

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

498
32 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0201227-91.2007.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO MONITÓRIA, requerida pela NESTLÉ BRASIL LTDA., em face de RIST COMÉRCIO DE ARMARINHOS LTDA. E OUTRO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos pelos conjuntos nº 208 e nº 209, localizados no 2º andar do Edifício Itaim Office Tower, situados na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, Jardim Paulista, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 03 de abril de 2017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

100.3.E.06.17.01233887-2 170417 1541 18

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

499
JPM

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matriculado sob nº 156.419, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Conjunto nº 208 do Edifício Itaim Office Tower

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, Jardim Paulista - São Paulo.

R\$ 480.000,00

(quatrocentos e oitenta mil reais)

ABRIL / 2017

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1985

500
R\$

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

Matriculado sob n° 156.420, no 4° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Conjunto n° 209 do Edifício Itaim Office Tower
Rua Gomes de Carvalho, n° 1.581, Jardim Paulista - São Paulo.

R\$ 365.000,00

(trezentos e sessenta e cinco mil reais)

ABRIL / 2017

FOTO 02



FACHADA DO EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO MONITÓRIA**, requerida pela **NESTLÉ BRASIL LTDA.**, em face de **RIST COMÉRCIO DE ARMARINHOS LTDA. E OUTRO**:

Conjunto nº 208, localizado no 2º andar do Edifício Itaim Office Tower, situado na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área real privativa de 44,600 m², área real comum de 26,685 m², área de garagem de 25,260 m², área real total de 96,545 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,7913%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, na garagem coletiva situadas no 1º, 2º e 3º subsolos, sujeito ao auxílio de manobrista, matriculado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 156.419.

Conjunto nº 209, localizado no 2º andar do Edifício Itaim Office Tower, situado na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área real privativa de 32,800 m², área real comum de 20,299 m², área de garagem de 25,260 m², área real total de 78,359 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,6198%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, na garagem coletiva situadas no 1º, 2º e 3º subsolos, sujeito ao auxílio de manobrista, matriculado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 156.420.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I.

502
ph

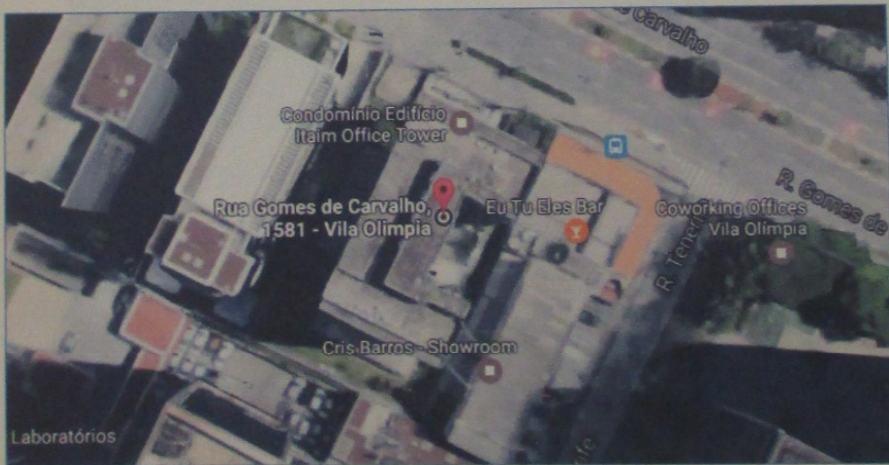
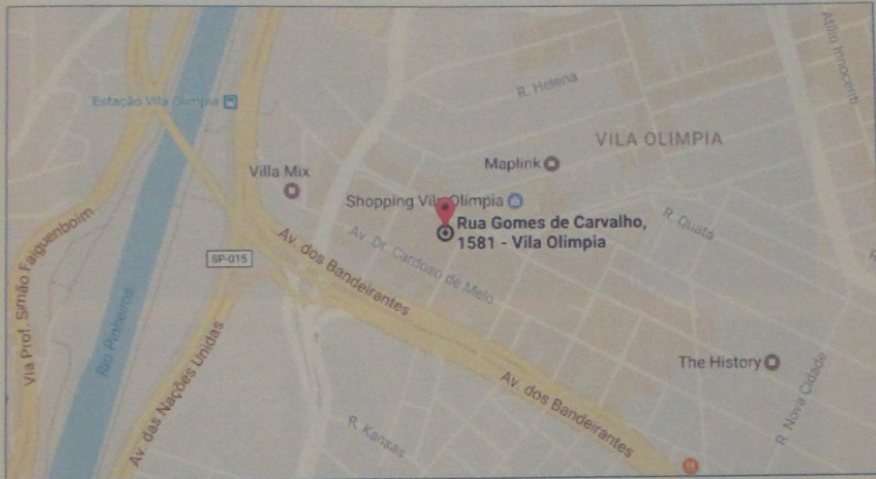
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização dos imóveis:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

32 anos
Desde 1983

503
ps

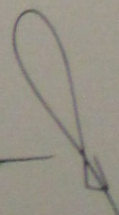
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 03/04



TRECHOS DA RUA GOMES DE CARVALHO,
ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS AVALIANDOS.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uoi.com.br



Avaliações e Perícias de Engenharia

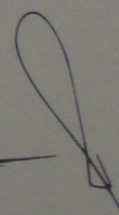
2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

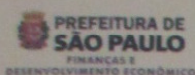
De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo -
SP, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, conjuntos nº 208 e nº 209:

ZONA:	ZM-3b/07
SETOR:	299
QUADRA:	071
NÚMERO DO CONTRIBUINTE (conj nº 208):	299.071.0103-4
NÚMERO DO CONTRIBUINTE (conj nº 209):	299.071.0104-2
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 3.550,00 / 2010

Os Dados Cadastrais dos Imóveis são mostrados a
seguir:





Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 299.071.0103-4

Local do Imóvel:

R GOMES DE CARVALHO, 1581 - CJ 208
ED ITAIM OFFICE TOWER CEP 04547-006
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GOMES DE CARVALHO, 1581 - CJ 208
ED ITAIM OFFICE TOWER CEP 04547-006

Contribuinte(s):

CNPJ 04.879.026/0001-02 BRAVO INTERNATIONAL DO BRASIL LTDA.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0079
Área total (m²):	1.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	97	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.424	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.120,00
- da construção:	2.425,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	69.867,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	199.942,00
Base de cálculo do IPTU:	269.809,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

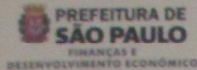
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/06/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 30/03/2017

Número do Documento: 2.2017.000451459-4

Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 299.071.0104-2

Local do Imóvel:

R GOMES DE CARVALHO, 1581 - CJ 209
ED ITAIM OFFICE TOWER CEP 04547-006
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R GOMES DE CARVALHO, 1581 - CJ 209
ED ITAIM OFFICE TOWER CEP 04547-006

Contribuinte(s):

CNPJ 04.879.026/0001-02 BRAVO INTERNATIONAL DO BRASIL LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.500	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0062
Área total (m²):	1.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	79	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.424	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.120,00
- da construção:	2.425,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	54.832,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	162.839,00
Base de cálculo do IPTU:	217.671,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/06/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 30/03/2017

Número do Documento: 2.2017.000451463-2

Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo, transporte coletivo próximo, etc.

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a "ZM-3b/07", Zona Mista de densidades demográfica e construtiva altas. A Zona Mista de alta densidade (ZM-3b) permite um adensamento maior e autoriza imóveis de área construída até 2,5 vezes maior que a área do terreno.

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros - PRE - PI
Quadro 04 do Livro XI, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						RECURSOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÍNIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS ALTURA DE ESPECIFICAÇÃO MÍNIMA (MÍNIMA, 1:1, 1:1,5 E 1:2)	FUNDOS E LATERAIS ALTURA DE ESPECIFICAÇÃO MÁXIMA (SUPERIOR A 1:1,5 E 1:2)	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(0)	
ZONA CENTRALIDADE LINEAR RITMO OU LINDEIRA A ZER	ZCLa ou ZCLb	0,05	(7)	(6)	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(0)	
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500,00	15,00	Sem limite	5,00 @	NÃO EXIGIDO	(0) (0)	
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (0)	0,15 (0)	125,00	5,00	9,00	5,00 @	NÃO EXIGIDO (0)	(0) (0)	
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 (0)	0,15 (0)	125,00	5,00	25,00 (0)	5,00 @	NÃO EXIGIDO (0)	(0) (0)	
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00 2,5 (0)		0,5 (0)	0,15 (0)	125,00	5,00	SEM LIMITE		5,00 @	NÃO EXIGIDO (0)	(0) (0)
	ZM - 3b		2,00 2,5 (0)						SEM LIMITE (0)				
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00 2,50		0,70	0,15	125,00	5,00	25,00		5,00 @	NÃO EXIGIDO (0)	(0) (0)
	ZCP ou ZCL - b		2,00 2,50						SEM LIMITE				
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPSEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP) enunciadas como ZEPSEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.											
ZONA CONTRIBUINDO POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCPa e ZCLa	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (0)	(0) (0)	

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista de alta densidade, destinados à implantação de usos residenciais e comerciais, e densidade demográfica alta.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida dos Bandeirantes, e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao conjunto nº 208 a fração ideal de 0,7913% sobre a área do terreno, e cabe ao conjunto nº 209 a fração ideal de 0,6198% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Itaim Office Tower, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Itaim Office Tower é constituído por bloco único com 130 salas comerciais, e 150 vagas de estacionamento, com acesso social e de garagem pela Rua Gomes de Carvalho.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Itaim Office Tower, onde estão localizados os conjuntos comerciais nº 208 e nº 209, constitui-se de prédio

Avaliações e Perícias de Engenharia

comercial, contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, recepção e área de fumante, que atende a 13 andares superiores com 10 salas comerciais por andar, os quais estão servidos por 4 (quatro) elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em três subsolos.

- DAS UNIDADES AVALIADAS (nº 208 e nº 209)

Os conjuntos comerciais nº 208 e nº 209, estão localizados no 2º andar do Edifício Itaim Office Tower, situados na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, Bela Vista, São Paulo - SP.

O conjunto nº 208 contém área real privativa de 44,600 m², área real comum de 26,685 m², área de garagem de 25,260 m², área real total de 96,545 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,7913%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, na garagem coletiva.

O conjunto nº 209 contém a área real privativa de 32,800 m², área real comum de 20,299 m², área de garagem de 25,260 m², área real total de 78,359 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,6198%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga de garagem, indeterminada, na garagem coletiva.

As unidades encontram-se conjugadas, perfazendo a área total privativa de 77,40 m², e idade física estimada de 15 anos, podendo ser classificadas como "escritório padrão médio", de acordo com os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - Escritório padrão médio:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjunto de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar, observando vãos de dimensões médias. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão commercial. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas. Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis. Instalações elétricas: distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER, DAS
UNIDADES AVALIADAS (CONJUGADAS) E O CROQUI DAS MESMAS:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

513
ps

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

RUA GOMES DE CARVALHO, Nº 1581 - CONJ. Nº 208/209
ED. ITAIM OFFICE TOWER

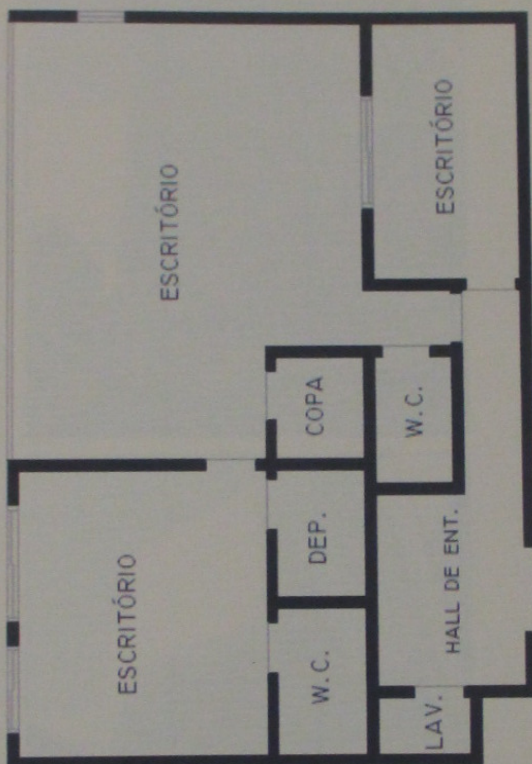
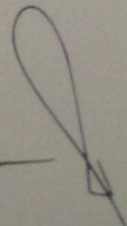


FOTO 05/06

EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER
RUA GOMES DE CARVALHO, Nº 1.581



FACHADA.



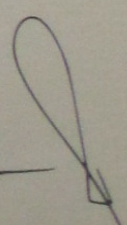
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07/08

EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER



ENTRADA SOCIAL E DE GARAGEM.



Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

32 anos
Desde 1983

516
809

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09/10

EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER



ÁREAS COMUNS (EXTERNA).

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

FOTO 11/12

EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER



ÁREA COMUM (EXTERNA) E SUBSOLO.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

518
gen

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13/14

EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER



ÁREA COMUM E ELEVADORES.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'W' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15/16

EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER



ACESSO AOS CONJUNTOS N° 208 E N° 209, NO 2° ANDAR.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

FOTO 17/18

EDIFÍCIO ITAIM OFFICE TOWER



CONJUNTOS Nº 208 E Nº 209, CONJUGADOS.

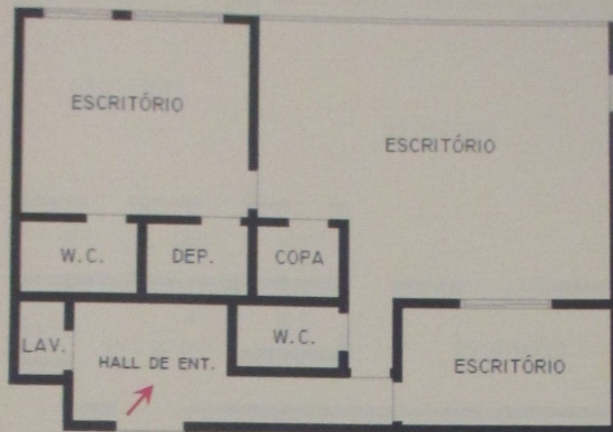
A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

F21
05

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)



RECEPÇÃO.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)

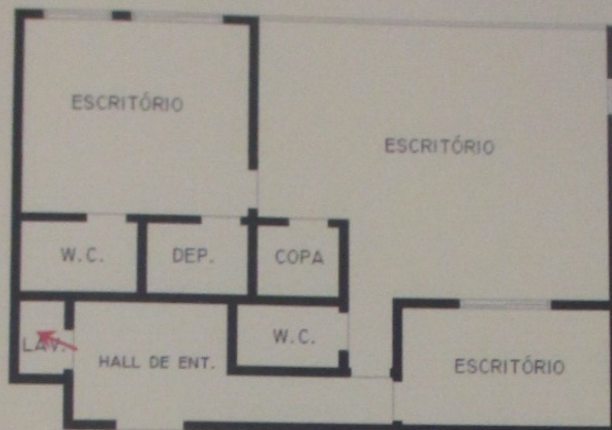


RECEPÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



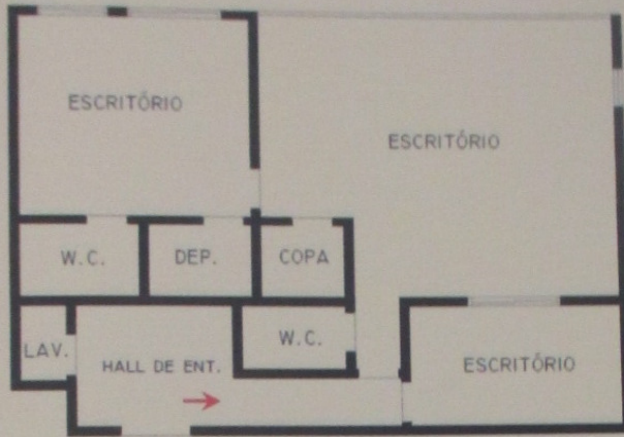
CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)



LAVABO.

FOTO 22

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS N° 208 E 209 (CONJUGADOS)



HALL DE CIRCULAÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)



SALA 1.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)



SALA 2.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



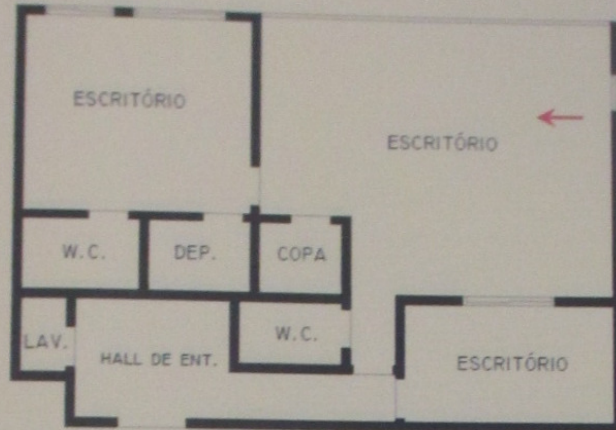
CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)



SALA 2.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)



SALA 2.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)



COPA.

FOTO 28

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS N° 208 E 209 (CONJUGADOS)



LAVABO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)

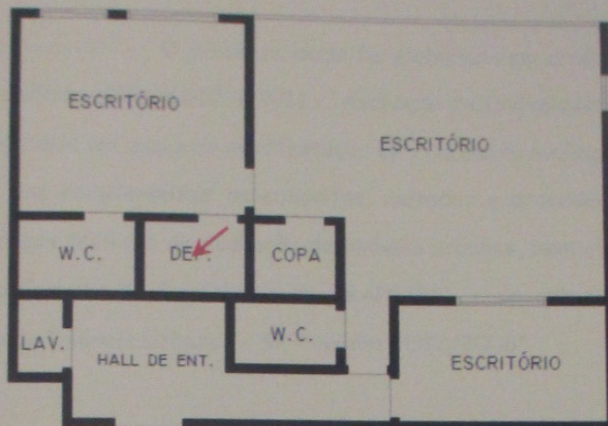


SALA 3.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30

Obs.: A seta indica a exata Localização do observador, quando da impressão da foto.



CONJUNTOS Nº 208 E 209 (CONJUGADOS)



ARQUIVO / DEPÓSITO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

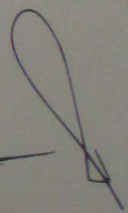
Avaliações e Perícias de Engenharia

B) - **ATUALIZAÇÃO**: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - **PADRÃO CONSTRUTIVO**: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 / 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "2.1.3 - **ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a 1,836.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₀N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:



Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,950	0,990	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.3- CASA	1.2.2- Padrão Popular	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,612	0,708	0,800	
		1.2.4- Padrão Simples	0,812	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,612	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,962	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,662	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,962	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,496	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,662	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,800	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,632	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,462	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Avaliações e Perícias de Engenharia

E) - **TRANSPOSIÇÃO**: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - **VAGA DE GARAGEM**: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00m² para cada vaga.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-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 área privativa resultou em:

4.2 - AVALIAÇÃO DO CONJUNTO N° 208

ÁREA PRIVATIVA =	44,60 m ²
ÁREA DE GARAGEM =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 9.680,90 / m ²

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

542
03

Avaliações e Perícias de Engenharia

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [44,60 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 9.680,90 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 480.172,64$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matriculado sob n° 156.419, no 4° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Conjunto n° 208 do Edifício Itaim Office Tower

Rua Gomes de Carvalho, n° 1.581, Jardim Paulista - São Paulo.

R\$ 480.000,00

(quatrocentos e oitenta mil reais)

ABRIL / 2017

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 9.680,90 / \text{m}^2$ (nove mil, seiscentos e oitenta reais e noventa centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 SÍMBOLO DA DATA DA PESQUISA: 30/03/2017
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CRATE GEGRÁFICA:

ENDEREÇO: Av. Dr. Cardoso de Almeida NÚMERO: 1470
COMPL: Net Office Empresarial BARRIO: Vila Olímpia CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: 05 015 000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²) m²: 0,00 TESTADA - (m²) m²: 0,00 PROF. EQUIV. (‰): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,826 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (β): 0,535 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOR.: 0
DIMENSÕES
A. PAVINHA m²: 37,00 ÁREA COMBIB m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 42,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Inovação Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-23945621
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	-150,47	FI ADICIONAL B2: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00
		FI ADICIONAL B5: 0,00
		FI ADICIONAL B6: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.756,76
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.806,28
		VARIAÇÃO: 0,9828

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESSOBA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 299 GRADEA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
INÍCIO DA DATA DA PESSOBA: 26/02/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alvorada
COMPL: Pime Office BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 1281
CEP: 01: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Escalão ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,999 IDADE: 4 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIMA M²: 47,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 52,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Century 21 Imóveis TELEFONE: (11)-30522121
CONTATO: Corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz:	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 12.446,81
OBSOLESCÊNCIA Fobz:	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.471,88
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9217
VAGAS	FT ADICIONAL B4: 0,00	
	FT ADICIONAL B5: 0,00	
	FT ADICIONAL B6: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA FISCAGEM: SAO PAULO - SP - 2017
 NOME: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 VIZIADO DATA DA FISCAGEM: 30/9/2017
 CRIAR GEOSERVIÇO:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho
 COMÉRCIO Itam Office Tower BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 1581
 CEP: 04511-900 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) M²: 0,00 TESTADA (m): 0,00 PROF. TQM. (m): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRIMA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: Residência padrão c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,855 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES
 A. TERRENO (M²): 61,00 ÁREA COB (M²): 0,00 GARAGEM (M²): 5,00 TOTAL (M²): 66,00

FATORES ADICIONAIS

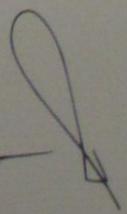
ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

HAIBREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Fernandes Lucena Imóveis TELEFONE: (11) 35127400
 CORRETORES: Corretor
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES / VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.590,16
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.250,37
PADRÃO Ep:	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIACÃO: 0,9646
VAGAS	FT ADICIONAL B4: 0,00	
	FT ADICIONAL B5: 0,00	
	FT ADICIONAL B6: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 BREVETADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho
 COMP.: New Avenue BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 1665
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: escritório médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (B): 0,847 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 45,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 50,00

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\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Fernandes Lucena Imóveis
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-35127400
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
OBsolescência Fobs: -229,52	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.770,48
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9745
VAGAS: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho
COMPL: Affinity for Work BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 621
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (c) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,98 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 43,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 48,00

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\$): 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: MS Imóveis TELEFONE: (11)-43239403
CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.186,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.775,97	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.410,08
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8653
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 DIBRADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho
 COMP.: Vila Olímpia Office BARRO: Vila Olímpia NÚMERO: 921
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (A) M²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 56,76 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 66,76

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\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Paisano Imóveis TELEFONE: (11)-55333681
 CONTATO: Corretor

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALOR UNITÁRIO :	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-361,76	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-887,95	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	6.879,49
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.629,79
		VARIAÇÃO :	0,8593

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

VINCULADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Helena

COMPL.: Trade Tower Service e BARRIO: Vila Olímpia

CEP: BF: SP

NÚMERO: 218
 CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: N5o
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 53,00

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\$): 465.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Century 21 Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-30522121

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	726,70	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-973,26	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9.732,56
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.486,00
		VARIAÇÃO: 0,9747

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

PRELADO DA DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Helena

COMPL: Ed The Manager

CEP: BF: SP

BARRIO: Vila Olímpia

NÚMERO: 280
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A PERMANENTE m²: 32,00 ÁREA COBERTA m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 37,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: 4 Torres Imóveis TELEFONE: (11)-37454444
CONTATO: Corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.406,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.183,25
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0747
VAGAS	FT ADICIONAL B4: 0,00	
	FT ADICIONAL B5: 0,00	
	FT ADICIONAL B6: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 299 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Helena

COMP.: Ed The Manager

CEP:

UF: SP

BARRIO: Vila Olímpia

NÚMERO: 280

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio cf elev.

COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 32,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 37,00

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\$): 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Saad Imóveis

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-999786595

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	714,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9.582,50
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.276,50
		VARIAÇÃO: 1.0747

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017
SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Helena
COMPL.: Ed Hyatt BARRO: Via Olímpia NÚMERO: 309
CEP: BF: SP CIDADE: SÃO PAULO - 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 (A) m²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: N5o
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (D): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 46,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 51,00

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\$): 462.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: FM Imóveis TELEFONE: (11)-38072366
CONTATO: Corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 9.039,13
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.155,62
PADRÃO Fp:	FI ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.0129
VAGAS	FI ADICIONAL 04:	
	FI ADICIONAL 05:	
	FI ADICIONAL 06:	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 299 QUADELA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 VIZIÃO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Prof Alípio Innocenti
 COMP: Lead Offices BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 466
 CEP: 01: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_T) m²: 0,00 TESTADA - (T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEF. (K): 0,966 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 42,15 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 47,15

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Cestari Imóveis TELEFONE: (11)-996611191
 CONTATO: Corretor
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.238,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.637,76
PADRÃO Ep:	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8791
VAGAS	FT ADICIONAL B4: 0,00	
	FT ADICIONAL B5: 0,00	
	FT ADICIONAL B6: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 VIGÊNCIA DATA DA PESSOA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua São Tomé
COMPL: Business Center BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 119
CEP: BF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
ÁREA (At) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,835 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (%): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 45,00 ÁREA COBUBA m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 50,00

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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: H Flex Imóveis TELEFONE: (11)-50800020
CONTATO: Corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALOR UNITÁRIO:	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	92,79	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	7.200,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7.292,79
		VARIAÇÃO:	1.0129

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Gomes de Carvalho
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP DATA: 30/3/2017
FAIXA OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.550,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES escritório médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 1
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

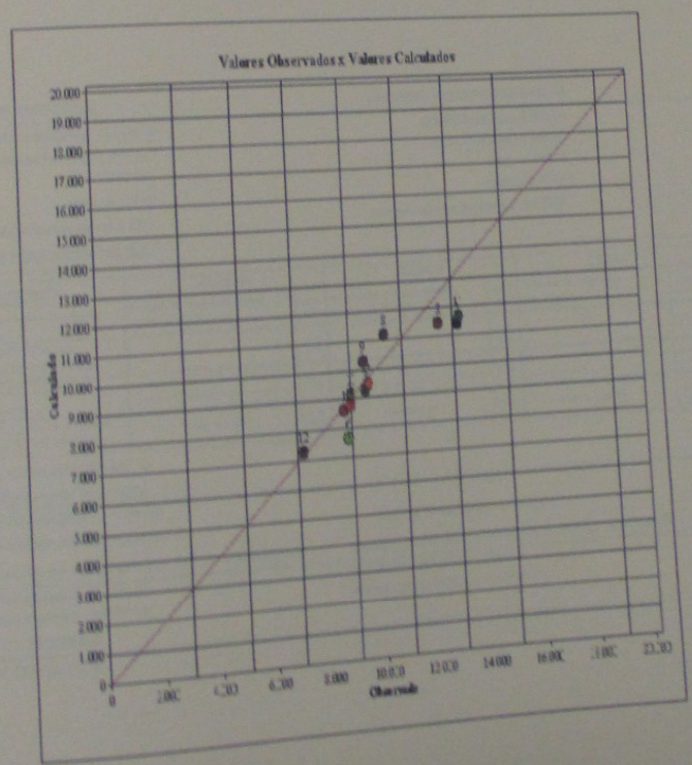
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av Dr Cardoso de Melo ,1470	8.756,76	8.606,28	0,9828
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Alvorada ,1281	12.446,81	11.471,88	0,9217
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Gomes de Carvalho ,1581	9.590,16	9.250,37	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Gomes de Carvalho ,1655	9.000,00	8.770,48	0,9745
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Gomes de Carvalho ,621	13.186,05	11.410,08	0,8653
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gomes de Carvalho ,921	8.879,49	7.629,79	0,8593
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Helena ,218	9.752,56	9.486,00	0,9747
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Helena ,280	10.406,25	11.183,25	1,0747
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Helena ,280	9.582,50	10.276,50	1,0747
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Helena ,309	9.039,13	9.155,62	1,0129
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Prof Afílio Innocenti ,466	13.238,43	11.637,76	0,8791
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua São Tomé ,119	7.200,00	7.292,79	1,0129

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Num.	X	Y
1	8.756,76	8.606,29
2	12.446,81	11.471,88
3	9.590,16	9.250,37
4	9.000,00	8.770,48
5	13.186,05	11.410,08
6	8.879,49	7.629,79
7	9.732,56	9.486,00
8	10.406,25	11.183,25
9	9.562,50	10.276,50
10	9.039,13	9.195,62
11	13.238,43	11.637,76
12	7.200,00	7.292,79

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Escritório vertical Local: Rua Gomes de Carvalho 1581 Conjunto 208 - Ed Itaim Office Tower Vila
 Cliente: Avaliação 1 Data: 30/3/2017
 Área terreno m²: 1.500,00 Edificação m²: 49,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 10.086,51
 Desvio Padrão: 1.899,66
 - 30%: 7.060,56
 + 30%: 13.112,47

Coefficiente de Variação: 18,8300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 9.680,90
 Desvio Padrão: 1.508,52
 - 30%: 6.776,63
 + 30%: 12.585,17

Coefficiente de Variação: 15,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		T2
	12	3	5	3	3	3	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informe ref a todas as variáveis dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informe ref a todas as variáveis dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informe ref a todas as variáveis dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.680,90

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.680,90000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 9.087,35

INTERVALO MÁXIMO: 10.274,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 460.172,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 9.087,35

INTERVALO MÁXIMO: 10.274,45

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - AVALIAÇÃO DO CONJUNTO Nº 209

ÁREA PRIVATIVA =	32,80 m ²
ÁREA DE GARAGEM =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 9.680,90 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

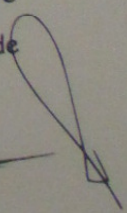
Substituindo e calculando:

$$VI = [32,80 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 9.680,90 / \text{m}^2 (*)$$
$$VI = \text{R\$ } 365.938,02$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:
Matriculado sob nº 156.420, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Conjunto nº 209 do Edifício Itaim Office Tower
Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, Jardim Paulista - São Paulo.
R\$ 365.000,00
(trezentos e sessenta e cinco mil reais)
ABRIL / 2017

(*) Obs.: Vu = R\$ 9.680,90 / m² (nove mil, seiscentos e oitenta reais e noventa centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:



Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1985

EGG
8º

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETORES: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 DISTRIBUIDA DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Cardoso de Melo
COMP: Net Office Empresarial BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 1470
CEP: 05315-000 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 37,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 37,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 42,00

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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Inovação Imóveis TELEFONE: (11)-23945621
CONTATO: Corretor

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.756,76
OBsolescência Fobs: -150,47	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.606,28
PADRÃO Ep: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9828
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UNIZADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Alvorada Nº: 1281
 COMP: Pime Offices BARRIO: Vila Olímpia CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio ci elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,909 IDADE: 4 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 47,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 47,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 52,00

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: Oterta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Century 21 Imóveis TELEFONE: (11)-30522121
 CONTATO: Corretor
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 12.446,81
OBsolescência Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.471,88
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9217
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UNIDADE DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho
COMPL: Itaim Office Tower BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 1581
CEP: 04531-900 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (C) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (R): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 61,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0
DIMENSÕES
A PERMUTIVA m²: 61,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 66,00

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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Fernandes Lucena Imóveis TELEFONE: (11)-35127400
CONTATO: Corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.590,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -339,79	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.250,37
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 VIGÊNCIA DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:
 ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho
 COBPA: New Avenue BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 1.665
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEF. (K): 0,847 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 45,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 45,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 50,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Fernandes Lucena Imóveis TELEFONE: (11)-35127400
 CONTATO: Corretor
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -229,52	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.770,48
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9745
VAGAS: 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	
	FI ADICIONAL B5: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
NÚMERO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho
COMP.: affinity for Work BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 621
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (D): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 43,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 43,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 48,00

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\$): 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: MS Imóveis TELEFONE: (11)-43239403
CONTATO: Corretor

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.186,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.410,08
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8653
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 ENVIADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gomes de Carvalho
 COM: Vila Olímpia Office BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 921
 CEP: 01156-000 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: Escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEF. (K): 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 56,76 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PERMANENTE m²: 56,76 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 66,76

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Paisano Imóveis TELEFONE: (11)-55333681
 CONTATO: Corretor
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc:	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.879,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.629,79
PADRÃO Ep:	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8593
VAGAS	FT ADICIONAL B4: 0,00	
	FT ADICIONAL B5: 0,00	
	FT ADICIONAL B6: 0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 BREVETADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Helena
 COMP.: Trade Tower Service e B. BARRIO: Via Olímpica
 CEP: 01100-000 UF: SP
 NÚMERO: 218
 CIDADE: SAO PAULO - 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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEF. (B): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 43,00 VAGAS COB: 2 VAGAS DESCOB: 0
DIMENSÕES
 A PERVAIVA m²: 43,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 53,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00	ADICIONAL B3:	1,00
ADICIONAL B4:	1,00	ADICIONAL B5:	1,00	ADICIONAL B6:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oportuna VALOR VENDA (R\$): 465.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Century 21 Imóveis TELEFONE: (11)-30522121
 CONTATO: Corretor

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL B1:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.732,56
OBsolescência Fobs:	726,70	FT ADICIONAL B2:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.486,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL B3:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9747
VAGAS	-973,26	FT ADICIONAL B4:	0,00		
		FT ADICIONAL B5:	0,00		
		FT ADICIONAL B6:	0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
SECTOR: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 HIBRIDADO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Helena
COMPL: Ed The Manager
CEP: BF: SP
BARRIO: Vila Olímpia
CIDADE: SAO PAULO - SP
NÚMERO: 280

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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (c-f) m: 0,00 PROF. EQUM. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (B): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 32,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PERMANENTE m²: 32,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 37,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: 4 Torres Imóveis TELEFONE: (11)-37454444
CONTATO: Corretor

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10,40625
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11,18325
PADRÃO Fp:	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0747
VAGAS	FI ADICIONAL B4: 0,00	
	FI ADICIONAL B5: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

567
Fr

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FISCUBA: SAO PAULO - SP - 2017
SECTOR: 209 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UNIDADE DATA DA FISCUBA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Helena
COMPL: Ed The Manager BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 200
CEP: 01151-000 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (t_t) m: 0,00 PROT. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ISOLADA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (θ): 0,750 IDADE: 25 anos TRACÇÃO: 0,00 TAXA: 32,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0
DIMENSÕES
A. PRINCIPAL m²: 32,00 ÁREA COBERTA m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 37,00

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\$): 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Saad Imóveis TELEFONE: (11)-999796595
CONTATO: Corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FI ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.562,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	714,00	FI ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.276,50
PADRÃO Fp:	0,00	FI ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0747
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL 04:	0,00		
		FI ADICIONAL 05:	0,00		
		FI ADICIONAL 06:	0,00		

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017

SETOR: 299

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

VIZIÃO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Helena

COMP: Ed Hyatt

BARRIO: Vila Olímpia

NÚMERO: 309

CEP:

UF: SP

CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (B): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 46,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A PERMANENTE m²: 46,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 51,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 462.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: FM Imóveis

TELEFONE: (11)-38072366

CONTATO: Corretor
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz: 0,00	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.039,13
OBsolescência Fobs: 116,40	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.155,62
PADRÃO Fp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0129
VAGAS 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	
	FI ADICIONAL B5: 0,00	
	FI ADICIONAL B6: 0,00	

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

566
82

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017
SÉRIE: 299 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
NÚMERO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Prof. Afonso Inocentes
COMPL: Lead Offices BARRIO: Vila Olímpia NÚMERO: 466
CEP: BF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEF. (K): 0,966 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 42,15 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
ÁREA PRIMÁRIA m²: 42,15 ÁREA COMBIB m²: 0,00 GARAGEM m²: 5,00 TOTAL m²: 47,15

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Cessão Imóveis TELEFONE: (11)-99681191
CONTATO: Corretor

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc:	FT ADICIONAL B1:	VALOR UNITÁRIO: 13.238,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL B2:	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.637,76
PADRÃO Ep:	FT ADICIONAL B3:	VARIAÇÃO: 0,8791
VAGAS	FT ADICIONAL B4:	
	FT ADICIONAL B5:	
	FT ADICIONAL B6:	

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 290 QUADELA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

EMISSÃO DATA DA PESQUISA: 30/3/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Tomé

COM.P: Business Center

BARRIO: Vila Olímpia

NÚMERO: 119

CEP: 01307-000

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 0,00 TESTADA - (E) m: 0,00 PROF. EQIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,800 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (B): 0,807 MADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 45,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB: 0
DIMENSÕES
A. PRNATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,00

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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: H.Flex Imóveis TELEFONE: (11)-50800020
CONTATO: Corretor

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	7.200,00
OBsolescência Fobs:	92,79	7.292,79
PADRÃO Fp:	0,00	1,0129
VAGAS	0,00	
	FT ADICIONAL 01: 0,00	
	FT ADICIONAL 02: 0,00	
	FT ADICIONAL 03: 0,00	
	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	
	VALOR UNITÁRIO:	7.200,00
	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.292,79
	VARIAÇÃO:	1,0129

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

INSCRICÃO: Rua Gomes de Carvalho, 1581

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: BAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP

DATA: 30/3/2017

FAVOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.550,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Made 15
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES escritório médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

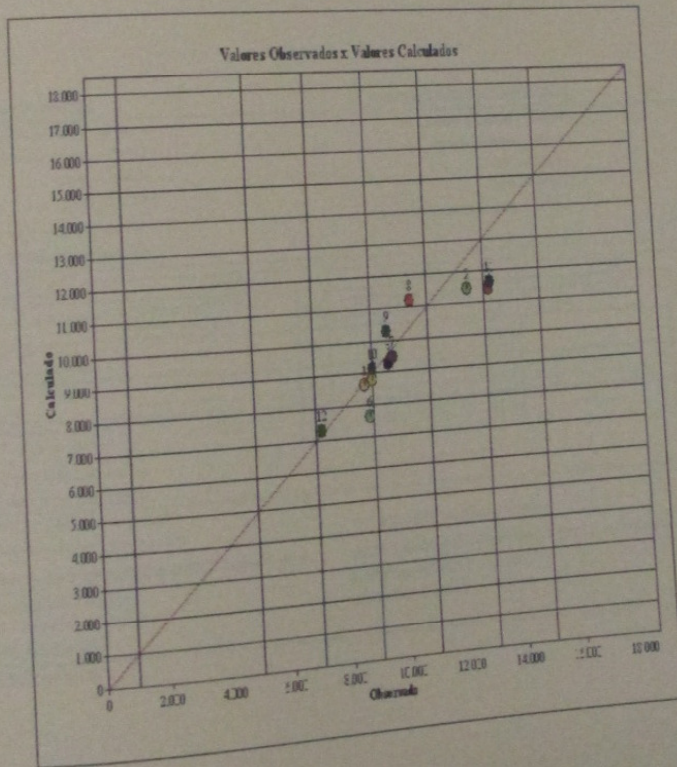
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Hemogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Dr. Cardoso de Melo, 1470	8.756,76	8.604,28	0,9828
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Alvorada, 1281	12.446,81	11.471,88	0,9217
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Gomes de Carvalho, 1581	9.590,16	9.250,37	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Gomes de Carvalho, 1655	9.000,00	8.770,48	0,9745
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Gomes de Carvalho, 621	13.186,05	11.410,08	0,8653
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gomes de Carvalho, 921	8.879,49	7.629,79	0,8593
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Helena, 218	9.732,56	9.486,00	0,9747
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Helena, 280	10.406,25	11.183,25	1,0747
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Helena, 280	9.562,50	10.276,50	1,0747
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Helena, 309	9.039,13	9.155,62	1,0129
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Prof. Atílio Innocenti, 466	13.238,43	11.627,76	0,8791
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua São Tomé, 119	7.200,00	7.292,79	1,0129

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.756,76	8.606,28
2	12.446,81	11.471,88
3	9.590,16	9.250,37
4	9.000,00	8.770,48
5	13.186,05	11.410,08
6	8.879,49	7.629,79
7	9.732,56	9.486,00
8	10.406,25	11.183,25
9	9.562,50	10.276,50
10	9.039,13	9.155,62
11	13.236,43	11.637,76
12	7.200,00	7.292,79

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Objeto: Botafogo vertical Local: Rua Gomes de Carvalho-1581 Conjunto 209 - Ed Itaim Office Tower Vila
 Cliente: Avaliação 2 Data: 30/3/2017
 Área terreno m²: 1.500,00 Edificação m²: 87,80 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 10.086,51
 Desvio Padrão: 1.899,66
 - 30%: 7.060,56
 + 30%: 13.112,47

Coefficiente de Variação: 18,8300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 9.680,90
 Desvio Padrão: 1.508,52
 - 30%: 6.776,63
 + 30%: 12.585,17

Coefficiente de Variação: 15,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAB DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.680,90

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.680,90000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 9.087,35

INTERVALO MÁXIMO: 10.274,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAB DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 365.938,02

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 9.087,35

INTERVALO MÁXIMO: 10.274,45

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 122.890/D

32 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

V- CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO de avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO MONITÓRIA, requerida pela NESTLÉ BRASIL LTDA., em face de RIST COMÉRCIO DE ARMARINHOS LTDA. E OUTRO, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matriculado sob nº 156.419, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Conjunto nº 208 do Edifício Itaim Office Tower

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, Jardim Paulista - São Paulo.

R\$ 480.000,00

(quatrocentos e oitenta mil reais)

ABRIL / 2017

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

Matriculado sob nº 156.420, no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Conjunto nº 209 do Edifício Itaim Office Tower

Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581, Jardim Paulista - São Paulo.

R\$ 365.000,00

(trezentos e sessenta e cinco mil reais)

ABRIL / 2017

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
& TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 78 (setenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO - Aviso de vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de abril de 2017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D