



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA
DE SÃO PAULO - SP.**

AUTOS Nº: 1006913-13.2017.8.26.0704

MAÍRA DE MORAES MODOTTI,
Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MARCIA
GUIDUGLI SANCHEZ LUZ**, em face de **RONALD REID BARBOSA
E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso
em resumo a seguir, para o imóvel localizado na: **Loja nº1,
localizada no pavimento térreo do "Condomínio Edifício
Bambina Tosoni Gerasi" - Rua Barão de Jundiá, nº 165, Lapa
- São Paulo - SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de abril de 2019.

MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA: 5063173950

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 570.000,00
(Quinhentos e setenta reais)
Abril/ 2.019



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MARCIA GUIDUGLI SANCHEZ LUZ**, em face de **RONALD REID BARBOSA E OUTRO**, em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, **AUTOS Nº: 1006913-13.2017.8.26.0704**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Loja nº1, localizada no pavimento térreo do "Condomínio Edifício Bambina Tosoni Gerasi", Rua Barão de Jundiaí nº 165, Lapa - São Paulo - SP, matriculado sob nº 100.508, do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

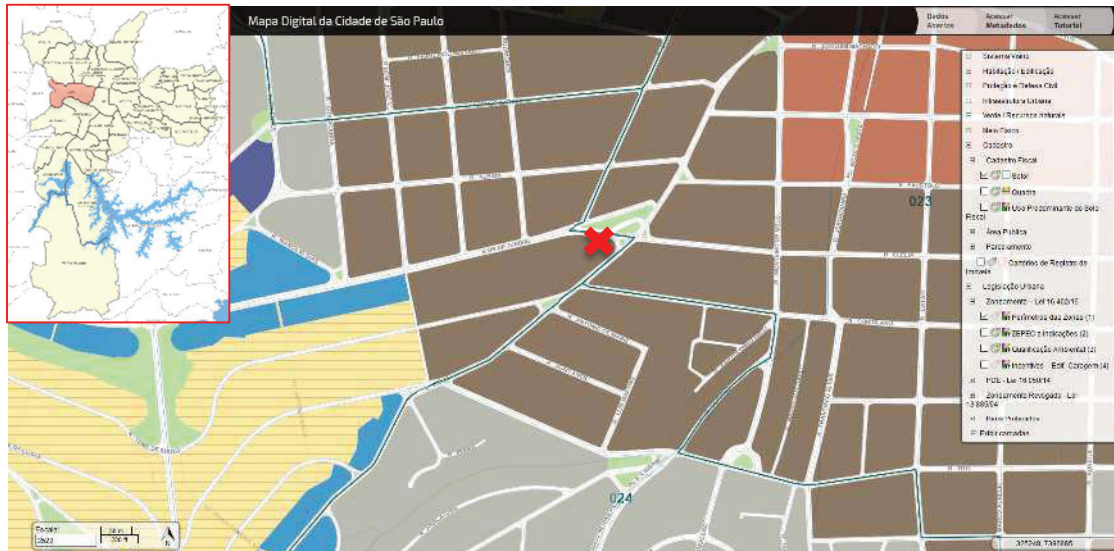
II.1 - LOCAL

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na:

- ✓ **Rua Barão de Jundiaí nº 165, Lapa – São Paulo - SP,**
próximo as vias: **Rua Clélia, Rua Doze de Outubro e Rua Nossa Senhora da Lapa.**

II.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL



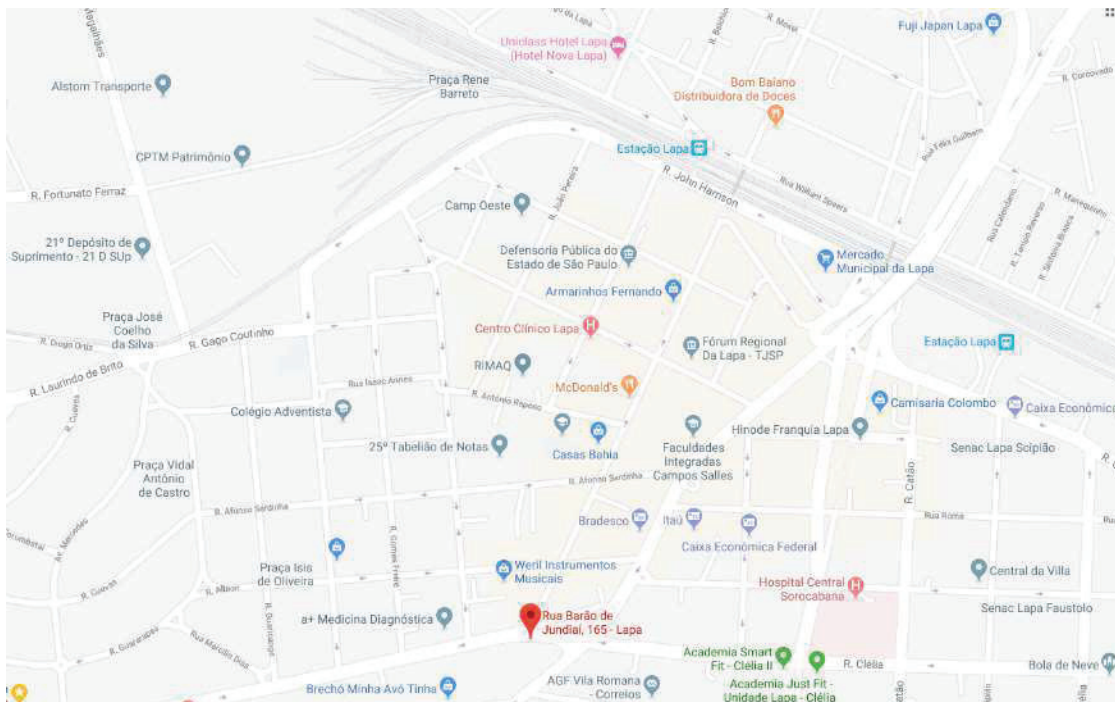
De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal, o imóvel está localizado em Zona de Centralidade - ZC.



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o Google Maps ilustra a localização do imóvel.





Maíra M. Modotti
 AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

A foto aérea capturada através do Google Earth, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.





II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: água, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, etc.

II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente comercial. Está localizado na Lapa, São Paulo-SP.

A ocupação comercial é caracterizada por alguns mercados, padarias, lojas diversas, bancos, dentre outros.

II.3 - DO IMÓVEL:

II.3.1 - TERRENO

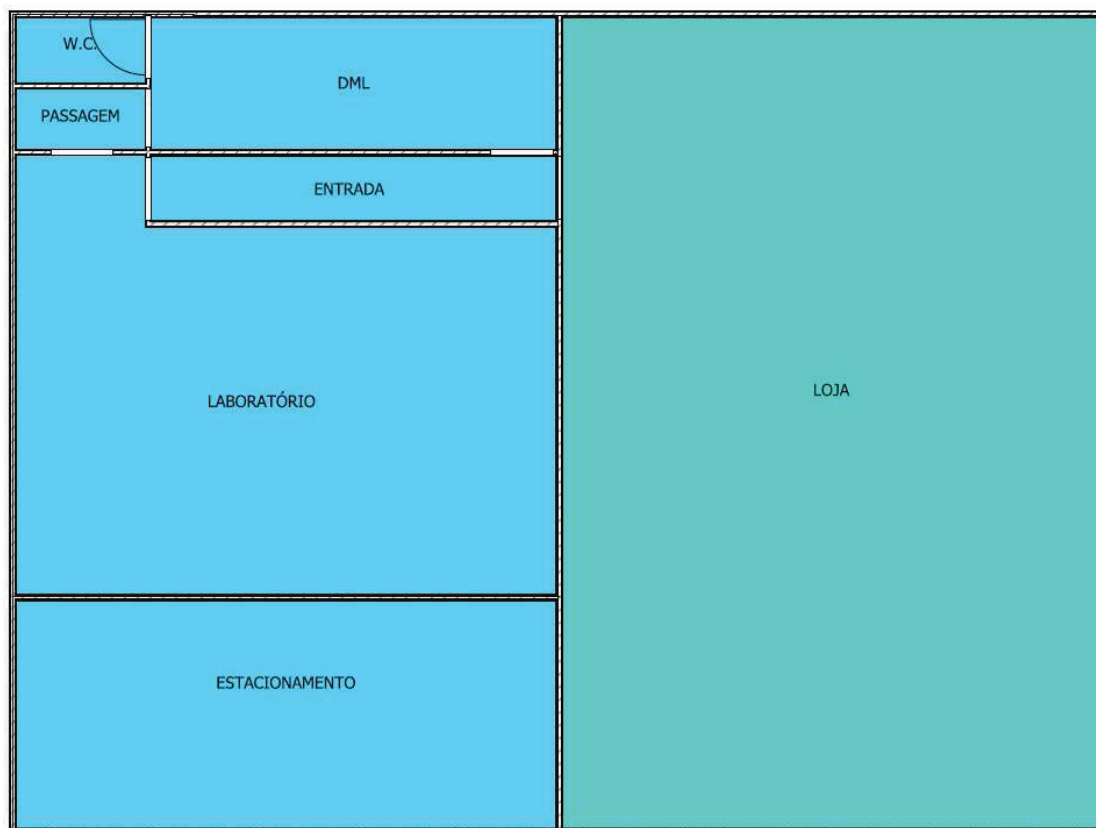
Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

II.3.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se construída parte de uma farmácia de manipulação, contendo Estacionamento, Depósito de Materiais de Limpeza, banheiro e Laboratório.



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO (À ESQUERDA) E LOJA DA FARMÁCIA (À DIREITA).

As características construtivas e de acabamentos do imóvel objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas nos croquis e na documentação fotográfica que segue:

| FOTO 01 |



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

| FOTO 02 |



A LOJA 01 DO IMÓVEL ESTÁ LOCADA PARA A FARMÁCIA DE MANIPULAÇÃO MEDICAVIDA E É UTILIZADA COMO ESTACIONAMENTO E LABORATÓRIO (FUNDOS).

| FOTO 03 |



VISTA PARCIAL DA RUA BARÃO DE JUNDIAÍ, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

| FOTO 04 |



ACESSO AO LABORATÓRIO PELA LOJA VISTA DO DML.

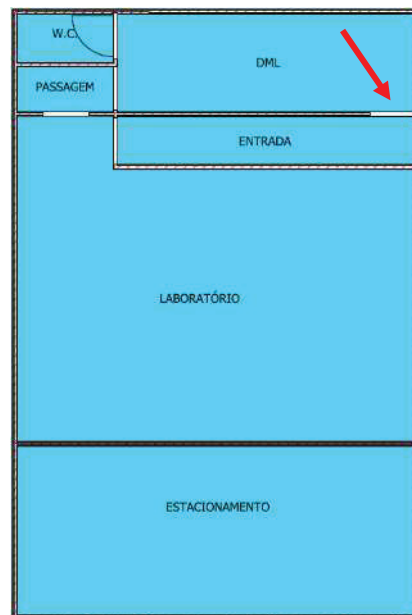
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Cerâmica.

TETO: Telha ondulada de polipropileno transparente.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



| FOTO 05 |

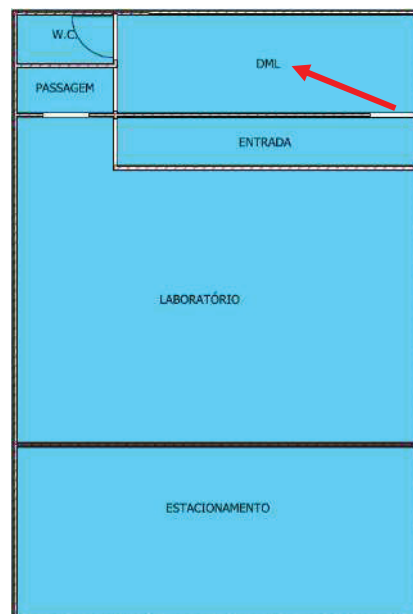


VISTA DO DML

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica;
- PAREDES: Cerâmica.
- TETO: Telha ondulada de polipropileno transparente.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



| FOTO 06 |

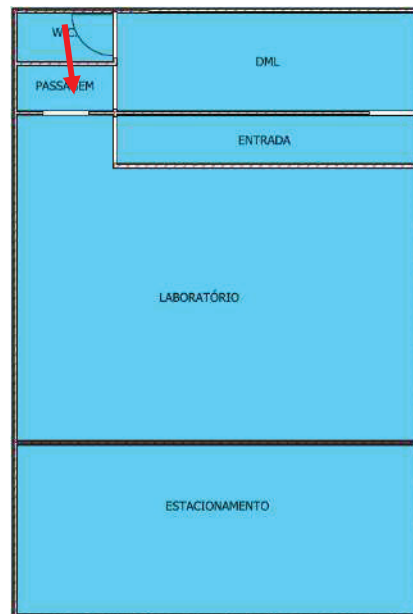


CORREDOR DE ACESSO DO LABORATÓRIO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica;
- PAREDES: Cerâmica e Divisórias.
- TETO: Massa corrida com pintura látex.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



| FOTO 07 |



CORREDOR DE ACESSO DO LABORATÓRIO

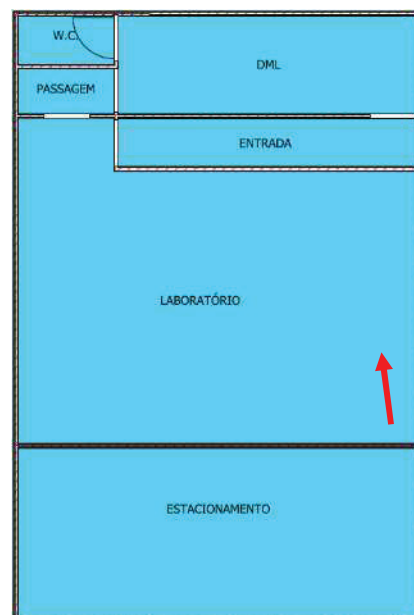
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Divisórias e Cerâmica.

TETO: Massa corrida com pintura látex.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



| FOTO 08 |



CORREDOR DE ACESSO DO LABORATÓRIO

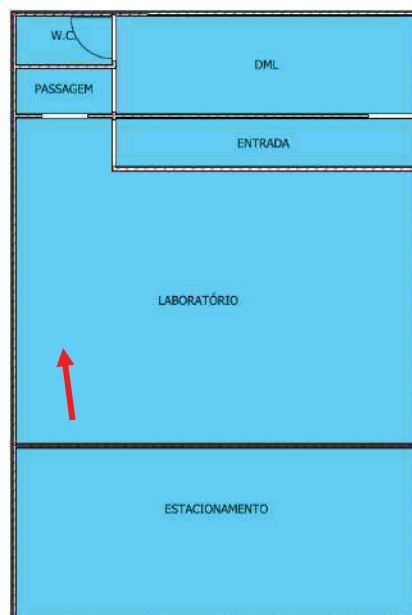
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmica;

PAREDES: Cerâmica e Divisórias.

TETO: Massa corrida com pintura látex.

Obs. A seta indica a localização do observador quando da impressão da foto.



III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

III.1 - TERRENO:

Para a avaliação do terreno será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$\mathbf{VT = AT \times Vu}$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente "F"	Expoente do Fator Profundidade "P"					
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _M							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200-4.000 (1)*	

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _i	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000		
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como F_r, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$C_p = 1,0$, dentro dos limites: $P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma}$;

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$, dentro dos limites: $\frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$;

$C_p = (0,5)^p$, para: $P_e < \frac{1}{2} P_{mi}$;

$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)]. (P_{ma}/P_e)^p\}]$,
dentro dos limites: $P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma}$;

$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})]. (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}]$,
para: $P_e > 3,0 P_{ma}$

Obs.: Os valores de "Pmi", "Pma" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. Pe é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$C_a = (A/125)^{0,20}$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da tabela prevista na Norma:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis as expressões previstas em 10.6		

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

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação do IGP-M, publicados pela Fundação Getúlio Vargas.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "*non aedificandi*" de qualquer natureza
0,10

Reserva Florestal
0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

III.2 - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A) Padrão construtivo e idade: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS/2017 – IBAPE/SP".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Padrão		Intervalo de Índice - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.3 Padrão Médio	Sem Elevador	1,452	1,656	1,860
	Com Elevador	1,632	1,836	2,040

B) Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc** para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1-r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

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

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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

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

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



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

III.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico, obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$VI = (VT + VB) \times Fc$ sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

IV.1.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$V_u = \text{R\$ } 4.202,27/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 4.202,27/m² (quatro mil duzentos e dois reais e vinte e sete centavos por metro quadrado) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.



Maíra M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2019	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 2.581,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Barão de Jundiá		NÚMERO : 80	
COMP.:	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 checked="" 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:	450,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EGUV. (Pe) :	45,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	450,00 M²
PADRÃO CONSTR. : escritório simples s/ elev.	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO : 1,206	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,463
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 4	CUSTO BASE (R\$) :	1.386,15
VALOR CALCULADO (R\$) :	348.298,05	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBIILIÁRIA :	Best Imóveis		
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : (11)-36726547	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fo :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.826,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.412,42
		VARIAÇÃO : 0,7071
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/04/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



Maíra M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2019	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.882,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Clelia :		NÚMERO : 2001	
COMP. :	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 GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	piano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR. :	escritório médio s/ elev.	ÁREA CONSTRUÍDA :	240,00 M²
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO :	1,656	IDADE REAL : 20	anos
COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :	0,772	CUSTO BASE (R\$) :	1.386,15
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	425.303,64	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBIILIÁRIA :	Particular		
CONTATO :	Particular	TELEFONE : (11)-38322903	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floa :	-0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.083,48	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.989,81	
		VARIAÇÃO : 0,9697	
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000	



Maira M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/04/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



Maíra M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 3						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2019			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.756,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Clélia			NÚMERO : 1805			
COMP. :	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 checked="" 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:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	piano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DA BENFEITORIA						
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja		USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA : 997,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. (+)			CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes			
COEF. PADRÃO :	1,440	IDADE REAL : 20	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k) :	0,636	
CUSTO BASE (R\$): 1.386,15						
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2					
VALOR CALCULADO (R\$) :	1.265.683,14		VALOR ARBITRADO (R\$) :		0,00	
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Kauffmann Consultoria de Imóveis					
CONTATO :	Imobiliária				TELEFONE : (11)-43027469	
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.308,63	
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.477,94	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0393	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00					



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/04/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



Maíra M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2019	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.882,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Clélia :		NÚMERO : 2003	
COMP. :	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 GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	90,00	TESTADA - (cf) m	7,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	12,86
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	90,00 M²
PADRÃO CONSTR. : escritório médio a/ elev.	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO : 1,836	IDADE REAL : 15 anos	COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) :	0,753
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$) :	1.386,15
VALOR CALCULADO (R\$) :	172.472,71	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 690.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBIILIÁRIA :	Mirante Imóveis		
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : (11)-38718446	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floo :	-0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	4.983,64
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.832,70
		VARIAÇÃO :	0,9697
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/04/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº: 1



Maira M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2019	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 2.480,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua George Smith		NÚMERO : 153	
COMP.:	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 GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	420,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	21,00
TOPOGRAFIA :	piano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESGUINA :	Sim
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	420,00 m²
PADRÃO CONSTR. : escritório médio s/ elev. (-)	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,452	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,772	CUSTO BASE (R\$): 1.386,15
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	652.594,54	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.940.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca		
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : (11)-38824000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.746,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.492,67
		VARIAÇÃO : 0,7359
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/04/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



Maíra M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/04/2019	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.860,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Nossa Senhora da Lapa		NÚMERO : 395	
COMP.:	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 GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	600,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
TOPOGRAFIA :	piano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	600,00 m²
PADRÃO CONSTR. : escritório simples s/ elev. (+)	CONSERVAÇÃO : f- entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO : 1,440	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,534
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1	CUSTO BASE (R\$) :	1.386,15
VALOR CALCULADO (R\$) :	639.536,34	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Imperio Real Imóveis		
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE :	(11)-36749023
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	3.734,11
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.663,84
		VARIAÇÃO :	0,9812
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



Maira M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 01/04/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



Maíra M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/04/2019	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1.860,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Nossa Senhora da Lapa		NÚMERO: 675	
COMP.:	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 checked="" 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 :	169,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	11,27
TOPOGRAFIA:	piano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja	USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA:	169,00 m ²
PADRÃO CONSTR.: esotório médio s/ elev. (+)	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,860	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,772	CUSTO BASE (R\$): 1.386,15
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	336.377,69	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Leardi Imóveis		
CONTATO:	Imobiliária	TELEFONE: (11)-47507024	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,02	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	2.802,50
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.749,76
		VARIAÇÃO:	0,9812
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 01/04/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº: 1



Maira M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 01/04/2019
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,955,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Roma		NÚMERO : 620	
COMP. :	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 checked="" 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:	200,00	TESTADA - (cf) m	6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR. :	escritório médio s/ elev. (+)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO :	1,860	IDADE REAL : 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,753 CUSTO BASE (R\$): 1.386,15
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	388.282,79	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.590.000,00
MOBILIÁRIA :	SH Prime Negócios Imobiliários	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : (11)-51710060	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo :	-0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.213,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.866,90
		VARIAÇÃO : 0,9335
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Maira M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 01/04/2019

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



Maíra M. Modotti
AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Barão de Jundiá - Terreno

DATA : 25/03/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.825,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Barão de Jundiá ,80	4.826,00	3.412,42	0,7071	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Clélia ,2001	4.083,48	3.959,81	0,9697	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Clélia ,1805	4.308,63	4.477,94	1,0393	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Clélia ,2003	4.983,64	4.832,70	0,9697	1,0000
<input type="checkbox"/> 5	Rua George Smith ,153	4.746,20	3.492,67	0,7359	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Nossa Senhora da Lapa ,395	3.734,11	3.663,84	0,9812	1,0000
<input type="checkbox"/> 7	Rua Nossa Senhora da Lapa ,675	2.802,50	2.749,76	0,9812	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Roma ,620	5.213,59	4.866,90	0,9335	1,0000



Maíra M. Modotti
 AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Barão de Jundiaí 161 SAO PAULO - SP Data: 25/03/2019
 Cliente: Processo 1006913-13.2017.8.26.0704
 Área m²: 94,00 Modalidade: Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.524,91
 Desvio Padrão: 573,13
 - 30%: 3.167,44
 + 30%: 5.882,38

Coefficiente de Variação: 12,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.202,27
 Desvio Padrão: 614,45
 - 30%: 2.941,59
 + 30%: 5.462,95

Coefficiente de Variação: 14,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.202,27

TESTADA: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.202,27000

VALOR TOTAL (R\$): 395.013,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.632,02
 INTERVALO MÁXIMO: 4.572,52

INTERVALO MÍNIMO: 3.856,95
 INTERVALO MÁXIMO: 4.547,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = V_U \times A_T$$

VT = Valor do terreno procurado

$$A_t = 94,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 4.202,27/\text{m}^2 \times 94,00$$

$$\mathbf{VT = R\$ 395.013,38}$$

Ou, em números redondos:

$$\mathbf{VT = 395.000,00}$$

(Trezentos e noventa e cinco mil reais)

Válido para abril de 2.019.

IV.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo o estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, temos:

VB = A x Vu x F_{OC}, onde:

ÁREA (M ²)	94,00	
CUB/m ²	R\$	1.386,15
CLASSE	COMERCIAL	
GRUPO	ESCRITÓRIO	
PADRÃO	MÉDIO	
NÍVEL	MÉDIO	
COEFICIENTE	1,656	
F _{OC}		
VIDA REFERENCIAL	60	
VALOR RESIDUAL	20%	
IDADE APARENTE	20	
I _e /I _f	33%	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Regular)	C	
K	0,7527	
F _{OC} = R + K * (1 - R)	0,8022	
V_B = Área X CUB X COEFICIENTE X F_{OC}	R\$	173.084,99

Ou, em números redondos:

VB = 173.000,00

(Cento e setenta e três mil reais)

Válido para abril de 2.019.

IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 395.000,00 + R\$ 173.000,00$$

$$VI = R\$ 568.000,00$$

Ou, em números redondos:

$$**VI = R\$ 570.000,00**$$

(Quinhentos e setenta mil reais)

Válido para abril de 2.019

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Barão de Jundiaí, nº 165, Lapa – São Paulo - SP**, objeto de avaliação nos **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **MARCIA GUIDUGLI SANCHEZ LUZ**, em face de **RONALD REID BARBOSA E OUTRO**, **3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO – SP, AUTOS Nº: 1006913-13.2017.8.26.0704**, é de:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 570.000,00
(Quinhentos e setenta mil reais)
Abril/ 2.019

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 56 (cinquenta e seis) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

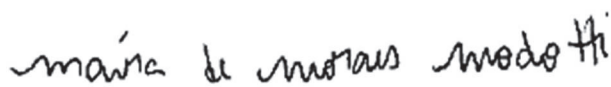
Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteira de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de abril de 2019.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA: 5063173950