00
14	620.000,00	oferta	0,90	558.000,00	126,00	4.428,57
15	749.000,00	oferta	0,90	674.100,00	125,00	5.392,80
16	750.000,00	oferta	0,90	675.000,00	125,00	5.400,00

Data Base  
jun/16

Data Base	Aam/Aav	Ca	Ftransp	Cpadrão	Foc	qh (R\$/m²)	1ª tentativa
jun/16	2,29	1,11	1,10	0,89	1,40	5.201,74	5.201,74
jun/16	2,09	1,10	0,85	1,14	1,70	4.771,99	4.771,99
jun/16	1,68	1,07	0,82	1,14	1,64	6.675,62	6.675,62
jun/16	1,68	1,07	0,82	1,14	1,64	6.675,62	6.675,62
jun/16	1,27	1,06	0,91	1,14	1,44	7.085,55	7.085,55
jun/16	3,22	1,16	0,85	0,89	1,00	3.001,69	Eliminado
jun/16	2,19	1,10	1,01	1,14	1,44	5.472,32	5.472,32
jun/16	1,18	1,04	1,02	1,00	0,75	3.911,77	Eliminado
jun/16	2,83	1,14	1,02	0,73	1,03	2.631,90	Eliminado
jun/16	5,15	1,23	1,00	0,89	1,12	2.860,53	Eliminado
jun/16	1,15	1,04	1,02	1,14	1,20	7.403,42	7.403,42
jun/16	1,15	1,04	1,02	1,14	1,36	5.662,99	5.662,99
jun/16	1,21	1,05	1,00	1,14	1,47	11.211,35	Eliminado
jun/16	1,72	1,07	0,82	1,14	1,58	6.957,15	6.957,15
jun/16	1,71	1,07	0,84	1,14	1,42	7.830,70	Eliminado
jun/16	1,71	1,07	0,84	1,14	1,42	7.841,16	Eliminado

média =	5.949,72	6.211,82
s =	2.345,85	962,55
superior =	7.734,63	8.075,37
inferior =	4.164,80	4.348,28

Valor corr. (R\$):

467.129,02					
matrícula	CRI	tipo	qh	Área pond. (m²)	R\$
84.022	1º	Unidade 94 A	6.211,82	70,25	436.380,50
84.101	1º	Vaga 80	6.211,82	4,95	30.748,52
Total =				75,20	467.129,02

### III - CONCLUSÃO

Os exames realizados junto aos bens permitem tecer as seguintes considerações:

- O valor de mercado do imóvel, conforme matrícula n.º 84.022 do 1º CRI da Capital (unidade 94 A do Edifício Auguste Renoir e Pigalle), se refere, em números redondos, a:

**Valor = R\$436.300,00 – junho/2016**

**(quatrocentos e trinta e seis mil e trezentos reais)**

- O valor de mercado do imóvel, conforme matrícula n.º 84.101 do 1º CRI da Capital (vaga 80 do Edifício Auguste Renoir e Pigalle), se refere, em números redondos, a:

**Valor = R\$30.700,00 – junho/2016**

**(trinta mil e setecentos reais)**