

PERÍCIAS JUDICIAIS - *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 1
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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.º 121, localizado no 12º andar do EDIFÍCIO CENTER LAPA, à Rua CLÉLIA ns 554, 5540 e 556, no 14º 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.º 7 foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício, tendo sido a convenção registrada sob n.º 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.º 111.635 do 10.º CRI da Capital, juntada às fls. dos autos.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 2
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

- 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 3
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



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*.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.2 – Imóvel “B” – Matrícula 104.288 do 2° CRI

“CONJUNTO sob n.º 1003, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO SILVER TOWER, situado na Avenida Professor Alfonso Bovero, n.º 600, esquina da rua Apinagás, no 19º 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.º ou 1.º subsolo ou no térreo, que serão operadas com auxílio de manobristas.”. Conforme transcrição *in verbis* da matrícula do imóvel de n.º 104.288 do 10.º 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.

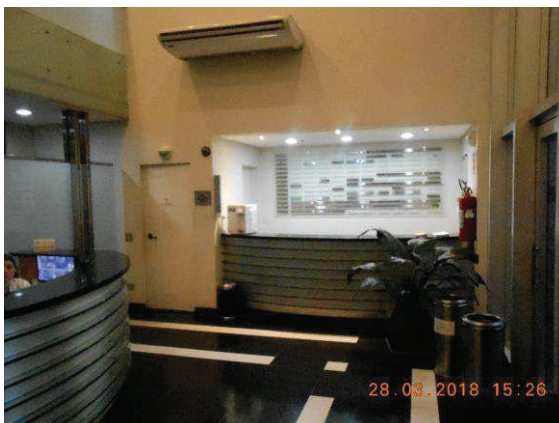
PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• 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*.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 05/06 - Vistas parciais do hall de acesso e da porta 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.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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, taxaço, 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 8
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

- 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.º 29007).

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V – CÁLCULOS AVALIATIVOS

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
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,00

MATRIZ DE UNITÁRIOS

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

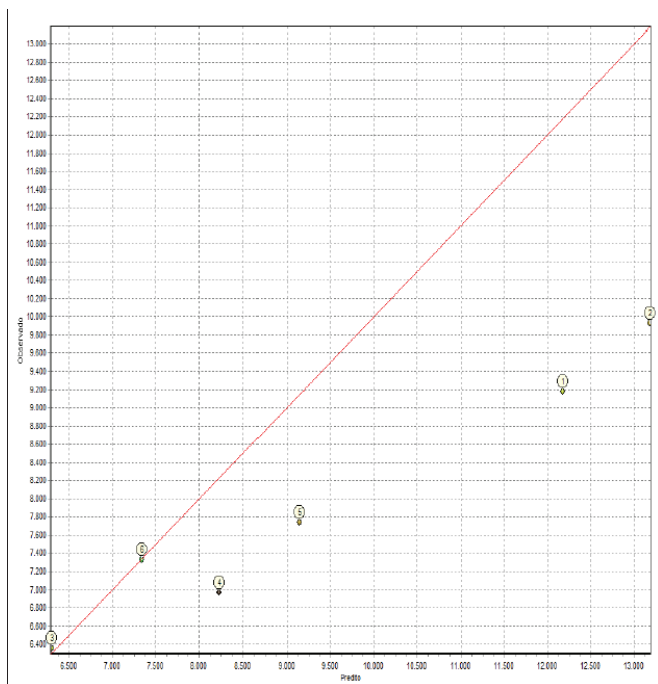
GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

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

Coefficiente 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

Coefficiente 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\$) : 225.776,51

GRAU DE PRECISÃO

III

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V.2 – Avaliação do Imóvel “B” – Matrícula 104.288 do 2º 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
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,00

MATRIZ DE UNITÁRIOS

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

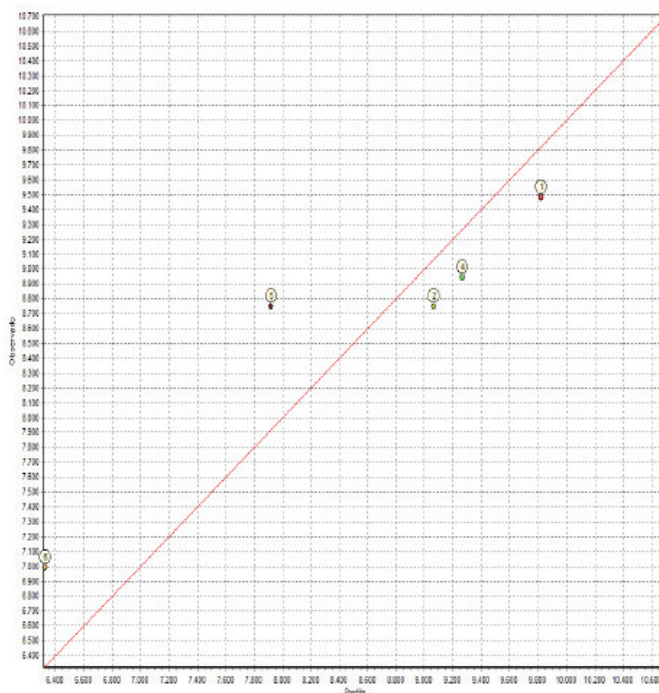
GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - 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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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 14
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrendamentos, 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;

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

- 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 (dezesesseis)** 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

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/06/2018				
SETOR: Lapa QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Clélia	BAIRRO: Lapa		NÚMERO: NI		
COMP.: IM313861440	CIDADE: SAO PAULO - 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) M ² : 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:			
CARACTERÍSTICAS					
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 M ² : 34,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 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		

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018		
SETOR :	Lapa	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :	Rua Clélia			NÚMERO :	18
COMP.:	IMD16002781	BAIRRO :	Lapa	CIDADE :	SAO PAULO - 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 :	FORMATO :		ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Novo	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
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
OBSE R V A Ç Ã O :					
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 :	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		

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 3						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> 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.: IM117154444	BAIRRO : Lapa		CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ctf) 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 :			
CARACTERÍSTICAS						
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)3165-4545		
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 Ep :	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			

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/06/2018			
SETOR: Lapa	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Clélia		NÚMERO: N			
COMP.: IM016002368	BAIRRO: Lapa	CIDADE: SAO PAULO - 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) M ² : 0,00	TESTADA - (cl) 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:		
CARACTERÍSTICAS					
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 M ² : 35,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 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		

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018		
SETOR : Lapa	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Cláudia			NÚMERO : N6		
COMP. : IM06430705	BAIRRO : Lapa	CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) 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 :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório médio cl 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		

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 6						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018			
SETOR : Lapa	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Clóvia			NÚMERO : NI			
COMP. : IM016940733	BAIRRO : Lapa	CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seca					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE :			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO : escritório médio cl 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			

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ANEXO 02 – Fichas de Pesquisa do Imóvel “B” – Matrícula 104.288 do 2º CRI

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018		
SETOR : Perdizes QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Pompéia			NÚMERO : Ni		
COMP.: IM015714469		BAIRRO : Vila Pompéia		CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) 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 :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório médio cl 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.zaplmoveis.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	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-342,37		FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 : 0,00	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 : 0,00	
				FT ADICIONAL 05 : 0,00	
				FT ADICIONAL 06 : 0,00	
				VALOR UNITÁRIO : 9.822,86	
				HOMOGENEIZAÇÃO : 9.480,48	
				VARIAÇÃO : 0,9651	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018		
SETOR : Perdizes QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Pompéia			NÚMERO : Nil		
COMP.: IM016581872	BAIRRO : Vila Pompéia	CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Novo	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
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 Fobz :	-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		

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018		
SETOR : Perdizes QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Pompéia			NÚMERO : Nil		
COMP.: 2938069454	BAIRRO : Vila Pompéia		CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Novo	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
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.imoveiweb.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		

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018	
SETOR : Perdizes QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Cotoxó		NÚMERO : NI	
COMP. : 3511M14393B	BAIRRO : Vila Pompéia	CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) m :	0,00
		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Nova	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório médio ci 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.imoveisweb.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
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-322,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	9.264,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.941,79
		VARIAÇÃO :	0,9651

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São 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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/06/2018		
SETOR : Perdizes QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Diana			NÚMERO : 98		
COMP.: IM017243235		BAIRRO : Vila Pompéia		CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) m : 0,00		PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00	
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plana					
CONSISTÊNCIA : seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
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 : Gama Imóveis					
CONTATO : site: www.zaplmoveis.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			

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 6										
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> 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 : Nil								
COMP.: 2932121907	BAIRRO : Vila Pompéia	CIDADE : SAO PAULO - 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 - (ct) 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 :							
CARACTERÍSTICAS										
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 :	Coeilho da Fonseca									
CONTATO :	site: www.imovelweb.com.br			TELEFONE :	(11)3025-7000					
OBSERVAÇÃO :										
Idade Aparente e Estado de Conservação estimados pelo Perito.										
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO										
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO								
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.326,13					
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							