P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE PINHEIROS**, COMARCA DE **SÃO PAULO** – CAPITAL.

Processo n.º: **1006664-41.2016.8.26.0011**

Reqte.: **Urbanizadora Continental S/A**

Reqdo.: **Nelson Volpato**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil - CREA 50607889 42/D-SP, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO de duas salas comerciais situadas nesta cidade e Comarca de São Paulo – Capital, conforme descrição detalhada a seguir.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

> *"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."*

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. 432 dos autos.

Cumprida as exigências legais, em 28 de março de 2018, às 15:00 horas, foi dado início a realização da perícia técnica nos imóveis imóvel *sub-judice,* ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

I) Pelo Requerente – Ninguém compareceu;

II) Pelo Requerido – Ninguém compareceu.

III – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS *SUB-JUDICE*

III.1 – Imóvel "A" – Matrícula 111.635 do 10˚ CRI

"O CONJUNTO DE ESCRITÓRIO n.˚ 121, localizado no 12˚ andar do EDIFÍCIO CENTER LAPA, à Rua CLÉLIA ns 554, 5540 e 556, no 14˚ subdistrito Lapa, com área real privativa de 28,520 m², área real comum de 37,142 m², incluindo a correspondente a 1 vaga indeterminada na garagem para veículo de passeio e área real total de 65,662 m²m cabendo-lhe a fração ideal de 1,41967% no terreno descrito na matrícula 89.550 desta Serventia, na qual sob n.˚ 7 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício, tendo sido a convenção registrada sob n.˚ 10.179 no Livro 3 – Auxiliar. Contribuintes: 022.085.0007-5, 022.085.0008-3 e 022.085.0009-1 em área maior". Conforme transcrição *in verbis* da matrícula do imóvel de n.˚ 111.635 do 10.˚ CRI da Capital, juntada às fls. dos autos.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.˚ 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

• Através da vistoria técnica realizada *in loco,* este Perito Judicial pode constatar que trata-se o imóvel *sub-judice* de uma Sala Comercial, composta de 01 sala principal, 01 sanitário e 01 copa, com direito a 01 vaga de garagem, edificada no padrão: Escritório Médio com Elevador (-), segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP; Estado de Conservação "C" – Regular, segundo critérios da tabela de *Ross-Heidecke*; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de 12 anos, melhor demonstrada através do levantamento fotográfico em anexo.

• O condomínio onde se encontra instalada a sala *sub-judice,* é estritamente comercial, havendo no local serviço de recepção e manobrista, situado numa região mista da cidade de São Paulo, consistente em sua grande maioria de edifícios de apartamentos, salas comerciais e pequenos estabelecimentos comerciais.

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM;** rede de esgoto - **SIM;** rede elétrica – **SIM;** sistema telefônico **– SIM;** transporte público **– SIM;** coleta de lixo **– SIM;** meio fio (guias e sarjetas) **– SIM;** calçada **- SIM;** asfalto ou outro pavimento **– SIM.**

Fotos 01/02 – Vista parcial externa do edifício onde encontra-se a sala *sub-judice* e vista parcial da recepção do Condomínio onde se situa a sala.

Escritórios: **e-mail: mgoengenharia@bol.com.br** **Cel.: (19) 99775-1871**
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

Fotos 03/06 – Vistas parciais internas da sala *sub-judice*, bem com o vista parcial do hall de acesso a sala.

Fotos 07/08 – Vista parcial das vagas de garagem e vista parcial da via pública onde se situa a sala *sub-judice.*

Escritórios: **e-mail: mgoengenharia@bol.com.br** **Cel.: (19) 99775-1871**
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

III.2 – Imóvel "B" – Matrícula 104.288 do 2˚ CRI

"CONJUNTO sob n.˚ 1003, localizado no 10˚ andar do EDIFÍCIO SILVER TOWER, situado na Avenida Professor Alfonso Bovero, n.˚ 600, esquina da rua Apinagás, no 19˚ subdistrito – Perdizes, contendo a área privativa de 33,874 m², área comum de 38,797 m², área total de 72,671 m², e a fração ideal no terreno de 0,58830%, sendo que na área comum já esta incluída a área correspondente ao uso de 01 (uma) vaga em local indeterminado na garagem coletiva do edifício, coberta ou descoberta, nos 2.˚ ou 1.˚ subsolo ou no térreo, que serão operadas com auxílio de manobristas.". Conforme transcrição *in verbis* da matrícula do imóvel de n.˚ 104.288 do 10.˚ CRI da Capital, juntada às fls. dos autos.

• Que a presente perícia técnica foi realizada de forma indireta no interior da sala, uma vez que a mesma encontrava-se fechada, e de forma direta na parte externa do Condomínio, oportunidade que através das informações colhidas *in loco,* este Perito Judicial pode aquilatar que trata-se o imóvel *sub-judice* de uma Sala Comercial, edificada no padrão: Escritório Médio com Elevador (+), segundo critérios de classificações das edificações do IBAPE/SP; Estado de Conservação "B" – Entre Novo e Regular, segundo critérios da tabela de *Ross-Heidecke*; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de 10 anos, melhor demonstrada através do levantamento fotográfico em anexo.

• O condomínio onde se encontra instalada a sala *sub-judice,* é estritamente comercial, havendo no local serviço de recepção e manobrista, situado numa região mista da cidade de São Paulo, consistente em sua grande maioria de edifícios de apartamentos, salas comerciais e pequenos estabelecimentos comerciais.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.˚ 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

• Dos melhoramentos públicos existentes no imóvel: rede d'água – **SIM;** rede de esgoto - **SIM;** rede elétrica **– SIM;** sistema telefônico **– SIM;** transporte público **– SIM;** coleta de lixo **– SIM;** meio fio (guias e sarjetas) **– SIM;** calçada **- SIM;** asfalto ou outro pavimento **– SIM.**

Fotos 01/02 – Vistas parciais externas do edifício onde encontra-se a sala *sub-judice.*

Fotos 03/04 – Vistas parciais da recepção e hall de elevadores do Condomínio onde encontra-se a sala *sub-judice.*

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

Fotos 05/06 – Vistas parciais do hall de acesso e da parta de entrada da sala *sub-judice.*

Fotos 07/08 – Vista parcial das vagas de garagem e vista parcial da via pública onde se situa a sala *sub-judice.*

IV – METODOLOGIA TÉCNICA UTILIZADA DA AVALIAÇÃO

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

Escritórios: **e-mail: mgoengenharia@bol.com.br** **Cel.: (19) 99775-1871**
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais empregados na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes de mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo se é para alienação, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores dispersos, dependendo do enfoque do problema.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isto, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

1. Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;

2. Atualizar os valores das propriedades, considerando as diferentes épocas de transições;

3. Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada, através do método mais adequado ao caso:

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

a) Comparação direta – reduzir ao mesmo denominador ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.

b) Comparação indireta – comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sobre avaliação.

De acordo com a norma NBR-14.653, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

a – Método Comparativo (comparação de vendas);
b – Método de Custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

a – Método de Capitalização ou Comparação das Rendas;
b – Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente.

No caso em tela, utilizaremos o Método Comparativo que consiste na pesquisa do valor de mercado na região, obtida através das transações imobiliárias e ofertas de imóveis que sirvam como comparação, aplicando-se as fórmulas técnicas definidas por norma, dando-lhes os acréscimos relativos aos custos indiretos, adicionando-se a este, a somatória da vantagem da coisa feita, sendo ambos multiplicados por um fator de depreciação (Fator de ROSS-HEIDECKE), devidamente calculado através do programa de computador GeoAvaliar da CTAGEO/IBAPE-SP (software original – recibo n.° 29007).

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

V.1 – Avaliação do Imóvel "A" – Matrícula 111.635 do 10° CRI

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 10006664412016 Pinheiros A DATA : 21/06/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,80

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	0,00
☒ Obsolescência	Idade 12
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	escritório médio c/ elev. (-)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 1,00

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Clélia ,NI	12.176,47	9.178,58	0,7538
☒ 2	Rua Clélia ,NI	13.178,57	9.933,96	0,7538
☒ 3	Rua Clélia ,NI	6.300,00	6.351,72	1,0082
☒ 4	Rua Clélia ,NI	8.228,57	6.964,51	0,8464
☒ 5	Rua Clélia ,NI	9.140,63	7.736,45	0,8464
☒ 6	Rua Clélia ,NI	7.333,33	7.333,33	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

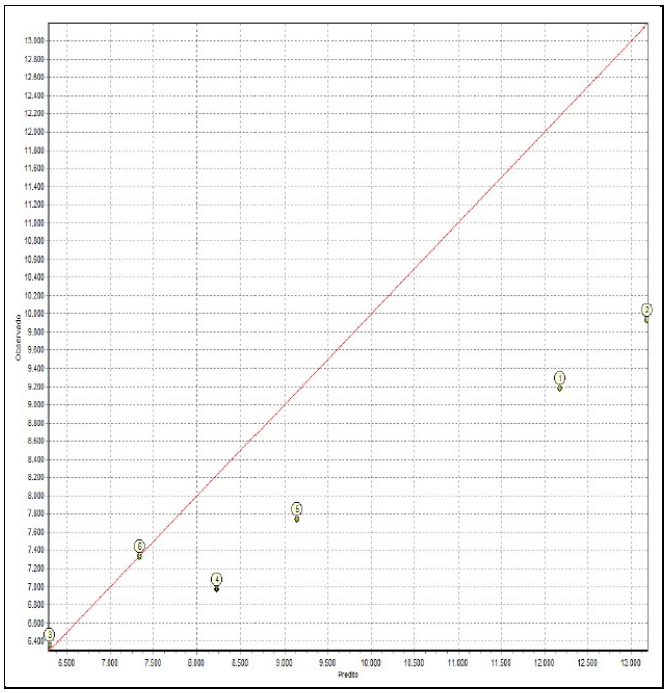
Núm.	X	Y
1	12.176,47	9.178,58
2	13.178,57	9.933,96
3	6.300,00	6.351,72
4	8.228,57	6.964,51
5	9.140,63	7.736,45
6	7.333,33	7.333,33

Escritórios: **e-mail: mgoengenharia@bol.com.br** **Cel.: (19) 99775-1871**
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*
Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários :	9.392,93
Desvio Padrão :	2.731,55
- 30% :	6.575,05
+ 30% :	12.210,81
Coeficiente de Variação :	29,0800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	7.916,43
Desvio Padrão :	1.370,43
- 30% :	5.541,50
+ 30% :	10.291,35
Coeficiente de Variação :	17,3100

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo :	Edificação Vertical
Modalidade :	Venda
Data :	21/06/2018
Local :	São Paulo
Cliente :	1 Vara Cível de Pinheiros
Área m²:	28,52
MÉDIA SANEADA (R$):	7.916,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO :	7.090,64
INTERVALO MÁXIMO :	8.742,22
VALOR TOTAL (R$) :	225.776,58

GRAU DE PRECISÃO

III

Escritórios: **e-mail: mgoengenharia@bol.com.br** **Cel.: (19) 99775-1871**
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

V.2 – Avaliação do Imóvel "B" – Matrícula 104.288 do 2° CRI

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1006664412016 Pinheiros C **DATA :** 21/06/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,80

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	0,00
☒ Obsolescência	Idade 10
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	escritório médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 1,00

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Pompéia ,NI	9.822,86	9.480,48	0,9651
☒ 2	Avenida Pompéia ,NI	9.067,50	8.751,45	0,9651
☒ 3	Avenida Pompéia ,NI	10.702,70	10.204,19	0,9534
☒ 4	Rua Cotoxó ,NI	9.264,71	8.941,79	0,9651
☒ 5	Rua Diana ,NI	7.920,00	8.750,16	1,1048
☒ 6	Rua Padre Chico ,NI	6.328,13	6.991,43	1,1048

GRÁFICO DE DISPERSÃO

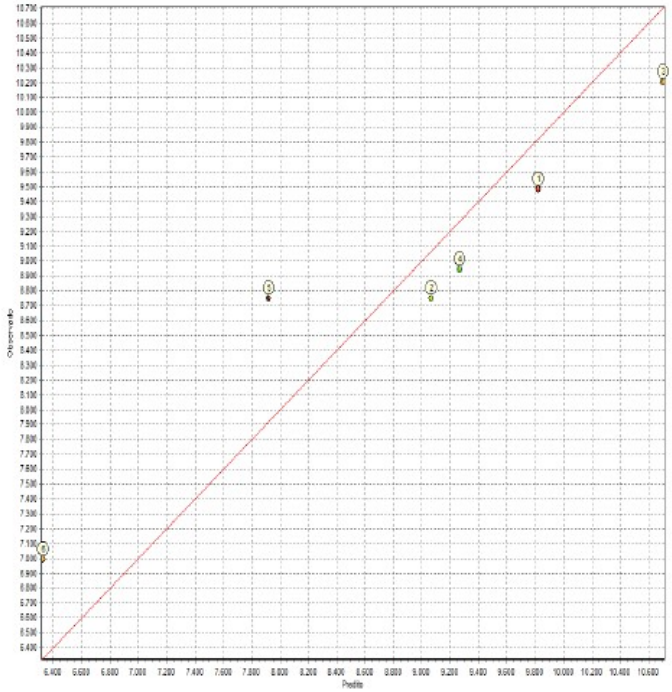
Núm.	X	Y
1	9.822,86	9.480,48
2	9.067,50	8.751,45
3	10.702,70	10.204,19
4	9.264,71	8.941,79
5	7.920,00	8.750,16
6	6.328,13	6.991,43

Escritórios: **e-mail: mgoengenharia@bol.com.br** **Cel.: (19) 99775-1871**
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

P E R Í C I A S J U D I C I A I S - *Mateus Galante Olmedo*
Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários :	8.850,98
Desvio Padrão :	1.537,73
- 30% :	6.195,69
+ 30% :	11.506,28
Coeficiente de Variação :	17,3700

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	8.853,25
Desvio Padrão :	1.068,99
- 30% :	6.197,28
+ 30% :	11.509,23
Coeficiente de Variação :	12,0700

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo :	Edificação Vertical
Modalidade :	Venda
Data :	21/06/2018
Local :	São Paulo
Cliente :	1 Vara Cível de Pinheiros
Área m²:	33,87
MÉDIA SANEADA (R$):	8.853,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO :	8.209,10
INTERVALO MÁXIMO :	9.497,40
VALOR TOTAL (R$) :	299.859,58

GRAU DE PRECISÃO

III

Escritórios: **e-mail: mgoengenharia@bol.com.br** **Cel.: (19) 99775-1871**
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima, resta a concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO dos imóveis *sub-judice,* com referência ao mês de junho de 2018 é de:

• Imóvel "A" – Matrícula 111.635 do 10° CRI – R$ 225.776,58 (duzentos e vinte e cinco mil, setecentos e setenta e seis reais e cinquenta e oito centavos);

• Imóvel "B" – Matrícula 104.288 do 2° CRI – R$ 299.859,58 (duzentos e noventa e nove mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e oito centavos).

VII – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Em análise aos documentos juntados aos autos, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII.1– Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "*AD CORPUS*" .

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

VIII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **16 (dezesseis)** folhas, todas assinadas digitalmente, mais **02 (dois)** anexos.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

São Paulo, 21 de junho de 2018.

Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ANEXO 01 – Fichas de Pesquisa do Imóvel "A" – Matrícula 111.635 do 10° CRI

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018
SETOR : Lapa QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : NI
COMP.: IM313861440 BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,462 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 460.000,00
IMOBILIÁRIA : Corretor Marco
CONTATO : www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)9356-5525
OBSERVAÇÃO :
Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.176,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.049,65	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.178,58
PADRÃO Fp :	-1.948,24	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7538
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Lapa QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : Nº

COMP.: IM01600278I BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,462 CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 28,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 410.000,00

IMOBILIÁRIA : Pacheco Imóveis

CONTATO : www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)4302-7926

OBSERVAÇÃO:

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCAUZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13.178,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.136,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.933,96
PADRÃO Fp :	-2.108,57	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7538
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Lapa QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : Nl

COMP.: IM117154444 BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,170 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,877 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 210.000,00

IMOBILIÁRIA : Convicta Imóveis

CONTATO : www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)3166-4545

OBSERVAÇÃO:

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	51,72	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.351,72
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0082
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Lapa QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : NI

COMP.: IM016002368 BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,316 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 320.000,00

IMOBILIÁRIA : Pacheco Imóveis

CONTATO : www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)4302-7926

OBSERVAÇÃO:

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.228,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-532,64	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.964,51
PADRÃO Fp :	-731,43	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8464
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Lapa QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cléia NÚMERO : Nl

COMP.: IM06430705 BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,316 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 32,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 325.000,00

IMOBILIÁRIA : Remax Gold

CONTATO : www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)4302-7900

OBSERVAÇÃO :

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.140,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-591,68	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.736,45
PADRÃO Fp :	-812,50	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8464
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Lapa QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : Nl

COMP.: IM016940733 BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritorio médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,170 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 27,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 220.000,00

IMOBILIÁRIA : Local Imóveis Jd América

CONTATO : www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)3065-0555

OBSERVAÇÃO:

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.333,33
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ANEXO 02 – Fichas de Pesquisa do Imóvel "B" – Matrícula 104.288 do 2° CRI

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018
SETOR : Perdizes QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Pompéia NÚMERO : Nl
COMP.: IM015714469 BAIRRO : Vila Pompéia CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,462 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 382.000,00
IMOBILIÁRIA : Ciranda Imóveis
CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)3549-5799
OBSERVAÇÃO:
Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.822,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-342,37	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.480,48
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Perdizes QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Pompéia NÚMERO : Nl

COMP.: IM016581872 BAIRRO : Vila Pompéia CIDADE : SAO PAULO - 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. (Po) : 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,462 CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 403.000,00

IMOBILIÁRIA : Flynt Imóveis

CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)3459-8769

OBSERVAÇÃO:

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.067,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-316,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.751,45
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Perdizes QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Pompéia NÚMERO : Nl

COMP.: 2938069454 BAIRRO : Vila Pompéia CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,462 CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,979 IDADE : 3 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 37,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 440.000,00

IMOBILIÁRIA : Revenda Imóvel

CONTATO : site: www.imovelweb.com.br TELEFONE : (11)3819-0624

OBSERVAÇÃO :

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.702,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-498,51	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.204,19
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9534
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Perdizes QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cotoxó NÚMERO : Nl

COMP.: 351IM143938 BAIRRO : Vila Pompéia CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Novo FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,462 CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 350.000,00

IMOBILIÁRIA : Local Imóveis

CONTATO : site: www.imovelweb.com.br TELEFONE : (11)3677-0555

OBSERVAÇÃO:

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.264,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-322,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.941,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9651
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Perdizes QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diana NÚMERO : Nl

COMP.: IM017243235 BAIRRO : Vila Pompéia CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,316 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 264.000,00

IMOBILIÁRIA : Gana Imóveis

CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)2613-1667

OBSERVAÇÃO :

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.920,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	126,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.750,16
PADRÃO Fp :	704,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1048
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018

SETOR : Perdizes QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Chico NÚMERO : Nl

COMP.: 2932121907 BAIRRO : Vila Pompéia CIDADE : SAO PAULO - 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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,316 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R$): 450.000,00

IMOBILIÁRIA : Coelho da Fonseca

CONTATO : site: www.imovelweb.com.br TELEFONE : (11)3029-7000

OBSERVAÇÃO:

Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.328,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	100,80	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.991,43
PADRÃO Fp :	562,50	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1048
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.° 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.° 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/06/2018 às 17:03 , sob o número WPIN18700825115
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006664-41.2016.8.26.0011 e código 607A798.