

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP

AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, e EVANDRO
HENRIQUE, ambos Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS DA
FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor
de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Pajé,
nº 612, Apto. nº 54, 5º Andar, Bloco 1, Edifício Henrique Daud, Vila
Tupi, Praia Grande, Estado do São Paulo, matriculado sob nº 83.566, no
Nono CRI de Praia Grande.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de Janeiro de 2.017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 190.000,00

(Cento e noventa mil reais)

Janeiro / 2.017



Vista do Prédio localizado na Rua Pajé, nº 612, Apto. nº 54, 5º Andar, Bloco 1, Edifício Henrique Daud, Vila Tupi, Praia Grande, Estado do São Paulo, matriculado sob nº 83.566, no Nono CRI de Praia Grande, objeto da presente Ação.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS**, em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100:

Rua Pajé, nº 612, Apto. nº 54, 5º Andar, Bloco 1, Edifício Henrique Daud, Vila Tupi, Praia Grande, Estado do São Paulo, matriculado sob nº 83.566, no Nono CRI de Praia Grande.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Praia Grande, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO: ZPR-2

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 2.04.09.003.015.0054-4

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta característica de uso não residencial, predominando imóveis de uso industrial e comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, sendo Zona residencial com alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1. Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. Será mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Nono Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, matriculado sob nº 83.566.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso residencial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado a apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores sociais, 1 (um) subsolo para garagem, cabendo a cada apartamento o uso de 1 (uma) vaga individual e indeterminada, e 9 (nove) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 54, objeto da presente avaliação, está localizado no 5º Andar do Edifício Henrique Daud.

Possui área útil ou privativa de 53,2381 m², área comum de 19,3510 m², área total de 72,5891 e fração ideal do terreno de 1,7334%, cabendo a cada apartamento o uso de 1 (uma) vaga individual e indeterminada.

O apartamento possui 2 (dois) dormitórios, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e banheiro. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 2 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

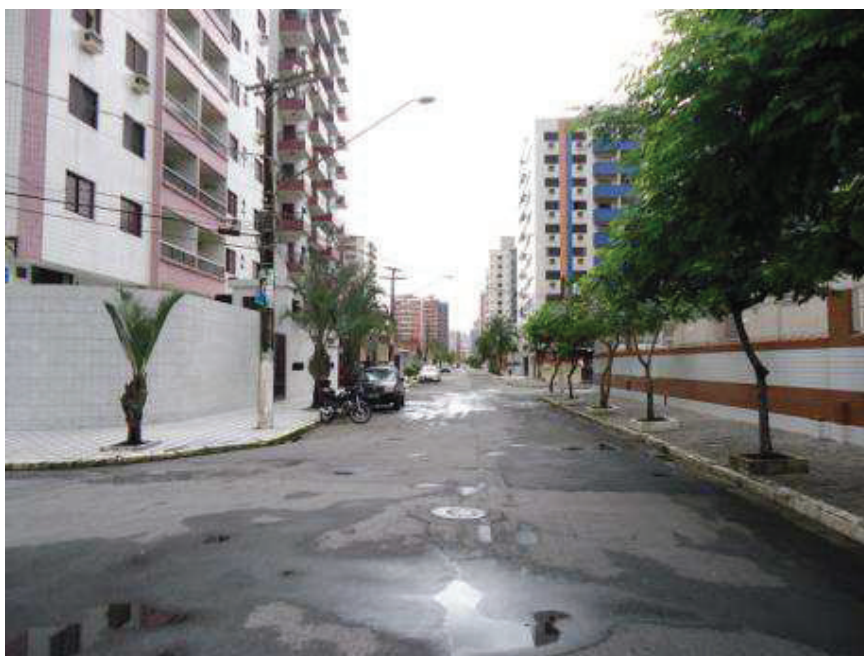
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA ÁREA COMUM.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA PISCINA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DO SALÃO DE JOGOS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

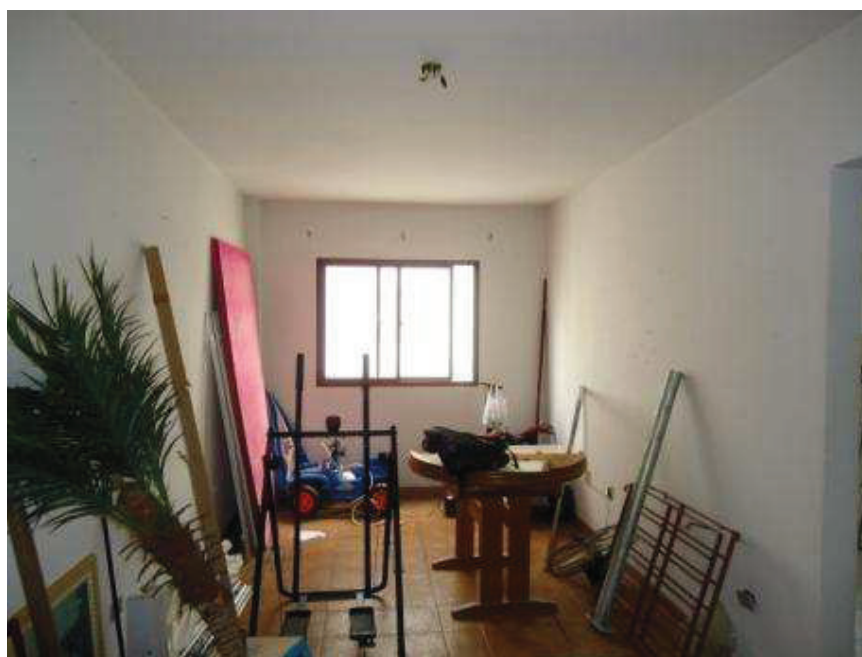
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 16**CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:**

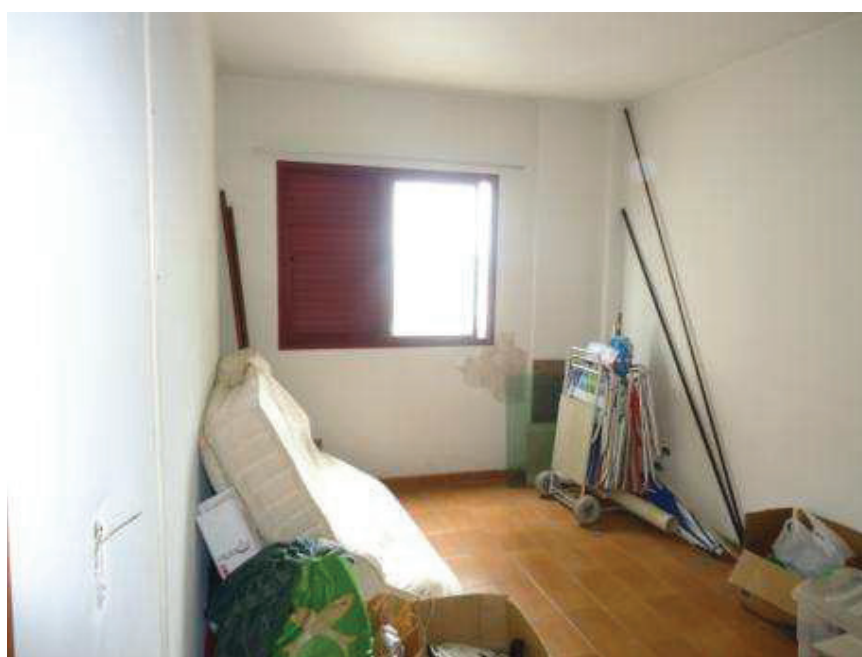
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

**VISTA DO DORMITÓRIO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17



VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	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	0,879	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	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	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	0,821	0,732	0,697	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	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

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Praia Grande - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 3.254,47/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.254,47/m² (três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/01/2017			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Rua Calapós			NÚMERO: 1090			
COMP.: Ref.: Ap2828	BAIRRO: Vila Tupi		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP			
CEP:	UF: SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:		0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00	
TOTAL M²:		70,00				
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
SUPERIORES:		0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
APTO/ANDAR:		0	SUB-SOLOS:		0	
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	Corretor					
CONTATO:	Sra. Keli Cristina				TELEFONE:	(11)-30341251
OBSERVAÇÃO:						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.850,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	398,25	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.077,25	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0797	
VAGAS	-171,00	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 2						
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/01/2017			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Rua Pojé			NÚMERO: 172			
COMP.: Ref.: AP-0110	BAIRRO: Vila Tupi		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP			
CEP:	UF: SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:		0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	80,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	10,00	
TOTAL M²:		90,00				
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
SUPERIORES:		0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
APTO/ANDAR:		0	SUB-SOLOS:		0	
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	297.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	VMA Imobiliária					
CONTATO:	Corretor				TELEFONE:	(13)-34948554
OBSERVAÇÃO:						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.341,25	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	466,90	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.607,67	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0797	
VAGAS	-200,47	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 3						
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/01/2017			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Rua Pojé			NÚMERO: 172			
COMP.: Ref.: AP4085	BAIRRO: Vila Tupi		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP			
CEP:	UF: SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	80,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	10,00	
TOTAL M²: 90,00						
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
				SUPERIORES:	0	
				PISCINA:	0	
				APTO/ANDAR:	0	
				SALÃO DE FESTAS:	0	
				SUB-SOLOS:	0	
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	Nova CPI Imobiliaria					
CONTATO:	Sra. Dinora				TELEFONE:	(13)-34915620
OBSERVAÇÃO:						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.812,50	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	393,01	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.036,76	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0797	
VAGAS	-168,75	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/01/2017		
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Pojé		BAIRRO: Vila Tupi		NÚMERO: 185	
COMP.: Ref.: 371		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	10,00
TOTAL M²:		70,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		0		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		0		SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:		0			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	185.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	PTM Imóveis				
CONTATO:	Corretor	TELEFONE: (13)-30341251			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.775,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	387,77	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.996,27
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0797
VAGAS	-166,50	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/01/2017
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tapuias NÚMERO : s/nº
 COMP.: Ao lado do nº 86 - Ref.: ABAIRRO : Vila Tupi CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 64,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : VMA Imóveis
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (13)-34948554
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.833,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 395,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.059,26
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0797
VAGAS -170,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/01/2017		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Tupinambás			NÚMERO : 326		
COMP.: Ref.: Ap0845	BAIRRO : Vila Tupi		CIDADE : PRAIA GRANDE - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00
				TOTAL M²:	70,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	0
				SALÃO DE FESTAS:	0
				APTO/ANDAR:	0
				SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Lec Imóveis				
CONTATO:	Sra. Barbara			TELEFONE: (13)-33026824	
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	503,06	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.887,06
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0797
VAGAS	-216,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 7						
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/01/2017			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Rua Urupuru			NÚMERO: 133			
COMP.: Ref.: AP0277	BAIRRO: Vila Tupi		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP			
CEP:	UF: SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos	FRAÇÃO:	0,00	
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	
				VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	53,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00	
				TOTAL M²:	63,00	
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
				PISCINA:	0	
				SALÃO DE FESTAS:	0	
				APTO/ANDAR:	0	
				SUB-SOLOS:	0	
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	170.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	Lec Imóveis					
CONTATO:	Sra. Barbara				TELEFONE:	(13)-33026824
OBSERVAÇÃO:						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.886,79	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	403,39	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.116,98	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0797	
VAGAS	-173,21	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Praia Grande - Vila Tupi - Rua Pajé

DATA: 05/01/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,06

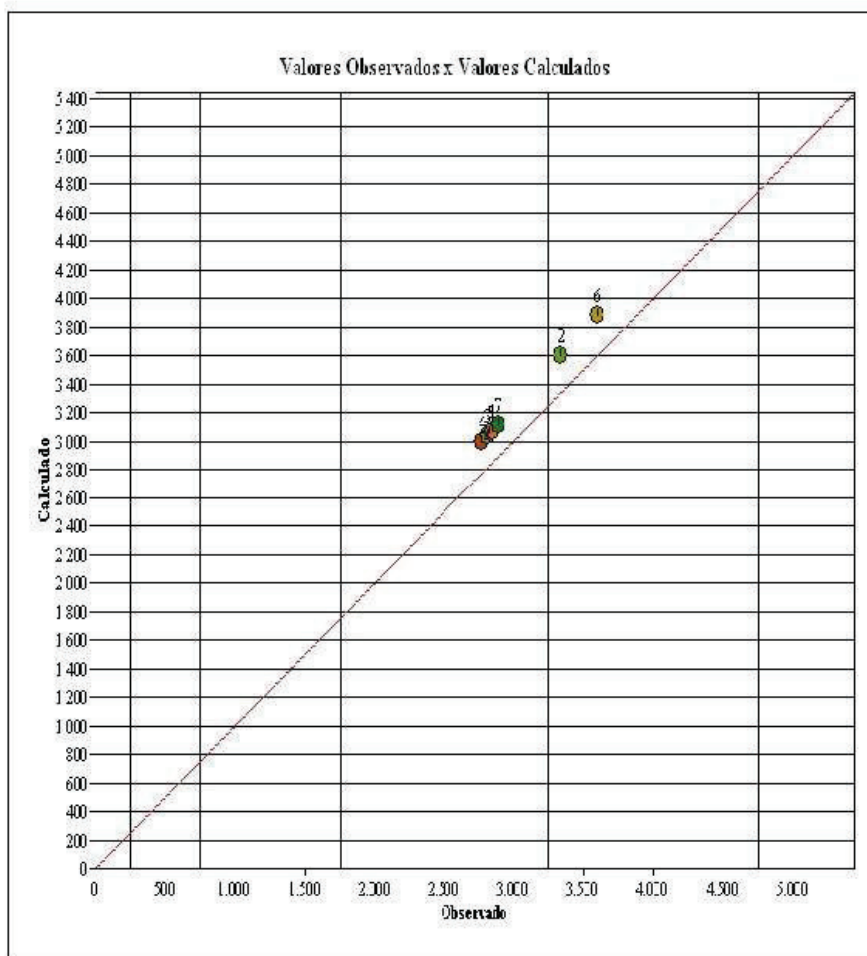
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Caiapós ,1090	2.850,00	3.077,25	1,0797
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Pajé ,172	3.341,25	3.607,67	1,0797
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Pajé ,172	2.812,50	3.036,76	1,0797
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Pajé ,185	2.775,00	2.996,27	1,0797
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tapuias ,s/nº	2.833,33	3.059,26	1,0797
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tupinambas ,326	3.600,00	3.887,06	1,0797
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Urupuru ,133	2.886,79	3.116,98	1,0797

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.850,00	3.077,25
2	3.341,25	3.607,67
3	2.812,50	3.036,76
4	2.775,00	2.996,27
5	2.833,33	3.059,26
6	3.600,00	3.887,06
7	2.886,79	3.116,98

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Pajé 612 Vila Tupi PRAIA GRANDE - SP

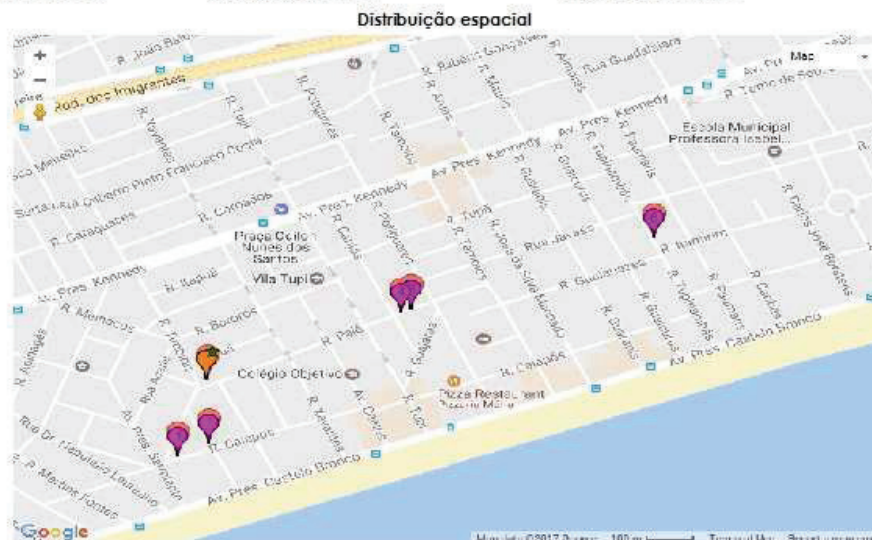
Data : 05/01/2017

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área terreno m² : 2.000,00

Edificação m² : 53,24

Modalidade : Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.014,13

Desvio Padrão : 322,47

- 30% : 2.109,89

+ 30% : 3.918,36

Coefficiente de Variação : 10,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.254,47

Desvio Padrão : 348,19

- 30% : 2.278,13

+ 30% : 4.230,81

Coefficiente de Variação : 10,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.254,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.064,96

INTERVALO MÁXIMO : 3.443,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.064,96

INTERVALO MÁXIMO : 3.443,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 53,24 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.254,47/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$Nvagas = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$Svaga = 10,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + 0,5 \times Nvagas \times Svaga) \times qmf$$

$$VI = (53,24 \text{ m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 10,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 3.254,47/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 189.540,33$$

Ou, em números redondos:

R\$ 190.000,00
(Cento e noventa mil reais)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Pajé, nº 612, Apto. nº 54, 5º Andar, Bloco 1, Edifício Henrique Daud, Vila Tupi, Praia Grande, Estado do São Paulo, matriculado sob nº 83.566, no Nono CRI de Praia Grande, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS, requerida por , em face de , em curso na 2a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100, é de:**

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 190.000,00

(Cento e noventa mil reais)

Janeiro / 2.017

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 51 (cinquenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelos Peritos Judiciais.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de Janeiro de 2.017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365