



**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE
COTIA - SP.**

PROCESSO Nº 1004105-81.2013.8.26.0152

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado por **V.Exa.**, nos autos de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** da ação de **COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** requerida pelo **CONDOMÍNIO PRIME OFFICE PARK – GRANJA VIANNA** em face de **HORUS ENGENHARIA LTDA.**, vem mui respeitosamente, informar à **V.Exa.**, que os trabalhos periciais encontram-se em andamento, sendo o objetivo da presente comunicar às partes que a vistoria a ser realizada no conjunto 114 do Bloco "A" do Condomínio Prime Office Park – Granja Vianna, situado na Rua Adib Auada nº 35 – Jardim Lambreta, Município de Cotia – SP, está sendo agendada para o dia 11 de Dezembro de 2018 às 15:00 horas no local.

Termos em que,
Pede Deferimento

São Paulo, 26 de Novembro de 2.018.

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES
CREA Nº 38.821/D

Mestre em Engenharia Civil pelo IPT/USP
Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT
Eng.º de Segurança Ambiental FAAP



**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE COTIA - SP.**

PROCESSO Nº 1004105-81.2013.8.26.0152

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES,
engenheiro, **Perito Judicial**, nomeado e compromissado por
V.Exa., nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
requerida pelo **CONDOMÍNIO PRIME OFFICE PARK – GRANJA**
VIANNA em face de **HORUS ENGENHARIA LTDA.**, vem mui
respeitosamente, após estudos circunstanciados dos autos e
vistoria efetuada *in loco*, consubstanciar tais fatos mediante o
presente:

LAUDO PERICIAL



1 CONSIDERAÇÕES

Em cumprimento de sentença, o **CONDOMÍNIO PRIME OFFICE PARK – GRANJA VIANNA** promove **AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS** em face da execução contra **HORUS ENGENHARIA LTDA.**, sendo que tais despesas importaram numa dívida total de R\$29.930,54 (vinte e nove mil, novecentos e trinta reais e cinquenta e quatro centavos) atualizadas em 24/08/2015, quando celebraram um acordo extra judicial, através de uma parcela de entrada no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais) com vencimento em 15/09/2015 e o débito restante em 24 parcelas sucessivas de R\$622,10 (seiscentos e vinte e dois reais e dez centavos) com vencimento nos meses subsequentes, porém a executada Horus não pagou a vigésima segunda e vigésima terceira parcelas do acordo, daí requereu-se o prosseguimento da ação.

O Termo de Penhora e Depósito, acostado às fls. 105 dos autos recaiu sobre o seguinte bem imóvel da Matrícula 107.766 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia – SP, consistente do Imóvel urbano tipo UNIDADE AUTÔNOMA designada por CONJUNTO 114 do BLOCO “A” do CONDOMÍNIO “PRIME OFFICE PARK – GRANJA VIANNA”, situado na Rua Adib Auada nº 35 – Granja Vianna, Município e Comarca de Cotia.

O signatário fora honrosamente nomeado perito para proceder a avaliação do bem penhorado, no r. despacho exarado por **V.Exa.**, às fls. 303 dos autos.

2 VISTORIA

Conforme peticionado em cartório na data agendada de 11 de dezembro de 2018 com o objetivo de cumprir com o honroso mister, o signatário compareceu ao Condomínio Prime Office Park – Granja Vianna, localizado na Rua Adib Auada nºs 35, Bairro do Jardim Lambreta na Comarca do Município de Cotia – SP.

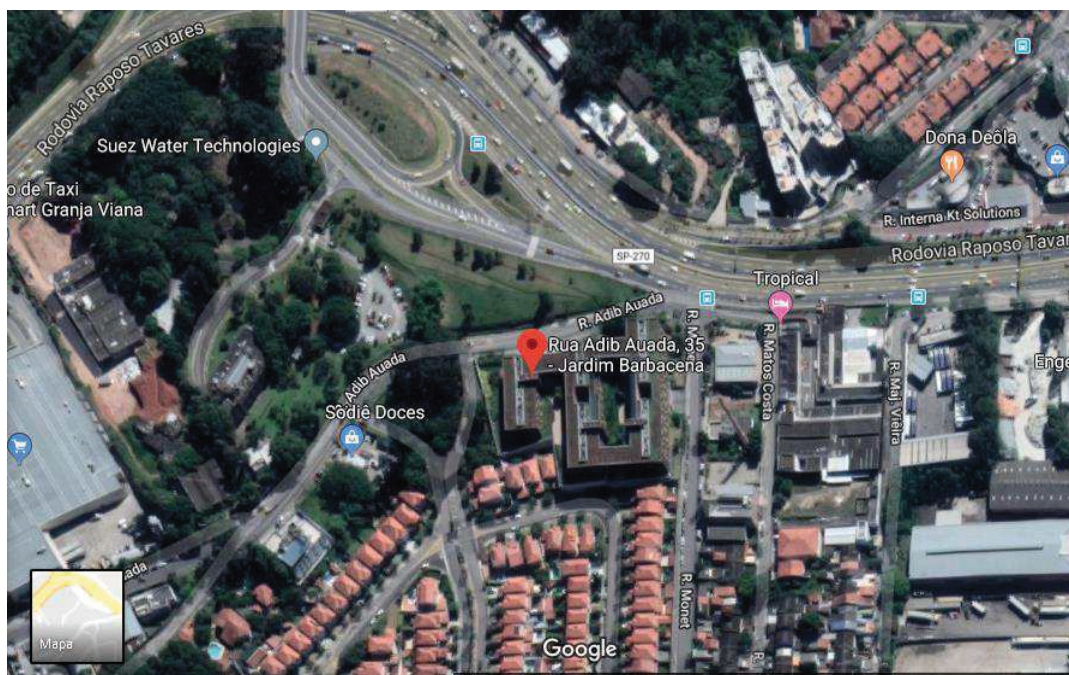
2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando consiste no Conjunto de nº 114 do Bloco “A” do “Condomínio Prime Office Park”, situado na Rua Adib Auada nº 35 Jardim Lambreta, município de Cotia – SP. Referido imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula de nº 107.766 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia (fls. 293/297 dos autos). Conforme consta da referida matrícula o nº de contribuinte cadastrado na Prefeitura Municipal de Cotia é: 23252.23.94.0152./0077/0001/0232/00.000 (área maior).



Por sua vez, a Rua Adib Auada é acessada à direita, na altura do Km 22,500 da Rodovia Raposo Tavares no sentido de quem do Município de Cotia se dirige para a cidade de São Paulo.

A fim de se evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região na figura abaixo.



fonte Google Maps



2.2 REGIÃO

A região em questão é dotada de todos os melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede elétrica;
- rede de telefonia;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

A região também conta com algumas conveniências públicas e privadas próximas, como:

- Pontos de ônibus;
- Sinal de TV a cabo;
- Comércio diversos;
- Escolas e instituições de ensino.

2.3 METODOLOGIA ADOTADA

O signatário vistoriou o conjunto avaliando de nº 114-A com atenção aos ambientes, bem como à distribuição desse conjunto na planta. Também foram observados os materiais de acabamento e a qualidade da construção, além do estado de conservação atual.



De forma análoga, procedeu-se a vistoria das áreas comuns do condomínio. Com base em tais dados, apresentados nos itens seguintes, obteve-se o padrão do imóvel e a depreciação cabível ao mesmo pra fins de determinação do valor de mercado, conforme apresentado no item 4 adiante.

2.4 CONJUNTO DE Nº 114-A

DIMENSÕES

De acordo com a sua matrícula de nº 107.766 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cotia - SP (fls. 293/297 dos autos) o conjunto avaliando de nº 114 do Bloco "A", localizado no térreo ou 2º pavimento do "Condomínio Edifício Prime Office Park – Granja Vianna" situado à Rua Adib Auada nº 35, com área privativa de 66,220 m², área de uso comum de 41,946 m², área de vaga de garagem de 19,396 m² resultando numa área total de 127,561 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,51011% no terreno e nas demais partes comuns e com direito a 02 vagas cobertas indeterminadas de garagem. O conjunto de nº 114 confronta pela frente com o hall de circulação, pelo lado direito com o conjunto 115 e pelo lado esquerdo e fundos com a área de uso comum do condomínio.



O conjunto avaliando 114 A ou 114 do Bloco A está localizado no andar térreo ou 2º pavimento e tem o seu acesso pela Rua Adib Auada.

IDADE DO IMÓVEL

A idade do imóvel avaliando é de 6 (seis) anos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIME OFFICE PARK – GRANJA VIANNA

O denominado Condomínio Edifício Prime Office Park – Granja Vianna é composto por três blocos (A, B e C), com 5 pavimentos, totalizando 198 unidades comerciais distribuídos conforme os quadros a seguir:

Bloco A		
Pavimento	Andar	Quantidade
1º	Térreo pela Rua Monet	22
2º	Térreo pela Rua Adib Auada	22
3º	1º andar	22
4º	2º andar	15
5º	3º andar	15
Quantidade total de unidades ciais. Bloco A		96
Bloco B		
Pavimento	Andar	Quantidade
2º	Térreo pela Rua Adib Auada	16
3º	1º andar	16
4º	2º andar	12
5º	3º andar	12
Quantidade total de unidades ciais. Bloco A		56



Bloco C		
Pavimento	Andar	Quantidade
2º	Térreo pela Rua Adib Auada	12
3º	1º andar	12
4º	2º andar	11
5º	3º andar	11
Quantidade total de unidades ciais. Bloco A		46

O referido condomínio possui 12 (doze) elevadores da marca Amazon com capacidade para 8 (oito) pessoas ou 600 Kg, recepção, sala de convenções, segurança com controle de acesso e sistema de ar condicionado.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Considerou-se o estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples do conjunto avaliando, identificado com "d" no Estudo de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

2.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotos, a seguir, ilustram os logradouros onde se localiza o Condomínio Edifício Prime Office Park – Granja Vianna, bem como o imóvel avaliando consistente no conjunto 114 A.



FOTOS 01/02

Vistas da Rua Adib Auada nas proximidades do Condomínio Edifício Prime Office Park – Granja Vianna, sendo a primeira tomada no sentido bairro e a segunda abaixo para a Rodovia Raposo Tavares.





FOTOS 03/04

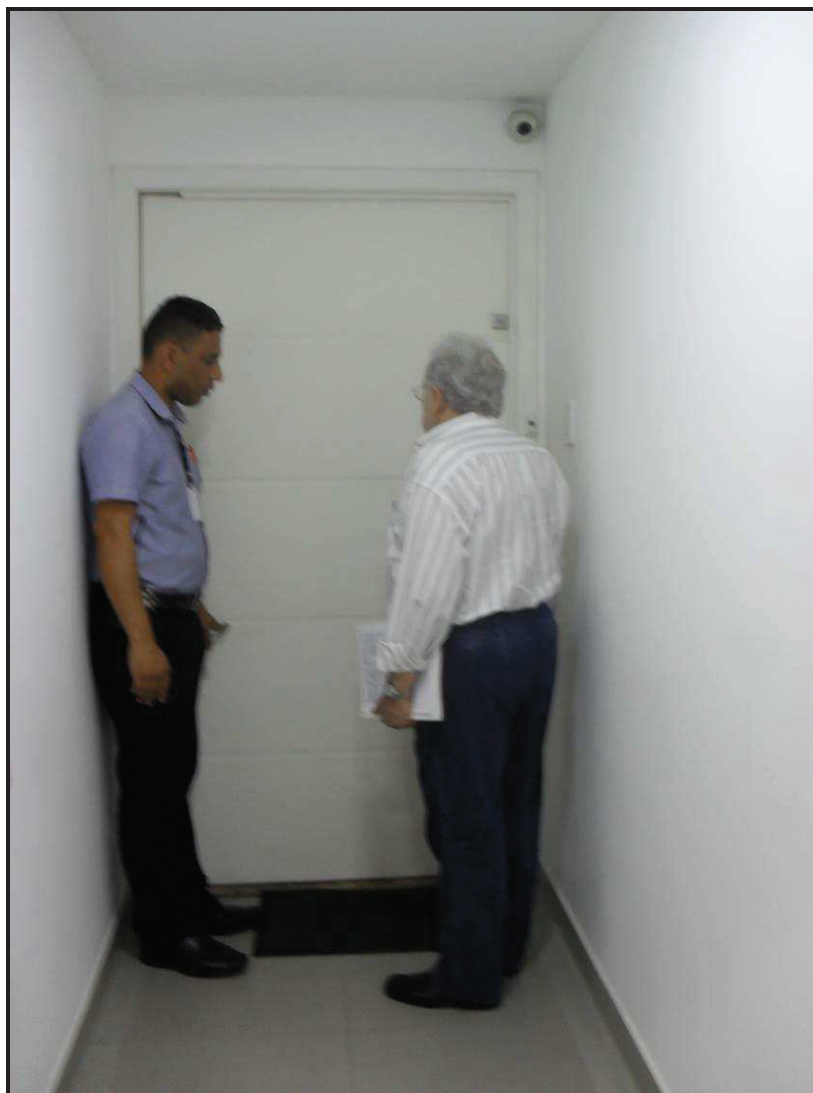
Vistas parciais do Condomínio Edifício Prime Office Park – Granja Vianna, com frente para a Rua Adib Auada nº 35.





FOTO 05

Vista do corredor de acesso ao imóvel avaliando consistente no conjunto comercial de nº 114 A ou 114 do Bloco A no andar térreo ou 2º pavimento e tem seu acesso pela Rua Adib Auada. O referido conjunto é formado por 06 (seis) salas, 1 copa e 2 banheiros.





FOTOS 06/07

Vistas parciais internas do conjunto comercial avaliando de nº 114 do Bloco A no setor de recepção.

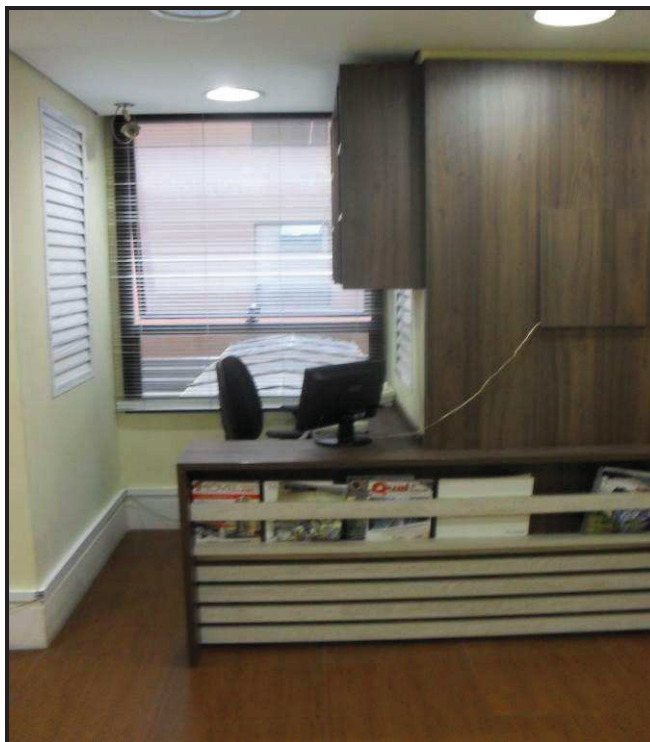
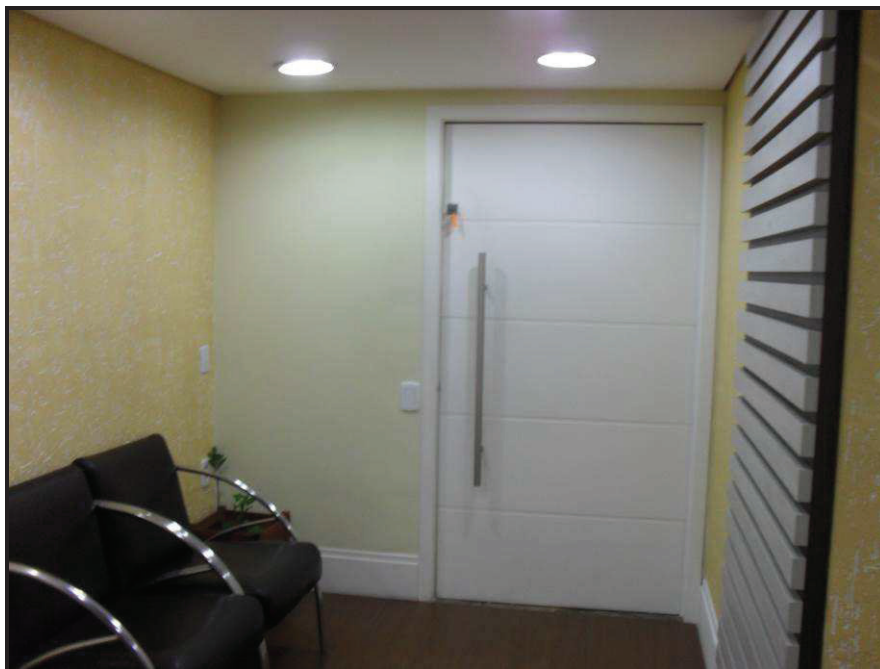




FOTO 08

Vista do corredor de acesso às salas, copa e os dois banheiros do conjunto comercial avaliando.





FOTOS 09/10

Vistas parciais dos banheiros do conjunto comercial avaliando.

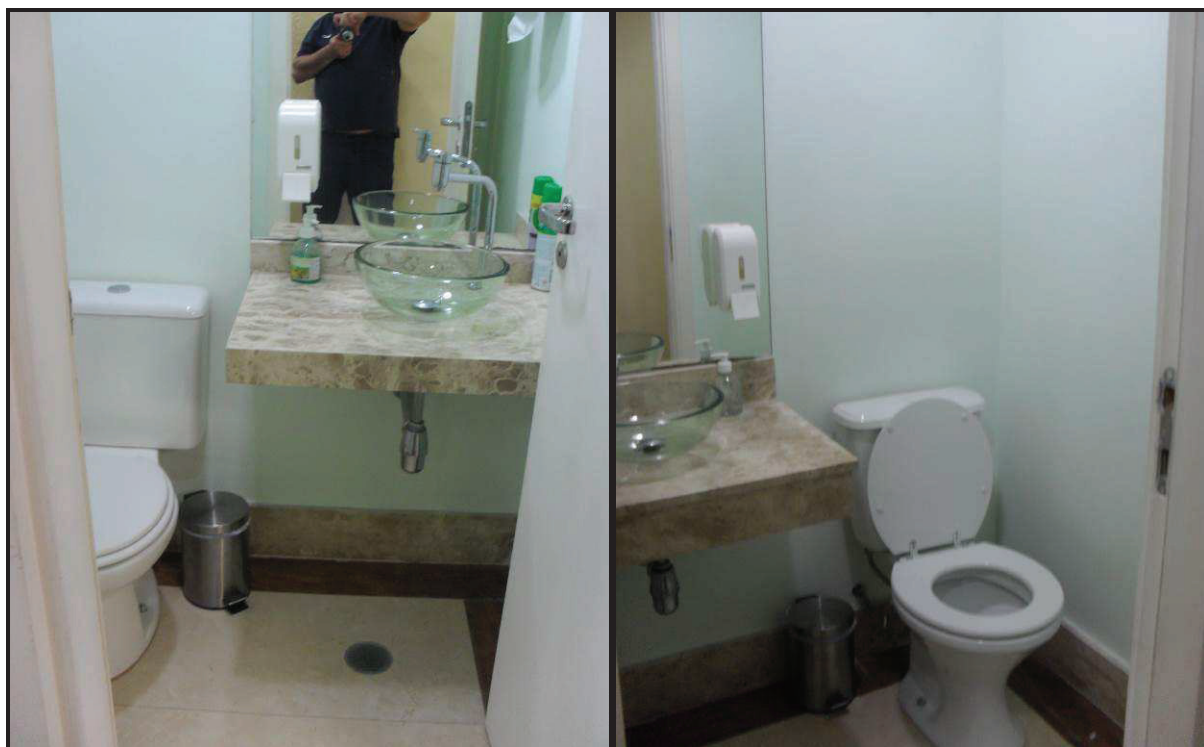




FOTO 11

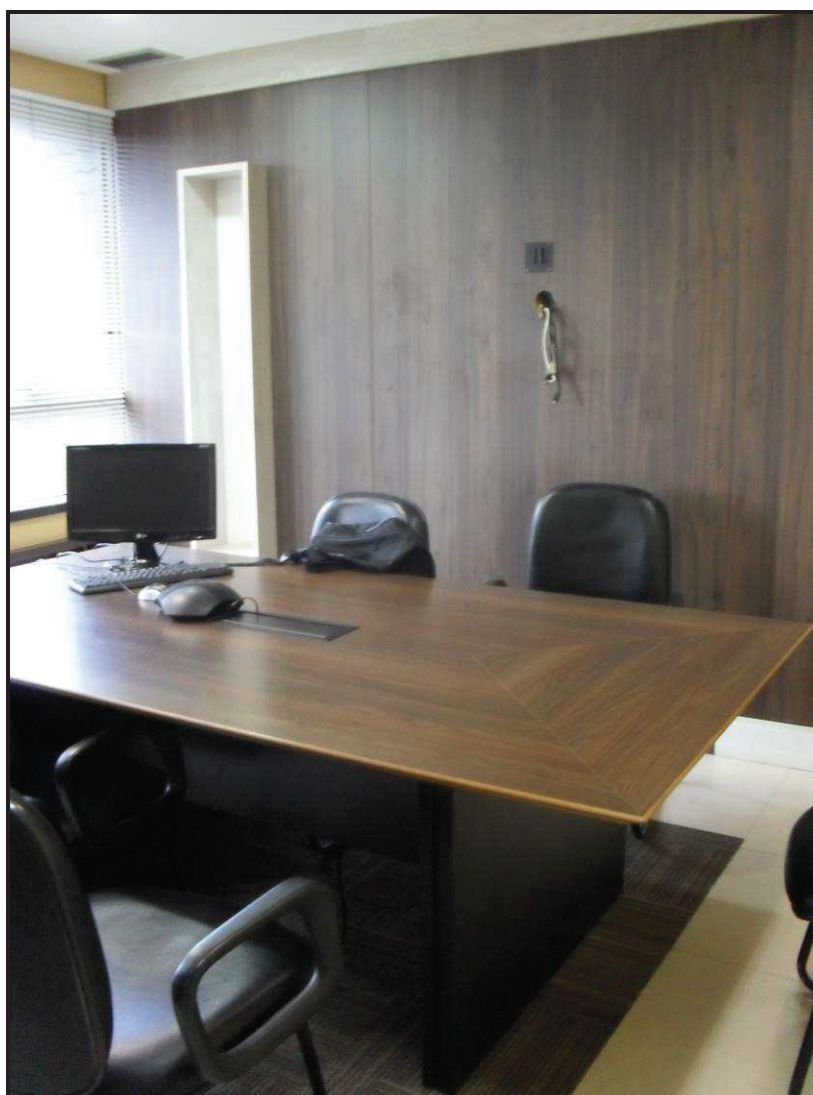
Vista parcial da sala de reunião do imóvel avaliando.





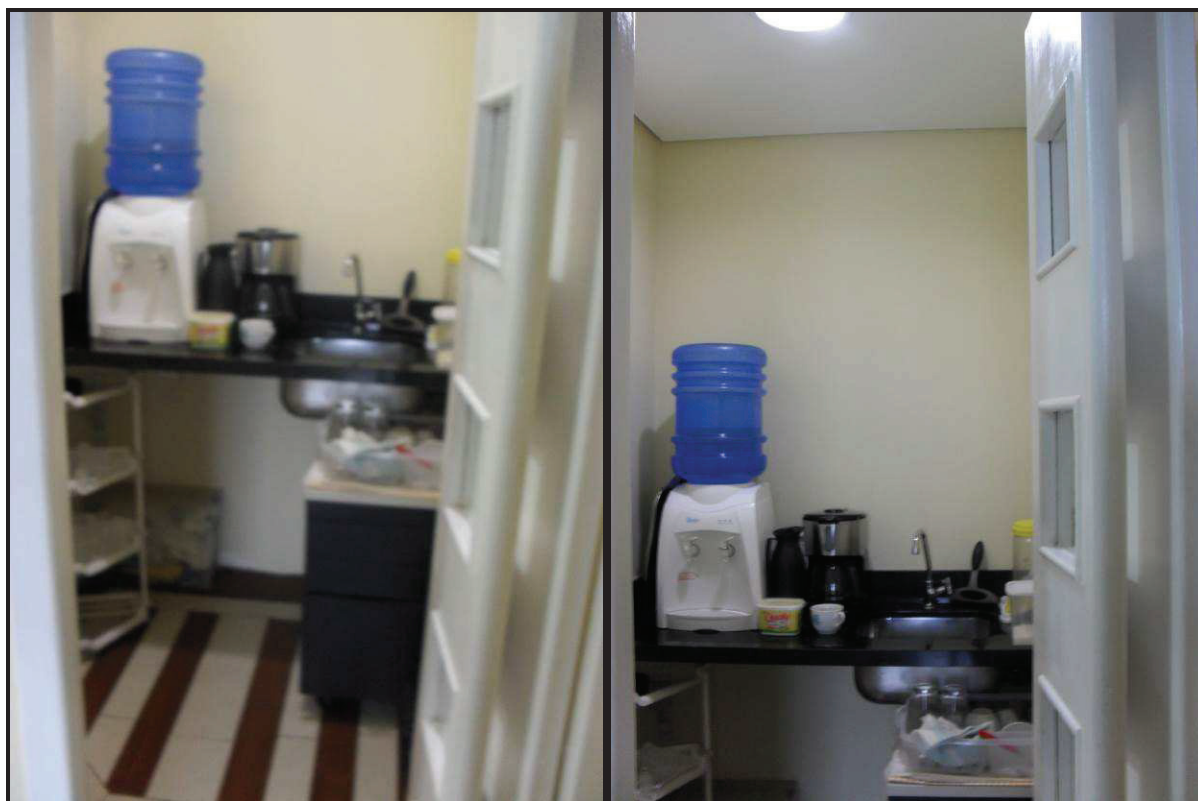
FOTO 12

Outra vista parcial da referida sala de reunião.



FOTOS 13/14

Vistas parciais da copa do conjunto comercial avaliando.





FOTOS 15/16

Vistas parciais da segunda sala do conjunto comercial avaliando, observando-se o necessário reparo do piso.





FOTOS 17/18

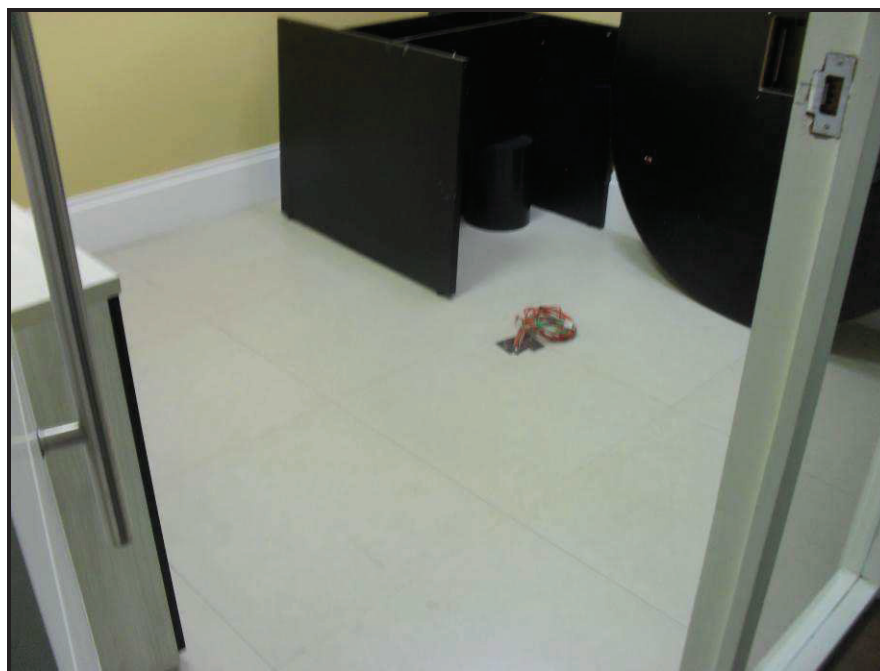
Outras vistas parciais da referida sala.





FOTOS 19/20

Vistas parciais da terceira sala do conjunto comercial avaliando.





FOTOS 21/22

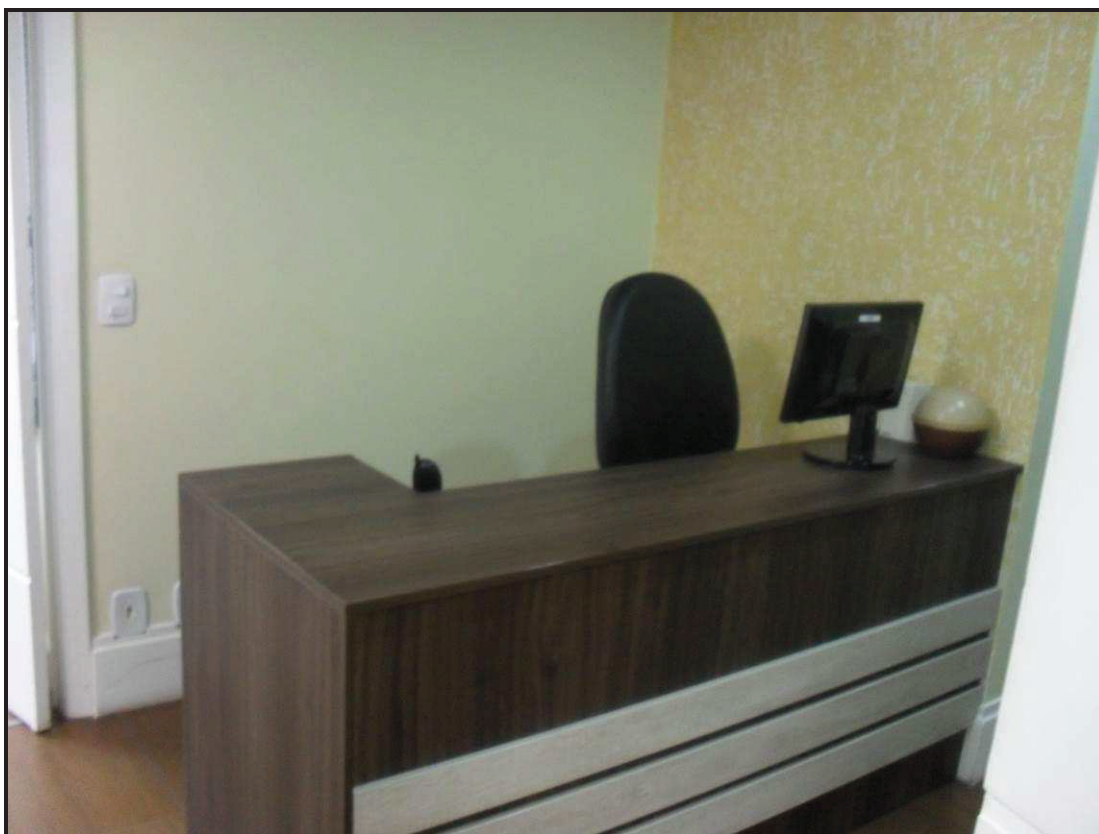
Vista do corredor e quarta sala do conjunto comercial avaliando.





FOTO 23

Vista parcial interna do corredor de acesso às salas mostrando outro setor de recepção.





FOTOS 24/25

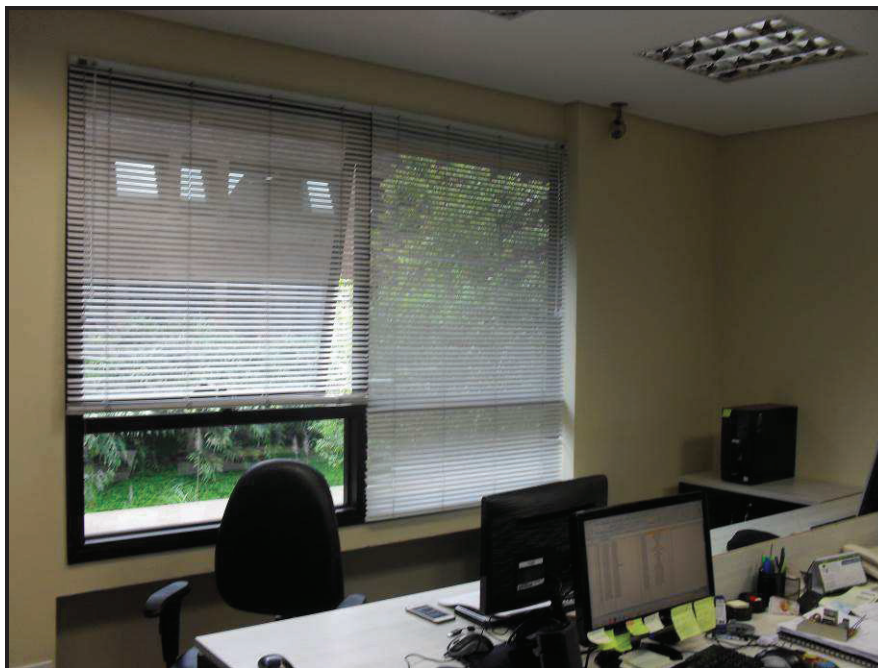
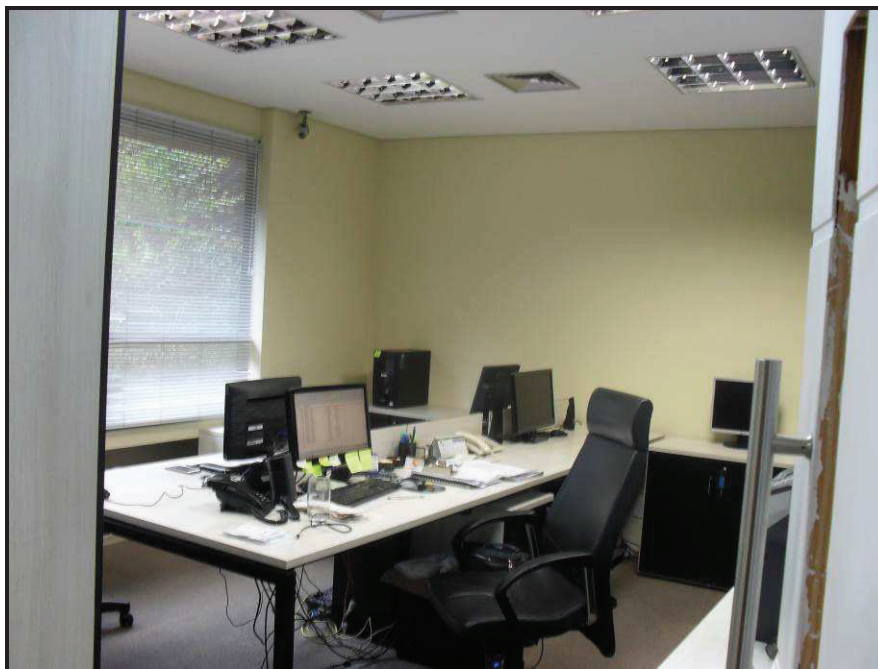
Vistas parciais da quinta sala do conjunto avaliando.





FOTOS 26/27

Vistas parciais da sexta sala do conjunto avaliando.





3 AVALIAÇÃO

3.1 MÉTODO AVALIATÓRIO

Para avaliação do metro quadrado de área construída, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados que embasou a presente avaliação, foram observadas as seguintes premissas, conforme apregoa a NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 2005.

a) qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;

b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

3.2 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Classifica-se o escritório avaliando como "ESCRITÓRIO DE PADRÃO SUPERIOR", conforme "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2006".

2.1.4 – Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

Forros: geralmente rebaixados com placas termo acústicas.

Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.



3.3 VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL

O valor do metro quadrado de área construída foi obtido mediante a homogeneização de 10 (dez) elementos de ofertas da mesma região onde se localiza o condomínio, onde foram levados em consideração os seguintes fatores: área construída, elasticidade das ofertas, quantidade de salas, banheiros, vagas de garagem, fator de obsolescência e contemporaneidade das ofertas. Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos de praxe no software denominado "GEOAVALIAR" (Anexo 1) desenvolvido para o IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, obteve-se o seguinte valor para o metro quadrado (valor médio):

$$\mathbf{VU = R\$ 6.398,01/m^2}$$

3.4 VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

VI = Aut x Vu, onde:

VI : VALOR DO IMÓVEL

Aut: ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL

Vu: VALOR UNITÁRIO (pesquisa e cálculos nos Anexos)



Nesse caso, como toda a pesquisa baseou-se em valores atribuídos à área útil dos conjuntos pesquisados, o cálculo do valor do imóvel será em função de sua respectiva área útil, assim, mantendo-se o mesmo padrão de pesquisa.

Sabendo que:

$$Aut = 66,22 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 6.398,01/\text{m}^2$$

Substituindo os valores acima e arredondando, teremos:

$$VI = 66,22 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.398,01/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VI = \text{R\$ } 423.676,00}$$

(Quatrocentos e vinte e três mil,
seiscentos e setenta e seis reais)

4 CONCLUSÃO

Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, procurou-se determinar o correto e justo valor de mercado para o escritório avaliando, já devidamente descrito no laudo. Para tanto, previamente, observou-se o comportamento de mercado da região, sendo que o valor obtido se enquadra no que era esperado para tal imóvel.

R\$ 423.676,00

**(QUATROCENTOS E VINTE E TRÊS MIL,
SEISCENTOS E SETENTA E SEIS REAIS)**

5 ANEXOS

1.0 – Memória de Cálculo da obtenção do Valor Unitário (VU)



6 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laud Técnico de Avaliação** o qual vai micro-digitado em 30 (trinta) folhas desse papel timbrado, sendo todas rubricadas e essa última datada e assinada.

Ao presente, acrescentam-se de 1 (um) anexo elucidativo.

São Paulo, 15 de Janeiro de 2019.


ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES
CREA 38821/D

Mestre em Engenharia Civil pelo IPT-SP
Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT
Engenheiro de Segurança e Ambiental pela FAAP



ANEXO – 01

#

Memória de Cálculo da obtenção do Valor Unitário (VU)



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Condomínio Prime Office

DATA : 10/01/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 6 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório superior e elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0



MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Adib Aueda ,35	7.656,78	7.382,22	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Adib Aueda ,35	7.000,49	6.749,45	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Adib Aueda ,35	5.950,41	5.737,04	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Adib Aueda ,35	5.952,88	5.739,42	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Adib Aueda ,35	5.952,88	5.739,42	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Adib Aueda ,35	8.313,08	8.014,98	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Adib Aueda ,35	7.135,31	6.879,44	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Adib Aueda ,35	7.135,31	6.879,44	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Adib Aueda ,35	6.121,62	5.902,11	0,9641
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Adib Aueda ,35	5.140,98	4.956,63	0,9641

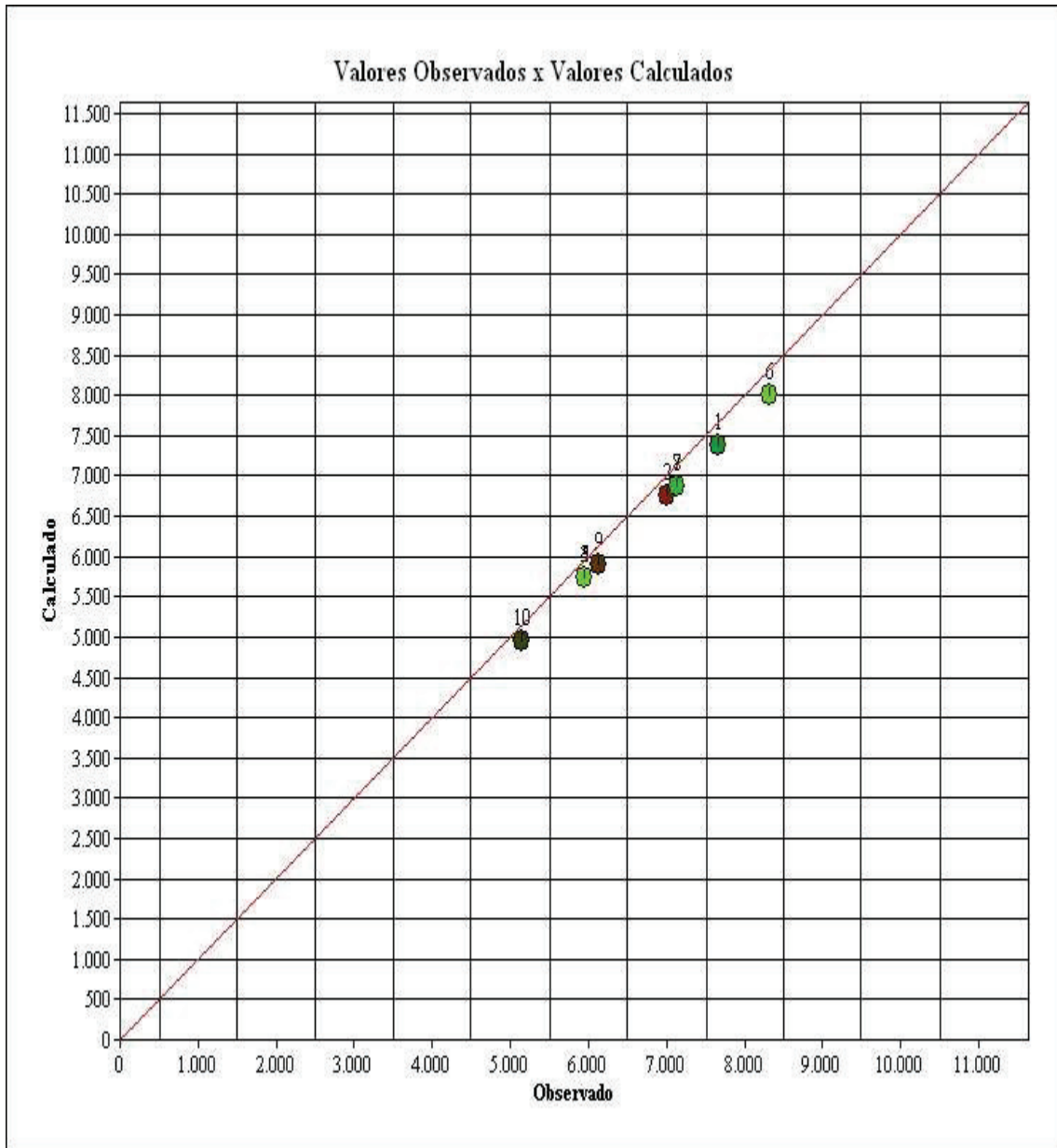


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.656,78	7.382,22
2	7.000,49	6.749,45
3	5.950,41	5.737,04
4	5.952,88	5.739,42
5	5.952,88	5.739,42
6	8.313,08	8.014,98
7	7.135,31	6.879,44
8	7.135,31	6.879,44
9	6.121,62	5.902,11
10	5.140,98	4.956,63



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical **Local :** Rua Adib Aueda 35 Conj. 114 - Bloco A Jardim Lambreta CO TIA - SP **Data :** 10/01/2019

Cliente : 2ª VC CO TIA

Área terreno m² : 7.982,00

Edificação m² : 66,22

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.635,97

Desvio Padrão : 965,46

- 30% : 4.645,18

+ 30% : 8.626,77

Coefficiente de Variação : 14,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.398,01

Desvio Padrão : 930,84

- 30% : 4.478,61

+ 30% : 8.317,42

Coefficiente de Variação : 14,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.398,01

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.398,01000

VALOR TOTAL (R\$): 423.676,22

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.990,91

INTERVALO MÍNIMO : 5.990,91

INTERVALO MÁXIMO : 6.805,11

INTERVALO MÁXIMO : 6.805,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - S P - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aueda NÚMERO : 35
 COMP.: Cond. Prime Office Park BAIRRO : Jardim Lambreta CIDADE : C O T I A - S P
 CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 DADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,14

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Pacheco Imóveis

CONTATO : Sr. Alcides

TELEFONE : (11)-43027988

O B S E R V A Ç Ã O :

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+conjunto-comercial-sala+jardim-lambreta+cotia+sp+41m2/ID-17550590/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-274,57	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.656,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.382,00
		VARIAÇÃO : 0,96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA19700036197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - S P - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aueda NÚMERO : 35
COMP.: Cond. Prime Office Park BAIRRO : Jardim Lembreta CIDADE : C O T I A - S P
CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,14

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Radix Imobiliária

CONTATO :

TELEFONE : (11)-94835500

OBSERVAÇÃO :

Cod. Anunciante: RX11292

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-sala-comercial-na-granja-viana-2929366332.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-251,03	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.749,00
		VARIAÇÃO : 0,96

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA197000036197. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - S P - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aua da NÚMERO : 35
 COMP. : Conj. 101 - Bloco A Cond BARRIO : Jardim Lambreta CIDADE : C O T I A - S P
 CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,14

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 272.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Corretor no Local

CONTATO : Sr. Jurandir

TELEFONE : (11)-35006388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -213,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.737,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - S P - 2018

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aua da

NÚMERO : 35

COMP. : Conj. 212 - Bloco B Cond BAIRO : Jardim Lambreta

CIDADE : C O T I A - S P

CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,22 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,22

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 438.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor no Local

CONTATO : Sr. Jurandir

TELEFONE : (11)-35006388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-213,47	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.952,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.739,00
		VARIAÇÃO : 0,96

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA19700036197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - S P - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aua da NÚMERO : 35
 COMP. : Conj. 213 - Bloco B Cond BAIRRO : Jardim Lembreta CIDADE : C O T I A - S P
 CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,22 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,22

FA T O R E S A D I C I O N A I S

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 438.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Corretor no Local

CONTATO : Sr. Jurandir

TELEFONE : (11)-3500638

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-213,47	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.952,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.739,00
		VARIAÇÃO : 0,96

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA19700036197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aueda NÚMERO : 35
 COMP. : Bloco C Cond. Prime Ofício BAIRRO : Jardim Lembrete CIDADE : C O T I A - SP
 CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,14

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Imobili Negocios Imobiliarios

CONTATO : Sr. Mário

TELEFONE : (11)-45515488

OBSERVAÇÃO :

Cod. Anunciante: RT 1560
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/prime-office-sala-comercial-na-granja-viana.-293771272.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-298,10	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.313,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.014,00
		VARIAÇÃO : 0,96

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA19700036197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aueda NÚMERO : 35
 COMP.: Cond. Prime Office Park BAIRRO : Jardim Lembreta CIDADE: C O T I A - SP
 CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,22 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,22

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 525.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Mobilli Negocios Imobiliarios

CONTATO : Sr. Mário

TELEFONE : (11)-45515488

OBSERVAÇÃO :

Cod. Anunciante: FN 57

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conj-comerciais-salao-de-convenc-es-recepcao-2928038653.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.135
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-255,87	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.879
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	
		FTADICIONAL05 :	0,00	
		FTADICIONAL06 :	0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA19700036197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - S P - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aueda NÚMERO : 35
 COMP.: Cond. Prime Office Park BAIRRO : Jardim Lembreta CIDADE: C O T I A - S P
 CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,44 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,44

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Imobili Negocios Imobiliarios

CONTATO : Sr. Mário

TELEFONE : (11)-45515488

OBSERVAÇÃO :

Cod. Anunciante: FN52
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conj-comercial-salao-de-convenc-es-recepcao-2928038649.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.135,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -255,87	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.879,13
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA197000036197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aueda NÚMERO : 35
 COMP.: Cond. Prime Office Park BAIRRO : Jardim Lembreta CIDADE: C O T I A - SP
 CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 222,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 222,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.510.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Mobilli Negocios Imobiliarios

CONTATO : Sr. Mário

TELEFONE : (11)-45515488

OBSERVAÇÃO :

Cod. Anunciante: FN45

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conj-comercial-salao-de-convenc-es-recepcao-2928038644.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.121,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -219,52	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.902,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA197000036197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : C O T I A - S P - 2018

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Adib Aueda

NÚMERO : 35

COMP. : Conj. 401 Bloco B Cond. BAIRRO : Jardim Lambreta

CIDADE : C O T I A - S P

CEP : 06710-700 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 7.982,00 TESTADA - (cf) m : 95,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 84,02
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,14

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Rodrigo Gianinni Braga

TELEFONE : (11)-95071986

OBSERVAÇÃO :

Cod. Anunciante: MA2017Q1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-lambreta-bairros-cotia-com-garagem-41m2-venda-RS235000-id-86652859/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.140,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -184,35	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.955,65
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,96
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2019 às 17:59, sob o número WCOA19700036197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004105-81.2013.8.26.0152 e código 41A7992.