

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 26ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1114531-20.2016.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **EDIFÍCIO SAVILLE**, em face de **VANESSA ORTALI COLOMBO**, 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, expresso em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos pelo **apartamento nº 21**, localizado no 2º andar do Edifício Saville; **vagas de garagem pequena nºs 28 e 35**; **vagas de garagem grande nº 33 e 36**; e **Armário nº A.2**, localizados no Edifício Saville, situados na **Rua Canuto Saraiva, nº 448**, Alto do Mooca, nesta Capital.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 21 de novembro de 2017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO**VALOR TOTAL DO APARTAMENTO Nº 21:**

Matricula nº 114.313, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apto nº 21 (duplex), localizado no 2º andar do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 1.103.000,00

(um milhão, cento e três mil reais)

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 28:

Matricula nº 114.359, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de Garagem Pequena nº 28, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 28.000,00

(vinte e oito mil reais)

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 35:

Matricula nº 114.361, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de Garagem Pequena nº 35, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 28.000,00

(vinte e oito mil reais)

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 33:

Matricula nº 114.337, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de Garagem Grande nº 33, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 33.000,00

(trinta e três mil reais)

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 36:

Matricula nº 114.339, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de Garagem Grande nº 36, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 33.000,00

(trinta e três mil reais)

VALOR TOTAL DO ARMÁRIO Nº A.2:

Matricula nº 114.367, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Armário nº A.2, localizado no 1º subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 11.000,00

(onze mil reais)

VALOR TOTAL: APTO. 21 + VAGAS Nº 28, 35, 33, 36 E ARMÁRIO A.2

Matricula nº 114.313, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matricula nº 114.359, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matricula nº 114.361, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matricula nº 114.337, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matricula nº 114.339, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Matricula nº 114.367, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 1.236.000,00

(um milhão, duzentos e trinta e seis mil reais)

Válido para NOVEMBRO / 2017

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO SAVILLE.

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 EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **EDIFÍCIO SAVILLE**, em face de **VANESSA ORTALI COLOMBO**:

Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, possuindo a área real privativa de 199,48375 m², área real comum de 185,358140 m², totalizando a área real total de 384,841890 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 8,209703% do terreno e demais coisas do condomínio. Matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 114.313.

Vaga de garagem pequena nº 28, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, possuindo a área real privativa de 10,0000 m², área real comum de 4,719963 m², totalizando a área real total de 14,719963 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,209052% do terreno e demais coisas do condomínio. Matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 114.359.

Vaga de garagem pequena nº 35, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, possuindo a área real privativa de 10,0000 m², área real comum de 4,719963 m², totalizando a área real total de 14,719963 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,209052% do terreno e demais coisas do condomínio. Matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 114.361.

Vaga de garagem Grande nº 33, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, possuindo a

área real privativa de 12,0000 m², área real comum de 5,663946 m², totalizando a área real total de 17,663946 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,250862% do terreno e demais coisas do condomínio. Matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 114.337.

Vaga de garagem Grande nº 36, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, possuindo a área real privativa de 12,0000 m², área real comum de 5,663946 m², totalizando a área real total de 17,663946 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,250862% do terreno e demais coisas do condomínio. Matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 114.339.

Armário nº A.2, localizado no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, possuindo a área real privativa de 3,9000 m², área real comum de 1,840779 m², totalizando a área real total de 5,740779 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,081530% do terreno e demais coisas do condomínio. Matriculado no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 114.367.

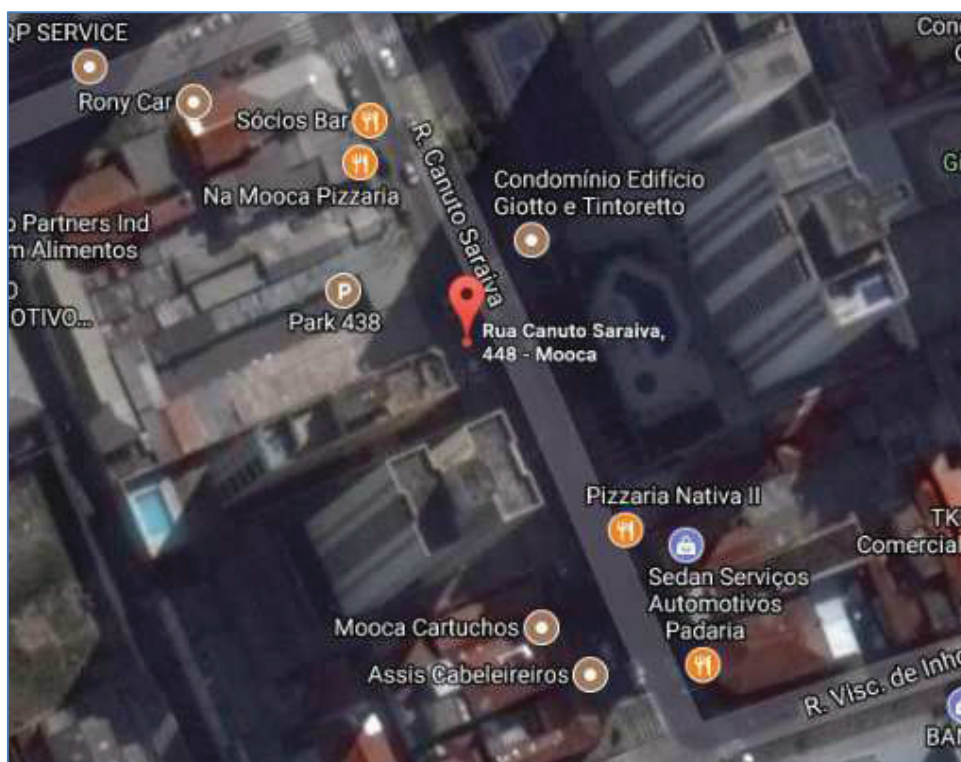
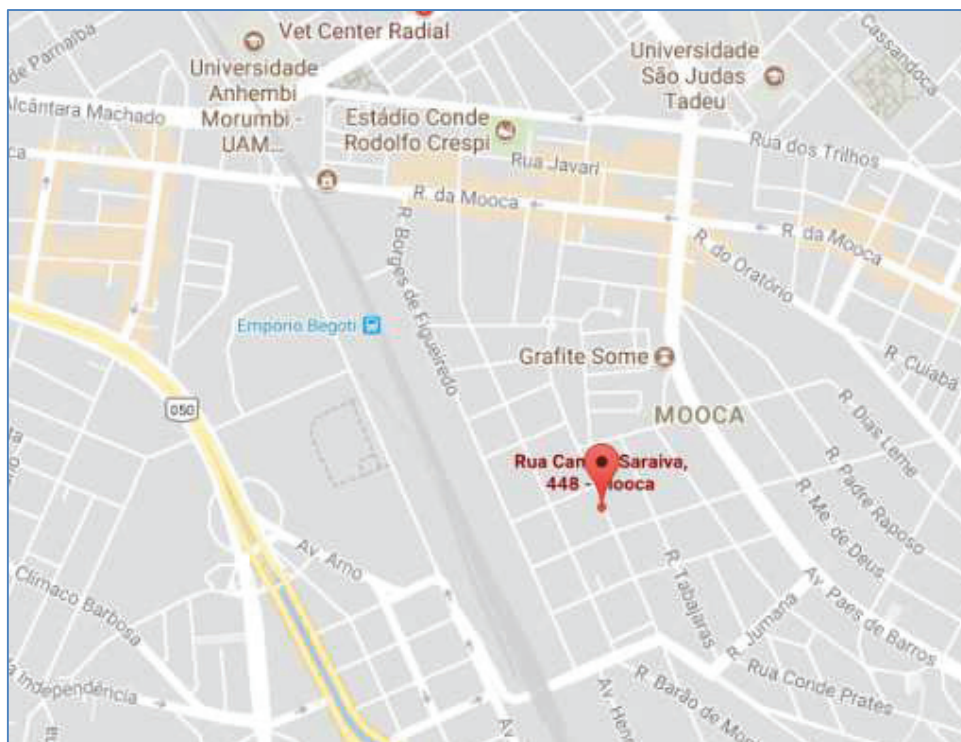
II - VISTORIA

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. A Sra. Vanessa Ortali Colombo franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

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 do imóvel:



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



TRECHOS DA CANUTO SARAIVA,
ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS.


2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA


De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, os imóveis possuem as seguintes situações:


Rua Canuto Saraiva, nº 448, apto nº 21, vagas de garagem nºs 28, 35, 33, 36, e o armário nº A.2:


| | |
|--|----------------------------|
| ZONA: | ZM |
| SETOR: | 028 |
| QUADRA: | 057 |
| NÚMERO DO CONTRIBUINTE (Apto nº 21): | 028.057.0156-9 |
| NÚMERO DO CONTRIBUINTE (Vaga nº 28): | 028.057.0202-6 |
| NÚMERO DO CONTRIBUINTE (Vaga nº 35): | 028.057.0204-2 |
| NÚMERO DO CONTRIBUINTE (Vaga nº 33): | 028.057.0180-1 |
| NÚMERO DO CONTRIBUINTE (Vaga nº 36): | 028.057.0182-8 |
| NÚMERO DO CONTRIBUINTE (Armário A.2): | 028.057.0210-7 |
| ÍNDICE FISCAL: | R\$ 1.214,00 / 2014 |


Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:


| | | | |
|---|---|---|--------|
|  PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017 | |
| Cadastro do Imóvel: 028.057.0156-9 | | | |
| Local do Imóvel: R CANUTO SARAIVA, 448 - AP 21 MOOCA ED SAVILLE CEP 03113-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R CANUTO SARAIVA, 448 - AP 21 MOOCA ED SAVILLE CEP 03113-010 | | | |
| Contribuinte(s): CPF 010.392.888-04 JOSE CHRISTIANO ALTENFELDER SILVA MESQUITA CPF 151.190.578-61 MARCO MILLER FERLIN | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 783 | Testada (m): | 13,50 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração Ideal: | 0,0821 |
| Área total (m²): | 783 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 385 | Padrão da construção: | 2-D |
| Área ocupada pela construção (m²): | 716 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1997 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 1.408,00 | | |
| - da construção: | 1.740,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 120.273,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 549.318,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 669.591,00 | | |
| 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 da Fazenda 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 13/02/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/ | | | |
| Data de Emissão: | 15/11/2017 | | |
| Número do Documento: | 2.2017.001643024-2 | | |
| Solicitante: | WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38) | | |

| | | | |
|--|-----------|---|---------|
|  | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017 | |
| PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | | |
| Cadastro do Imóvel: 028.057.0202-6 | | | |
| Local do Imóvel: R CANUTO SARAIVA, 448 - VG 28 MOOCA - ED SAVILLE - CEP 03113-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R CANUTO SARAIVA, 448 - VG 28 MOOCA - ED SAVILLE - CEP 03113-010 | | | |
| Contribuinte(s): CPF 010.392.888-04 JOSE CHRISTIANO ALTENFELDER SILVA MESQUITA CPF 151.190.578-61 MARCO MILLER FERLIN | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 783 | Testada (m): | 13,50 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0021 |
| Área total (m²): | 783 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 15 | Padrão da construção: | 2-D |
| Área ocupada pela construção (m²): | 716 | Uso: | garagem |
| Ano da construção corrigido: | 1997 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 1.408,00 | | |
| - da construção: | 1.740,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 3.385,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 21.402,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 24.787,00 | | |
| <p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.</p> | | | |
| <p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/02/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p> | | | |
| Data de Emissão: 15/11/2017 Número do Documento: 2.2017.001643027-7 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38) | | | |

| | | | | | |
|--|-----------|---|---------|---|--|
|  | | PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017 | |
| | | Cadastro do Imóvel: 028.057.0180-1 | | | |
| Local do Imóvel: R CANUTO SARAIVA, 448 - VG 33. ED SAVILLE CEP 03113-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R CANUTO SARAIVA, 448 - VG 33. ED SAVILLE CEP 03113-010 | | | | | |
| Contribuinte(s): CPF 010.392.888-04 JOSE CHRISTIANO ALTENFELDER SILVA MESQUITA | | | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | | | |
| Área incorporada (m²): | 783 | Testada (m): | 13,50 | | |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0025 | | |
| Área total (m²): | 783 | | | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | | | |
| Área construída (m²): | 18 | Padrão da construção: | 2-D | | |
| Área ocupada pela construção (m²): | 716 | Uso: | garagem | | |
| Ano da construção corrigido: | 1997 | | | | |
| Valores de m² (R\$): | | | | | |
| - de terreno: | 1.408,00 | | | | |
| - da construção: | 1.740,00 | | | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | | | |
| - da área incorporada: | 4.052,00 | | | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | | | |
| - da construção: | 25.683,00 | | | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 29.735,00 | | | | |
| <p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.</p> | | | | | |
| <p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/02/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p> | | | | | |
| Data de Emissão: 15/11/2017 Número do Documento: 2.2017.001643028-5 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38) | | | | | |

| | | | | | |
|--|-----------|---|--------|---|--|
|  | | PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017 | |
| Cadastro do Imóvel: 028.057.0182-8 | | | | | |
| Local do Imóvel: R CANUTO SARAIVA, 448 - VG 36 MOOCA ED SAVILLE CEP 03113-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R CANUTO SARAIVA, 448 - VG 36 MOOCA ED SAVILLE CEP 03113-010 | | | | | |
| Contribuinte(s): CPF 010.392.888-04 JOSE CHRISTIANO ALTENFELDER SILVA MESQUITA CPF 151.190.578-61 MARCO MILLER FERLIN | | | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | | | |
| Área incorporada (m²): | 783 | Testada (m): | 13,50 | | |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0025 | | |
| Área total (m²): | 783 | | | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | | | |
| Área construída (m²): | 18 | Padrão da construção: | 2-D | | |
| Área ocupada pela construção (m²): | 716 | Uso: garagem | | | |
| Ano da construção corrigido: | 1997 | | | | |
| Valores de m² (R\$): | | | | | |
| - de terreno: | 1.408,00 | | | | |
| - da construção: | 1.740,00 | | | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | | | |
| - da área incorporada: | 4.052,00 | | | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | | | |
| - da construção: | 25.683,00 | | | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 29.735,00 | | | | |
| <p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.</p> | | | | | |
| <p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/02/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p> | | | | | |
| Data de Emissão: 15/11/2017 Número do Documento: 2.2017.001643029-3 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38) | | | | | |

| | | | | | |
|---|-----------|---|---------|---|--|
|  | | PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017 | |
| | | Cadastro do Imóvel: 028.057.0204-2 | | | |
| Local do Imóvel: R CANUTO SARAIVA, 448 - VG 35 ED SAVILLE CEP 03113-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R CANUTO SARAIVA, 448 - VG 35 ED SAVILLE CEP 03113-010 | | | | | |
| Contribuinte(s): CPF 010.392.888-04 JOSE CHRISTIANO ALTENFELDER SILVA MESQUITA | | | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | | | |
| Área incorporada (m²): | 783 | Testada (m): | 13,50 | | |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0021 | | |
| Área total (m²): | 783 | | | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | | | |
| Área construída (m²): | 15 | Padrão da construção: | 2-D | | |
| Área ocupada pela construção (m²): | 716 | Uso: | garagem | | |
| Ano da construção corrigido: | 1997 | | | | |
| Valores de m² (R\$): | | | | | |
| - de terreno: | 1.408,00 | | | | |
| - da construção: | 1.740,00 | | | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | | | |
| - da área incorporada: | 3.385,00 | | | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | | | |
| - da construção: | 21.402,00 | | | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 24.787,00 | | | | |
| <p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.</p> | | | | | |
| <p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/02/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p> | | | | | |
| Data de Emissão: 17/11/2017 Número do Documento: 2.2017.001653725-1 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38) | | | | | |

| | | | |
|--|--|---|---------|
|  | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017 | |
| PREFEITURA DE SÃO PAULO | | | |
| FAZENDA | | | |
| Cadastro do Imóvel: 028.057.0210-7 | | | |
| Local do Imóvel: | | | |
| R CANUTO SARAIVA, 448 - AR 2 | | | |
| MOOCA ED SAVILLE CEP 03113-010 | | | |
| Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: | | | |
| R CANUTO SARAIVA, 448 - AR 2 | | | |
| MOOCA ED SAVILLE CEP 03113-010 | | | |
| Contribuinte(s): | | | |
| CPF 010.392.888-04 | JOSE CHRISTIANO ALTENFELDER SILVA MESQUITA | | |
| CPF 151.190.578-61 | MARCO MILLER FERLIN | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 783 | Testada (m): | 13,50 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0008 |
| Área total (m²): | 783 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 6 | Padrão da construção: | 2-D |
| Área ocupada pela construção (m²): | 716 | Uso: | garagem |
| Ano da construção corrigido: | 1997 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 1.408,00 | | |
| - da construção: | 1.740,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 1.304,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 8.561,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 9.865,00 | | |
| <p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.</p> | | | |
| <p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/02/2018, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p> | | | |
| Data de Emissão: 15/11/2017 | | | |
| Número do Documento: 2.2017.001643030-7 | | | |
| Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38) | | | |

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

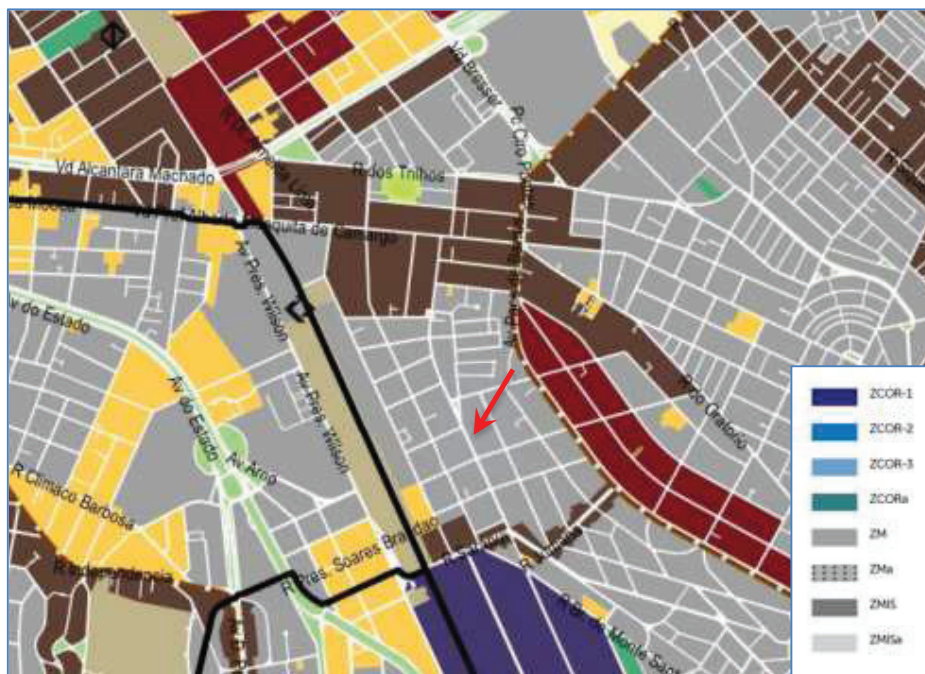
2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as 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 Zona Mista (ZM).

As ZMs são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial com densidades construtivas e demográficas baixas e médias, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

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



Quadro ZA - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

| TIPO DE ZONA | ZONA | Dimensões mínimas de lote | | Dimensões máximas de lote | | |
|--------------|-------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|--------|
| | | Frente mínima (m) | Área mínima (m²) | Frente máxima (m) | Área máxima (m²) | |
| QUALIFICAÇÃO | ZC | ZC | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZCa | | | | |
| | | ZC-ZEIS | | | | |
| | ZCOR | ZCOR-1 | 10 | 250 | 100 | 10.000 |
| | | ZCOR-2 | | | | |
| | | ZCOR-3 | | | | |
| | | ZCORa | | | | |
| | ZM | ZM | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZMa | | | | |
| | | ZMIS | | | | |
| | | ZMISa | | | | |
| | ZEIS | ZEIS-1 | 5 | 125 | 150 | 20.000 |
| | | ZEIS-2 | | | | |
| | | ZEIS-3 | | | | |
| | | ZEIS-4 | | | | |
| | | ZEIS-5 | | | | |
| | ZDE | ZDE-1 | 5 | 125 | 20 | 1.000 |
| ZDE-2 | | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| ZPI | ZPI-1 | 10 | 1.000 | 150 | 20.000 (a) | |
| | ZPI-2 | 20 | 5.000 | 150 | 20.000 (a) | |

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, com predominância do uso residencial com densidades construtivas e demográficas baixas e médias.

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 Paes de Barros, Rua da Mooca e logradouros circunvizinhos.

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

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 apartamento de nº 21 a fração ideal de 8,209703% no terreno, cabe as vagas de garagem nº 28 e 35 a fração ideal de 0,209052% sobre a área do terreno, cabe as vagas de garagem nº 33 e 36 a fração ideal de 0,250862% sobre a área do terreno, e cabe ao armário nº A.2 a fração ideal de 0,081530% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Edifício Saville é constituído por bloco único com 5 apartamentos tipo duplex, com entrada social e de garagem com acessos pela Rua Canuto Saraiva, nº 448.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Saville, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 21), constitui-se de prédio com características de uso residencial, contendo: *hall* social, sistema viário, piscina, salão de festas e vagas de estacionamento, localizadas em 2 subsolos, que atende a 5 apartamentos tipo duplex em 10 pavimentos superiores, os quais estão servidos por 2 (dois) elevadores.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Vaga nº 28)

A Vaga de garagem pequena nº 28, está localizada no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca. Possui a área real privativa de 10,00 m², área real comum de 4,719963 m², totalizando a área real total de 14,719963 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,209052% do terreno e demais coisas do condomínio.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Vaga nº 35)

A Vaga de garagem pequena nº 35, está localizada no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca. Possui a área real privativa de 10,00 m², área real comum de 4,719963 m², totalizando a área real total de 14,719963 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,209052% do terreno e demais coisas do condomínio.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Vaga nº 33)

A Vaga de garagem grande nº 33, está localizada no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca. Possui a área real privativa de 12,00 m², área real comum de 5,663946 m², totalizando a área real total de 17,663946 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,250862% do terreno e demais coisas do condomínio.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Vaga nº 36)

A Vaga de garagem grande nº 36, está localizada no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca. Possui a área real privativa de 12,00 m², área real comum de 5,663946 m², totalizando a área real total de 17,663946 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,250862% do terreno e demais coisas do condomínio.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Armário nº A.2)

O Armário nº A.2, está localizado no 1º subsolo do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca. Possui a área real privativa de 3,90 m², área real comum de 1,840779 m², totalizando a área real total de 5,740779 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,081530% do terreno e demais coisas do condomínio.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 21)

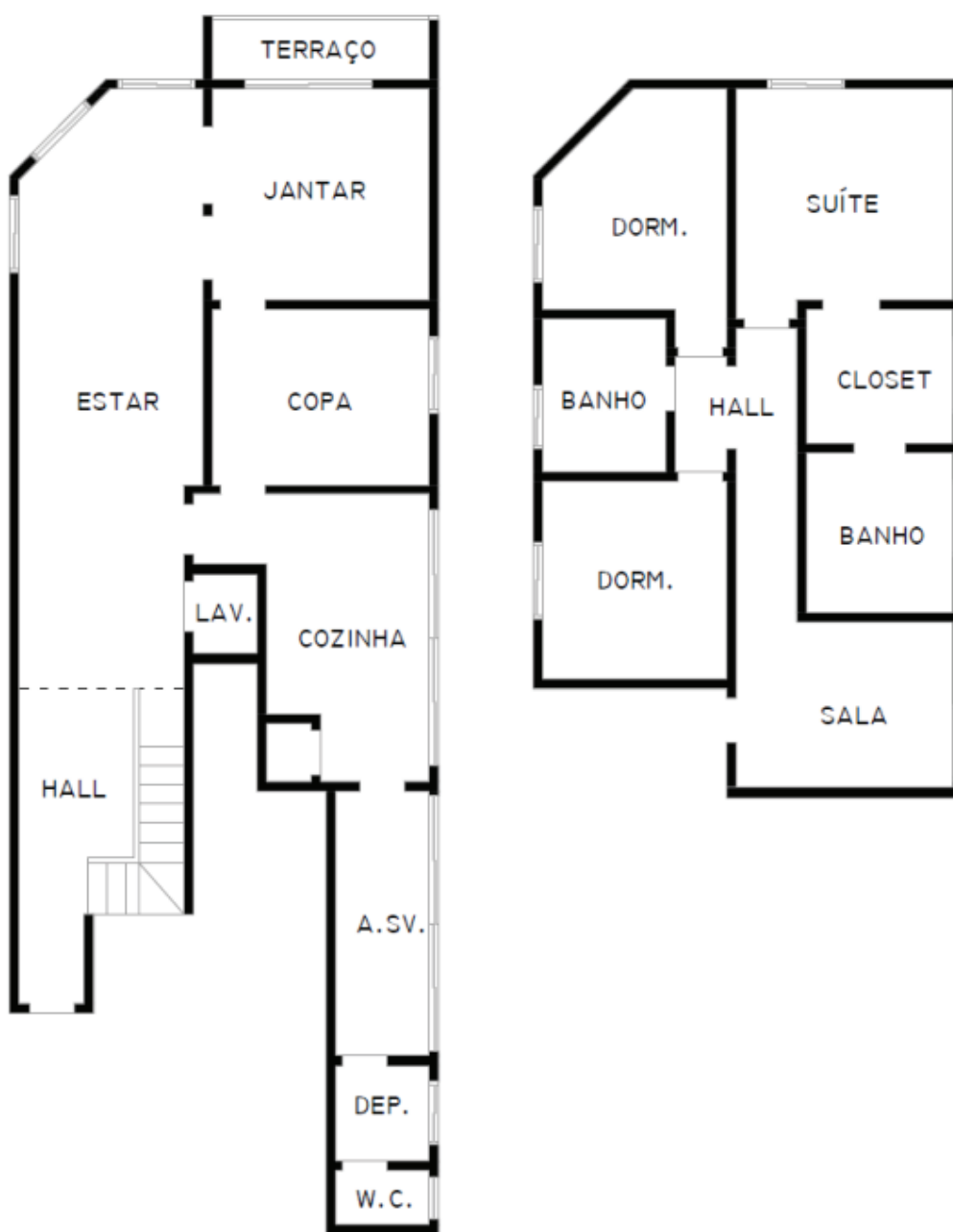
O apartamento nº 21 (duplex), está localizado no 2º andar, do Edifício Saville, situado na Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca, São Paulo. Possui a área real privativa de 199,48375 m², área real comum de 185,358140 m², totalizando a área real total de 384,841890 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 8,209703% do terreno e demais coisas do condomínio.

Possui ainda, no primeiro andar: sala para três ambientes, sala de jantar, copa, cozinha área de serviço e dependência de empregada com banheiro, no segundo andar: suíte máster com *closet* e banheiro, dois dormitórios, banheiro e uma sala íntima, com idade física de 20 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006", e enquadra-se na referência "D" - entre regular e necessitando de reparos simples.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO SAVILLE, DO APARTAMENTO Nº 21,
E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04

EDIFÍCIO SAVILLE



FACHADA.

FOTOS 05/06

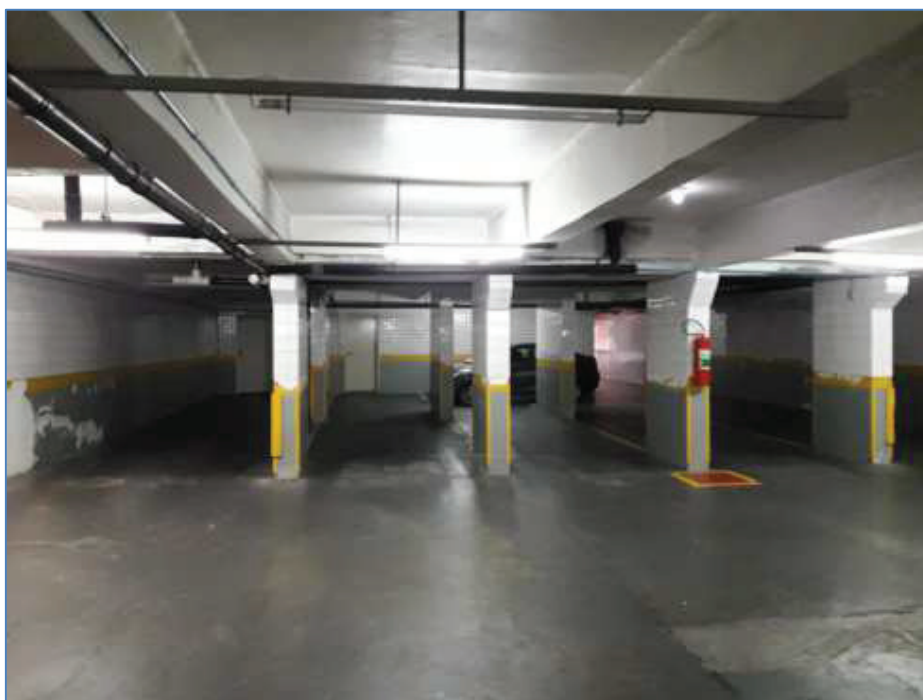
EDIFÍCIO SAVILLE



ENTRADA SOCIAL E DE AUTOS, PELA RUA CANUTO SARAIVA.

FOTOS 07/08

EDIFÍCIO SAVILLE



HALL DE ELEVADORES E VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

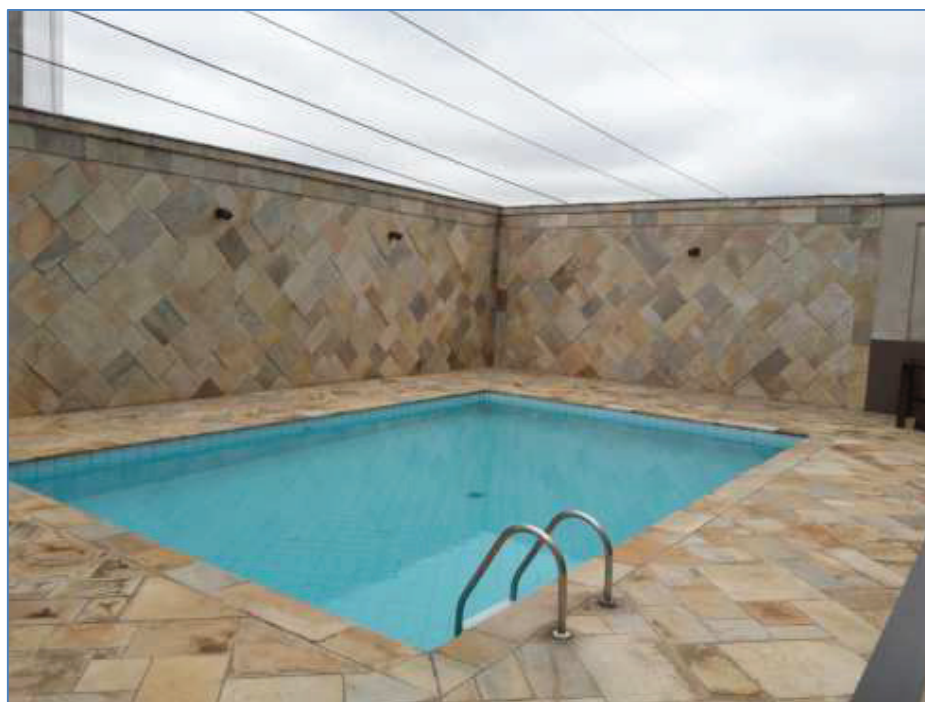
EDIFÍCIO SAVILLE



VAGAS DE GARAGEM AVALIANDO NO 1º SUBSOLO.

FOTOS 10/11

EDIFÍCIO SAVILLE



CHURRASQUEIRA E PISCINA.

FOTOS 12/13

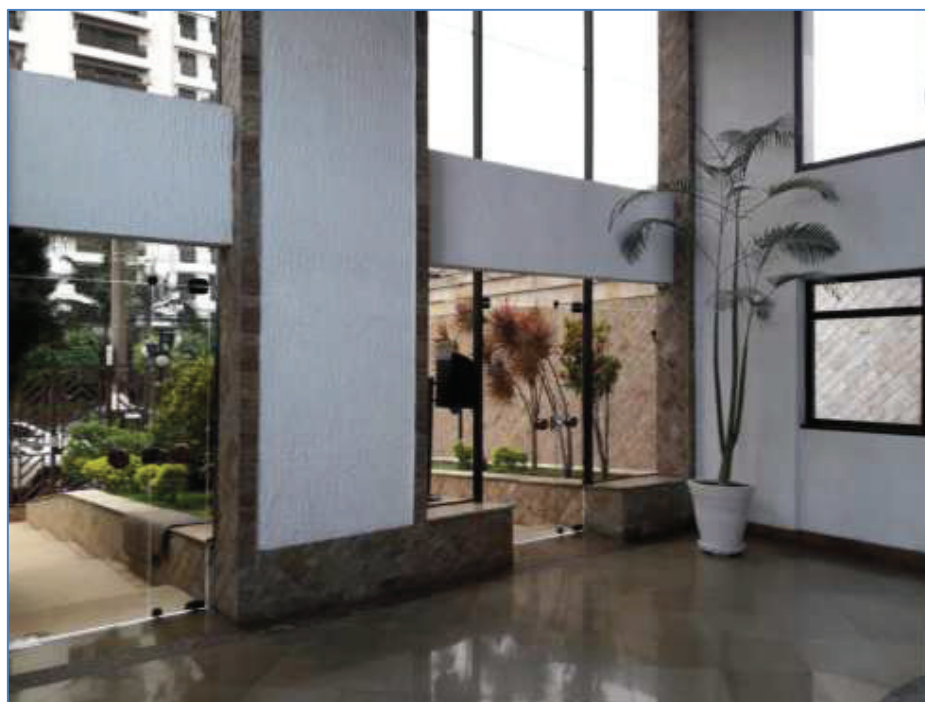
EDIFÍCIO SAVILLE



HALL DE ENTRADA E CIRCULAÇÃO.

FOTOS 14/15

EDIFÍCIO SAVILLE



SALÃO DE FESTAS E CIRCULAÇÃO.

FOTO 16

EDIFÍCIO SAVILLE



HALL DE ELEVADOR NO PAVIMENTO TÉRREO.

FOTO 17

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



SALA.

FOTO 18

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



SALA.

FOTO 19

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



SALA.

FOTO 20

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



SALA.

FOTO 21

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE



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

APARTAMENTO Nº 21



SALA DE JANTAR.

FOTO 22

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE



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

APARTAMENTO Nº 21



COPA.

FOTO 23

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



COZINHA.

FOTO 24

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 25

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 26

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



DORMITÓRIO DE EMPREGADA.

FOTO 27

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE



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

APARTAMENTO Nº 21



BANHEIRO.

FOTO 28

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



LAVABO.

FOTO 29

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



ESCALADA DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

FOTO 30

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE



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

APARTAMENTO Nº 21



SALA.

FOTO 31

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



BANHEIRO.

FOTO 32

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



DORMITÓRIO.

FOTO 33

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE



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

APARTAMENTO Nº 21



DORMITÓRIO.

FOTO 34

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



SUÍTE.

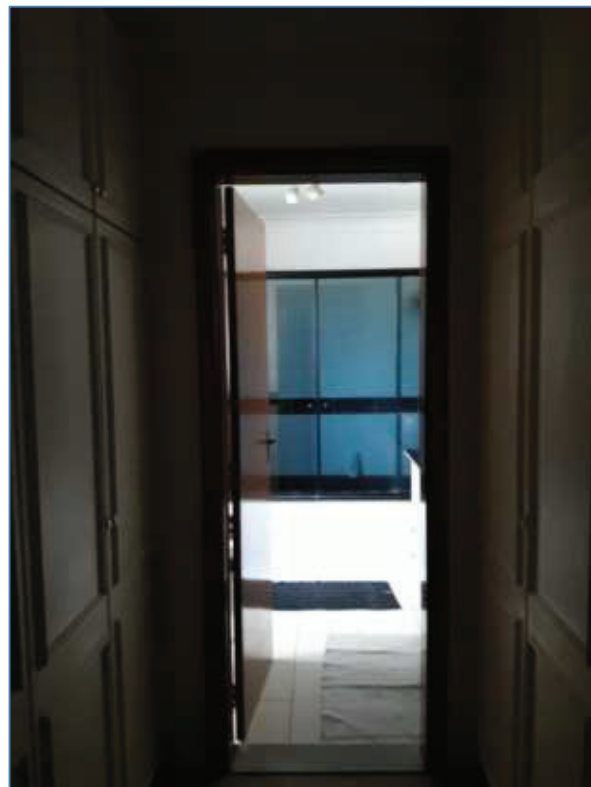
FOTO 35

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE

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



APARTAMENTO Nº 21



CLOSET.

FOTO 36

RUA CANUTO SARAIVA, Nº 448 - APTO. 21
EDIFÍCIO SAVILLE



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

APARTAMENTO Nº 21



BANHEIRO.

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 apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 10 (dez) 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.

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.

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 "**1.3.4 - APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a **2,406**.

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

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE | GRUPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|-------|--------|-------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1- RESIDENCIAL | 1.1- BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 0,060 | 0,090 | 0,120 | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 0,132 | 0,156 | 0,180 | |
| | 1.2- CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 0,360 | 0,420 | 0,480 | |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,492 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 0,912 | 1,056 | 1,200 | |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | 1.2.6- Padrão Superior | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,992 | 2,436 | 2,880 | |
| | 1.2.8- Padrão Luxo | Acima de 2,89 | | | | |
| | 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 | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | | Com elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | 1.3.5- Padrão Fino | 2,652 | 3,066 | 3,480 | |
| 1.3.6- Padrão Luxo | Acima de 3,49 | | | | | |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 0,600 | 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 | 2,532 | 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 | | 0,492 | 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:

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

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

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:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

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:

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

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 |

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.

| 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 |

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 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 cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

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 DA VAGA DE GARAGEM Nº 33

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem;

S = área privativa da vaga de garagem = 12,00 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 12,00 m² x 0,50 = 6,00 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

| |
|--|
| $VI = (12,00 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$ } 5.531,06 / \text{m}^2 (*)$ |
| $VI = \text{R\$ } 33.186,36$ |

Ou, em números redondos:

R\$ 33.000,00

(trinta e três mil reais)

Válido para novembro / 2.017.

4.2 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 36

Para avaliação da vaga de garagem será considera a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem;

S = área privativa da vaga de garagem = 12,00 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 12,00 m² × 0,50 = 6,00 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

| |
|--|
| $VI = (12,00 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$ } 5.531,06 / \text{m}^2 (*)$ |
| $VI = \text{R\$ } 33.186,36$ |

Ou, em números redondos:

R\$ 33.000,00

(trinta e três mil reais)

Válido para novembro / 2.017.

4.3 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 28

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem;

S = área privativa da vaga de garagem = 10,00 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 10,00 m² × 0,50 = 5,00 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VI = (10,00 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$ } 5.531,06 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 27.655,30$$

Ou, em números redondos:

R\$ 28.000,00

(vinte e oito mil reais)

Válido para novembro / 2.017.

4.4 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 35

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem;

S = área privativa da vaga de garagem = 10,00 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 10,00 m² × 0,50 = 5,00 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VI = (10,00 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$ } 5.531,06 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 27.655,30$$

Ou, em números redondos:

R\$ 28.000,00

(vinte e oito mil reais)

Válido para novembro / 2.017.

4.5 - AVALIAÇÃO DO ARMÁRIO Nº A.2

Para avaliação do armário será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

| |
|---------------------|
| $VA = Se \times Vu$ |
|---------------------|

Onde:

VA = valor procurado do armário (depósito);

S = área privativa do armário = 3,90 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 3,90 m² × 0,50 = 1,95 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

| |
|---|
| $VI = (3,90 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$ } 5.531,06 / \text{m}^2 (*)$ |
|---|

| |
|------------------------------|
| $VI = \text{R\$ } 10.785,57$ |
|------------------------------|

Ou, em números redondos:

R\$ 11.000,00

(onze mil reais)

Válido para novembro / 2.017.

4.6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 21

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

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 avaliada, 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:

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO = | 199,48 m ² |
| VALOR UNITÁRIO = | R\$ 5.531,06 / m ² |

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

| |
|--|
| $VI = 199,48 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.531,06 / \text{m}^2 (*)$ |
| $VI = \text{R\$ } 1.103.335,85$ |

Ou, em números redondos:

R\$ 1.103.000,00

(um milhão, cento e três mil reais)

Válido para novembro / 2.017.

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 5.531,06 / \text{m}^2$ (cinco mil, quinhentos e trinta e um reais e seis centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | |
|--|--|--|-------------------|------------------|----------|
| DADOS DA FICHA 1 | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | | | |
| SETOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carveto Saraiva | | NÚMERO: 200 | | | |
| COMP.: Ed. Vida Viva Mooca | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | | | |
| CEP: | UF: SP | | | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 0,00 | TESTADA - (ct) m: | 0,00 | | |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Regular | | |
| TOPOGRAFIA: | plano | PROF. EQUIV. (Pe): | 0,00 | | |
| CONSISTÊNCIA: | seco | ESQUINA: | | | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: | Apartamento | ESTADO: | Reformado | | |
| FACE: | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS | | | | | |
| PADRÃO: | apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: | 2,406 | | |
| CONSERVAÇÃO: | c - regular | | | | |
| COEF. DEP. (%): | 0,007 | IDADE: | 20 anos | | |
| FRAÇÃO: | 0,00 | TAXA: | 0,00 | | |
| VAGAS COB.: | 2 | VAGAS DESCOB.: | 0 | | |
| DIMENSÕES | | | | | |
| A. PRIVATIVA m²: | 138,00 | ÁREA COMUM m²: | 0,00 | | |
| GARAGEM m²: | 10,00 | TOTAL m²: | 148,00 | | |
| EDIFÍCIO | | | | | |
| DORMITÓRIOS: | 3 | SUÍTES: | 1 | | |
| W.C.: | 3 | QUARTO EMPREGADAS: | 1 | | |
| PISCINA: | 1 | SALÃO DE FESTAS: | 1 | | |
| ELEVADORES: | 2 | PLAYGROUND: | 1 | | |
| SUPERIORES: | 14 | APTO/ANDAR: | 4 | | |
| SUB-SOLOS: | 2 | | | | |
| 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\$): | 845.000,00 | | |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 3.000,00 | | | | |
| MOBILIÁRIA: | Torres & Piccolomini Imóveis | | | | |
| CONTATO: | corretor | TELEFONE: | (11)-34699696 | | |
| OBSERVAÇÃO: | | | | | |
| Apto Cobertura Duplex. 138,00 m2 + 2 vagas de garagem. | | | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: | 0,00 | VALOR UNITÁRIO: | 5.510,87 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | -191,21 | FT ADICIONAL 02: | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.319,66 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: | 0,00 | VARIAÇÃO: | 0,9653 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05: | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06: | 0,00 | | |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|--|---|
| DADOS DA FICHA 2 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | |
| SEIOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEGRÁFICA: |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Rua Canuto Saraiva | | NÚMERO: 200 | |
| COMP.: Ed. Vida Viva Mooca | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | |
| CEP: | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS: | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: 0,00 | TESTADA - (ct) m: 0,00 | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00 | |
| ACESSIBILIDADE: Direta | FORMATO: Regular | ESQUINA: | |
| TOPOGRAFIA: plano | | | |
| CONSISTÊNCIA: seco | | | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento | ESTADO: Reformado | FACE: | |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PADRÃO: apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: 2,406 | CONSERVAÇÃO: c - regular | |
| COEF. DEP. (%): 0,807 | IDADE: 20 anos | FRAÇÃO: 0,00 | TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0 |
| DIMENSÕES | | | |
| A PRIVATIVA m²: 138,00 | ÁREA COMUM m²: 0,00 | GARAGEM m²: 10,00 | TOTAL m²: 148,00 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS: 3 | SUÍTES: 1 | W.C.: 3 | QUARTO EMPREGADAS: 1 |
| ELEVADORES: 2 | PLAYGROUND: 1 | SUPERIORES: 14 | APTO/ANDAR: 4 |
| | | | PISCINA: 1 |
| | | | SALÃO DE FESTAS: 1 |
| | | | SUB-SOLOS: 2 |
| 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\$): 950.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 3.000,00 | |
| MOBILIÁRIA: Letão Imóveis | | | |
| CONTATO: corretor | | TELEFONE: (11)-27977500 | |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| Apto Cobertura Duplex. 138,00 m2 + 2 vagas de garagem. | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: | 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | -214,97 | 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: | 6.195,65 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.980,69 |
| | | VARIAÇÃO: | 0,9653 |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|--|-------------------|
| DADOS DA FICHA 3 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | |
| SETOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carvito Saraiva | | NÚMERO: 429 | |
| COMP.: Ed. Glotto e Tintoretto | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | |
| CEP: | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 0,00 | TESTADA - (ct) m: | 0,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Regular |
| TOPOGRAFIA: | plano | PROF. EQUIV. (Pe): | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA: | seco | ESQUINA: | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: | Apartamento | ESTADO: | FACE: |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PADRÃO: | apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: | 2,406 |
| CONSERVAÇÃO: | c - regular | TAXA: | 0,00 |
| COEF. DEP. (%): | 0,750 | IDADE: | 25 anos |
| FRAÇÃO: | 0,00 | VAGAS COB.: | 3 |
| VAGAS DESCOB.: | 0 | | |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA m²: | 202,00 | ÁREA COMUM m²: | 0,00 |
| GARAGEM m²: | 17,00 | TOTAL m²: | 219,00 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS: | 4 SUÍTES: 3 | W.C.: | 4 |
| QUARTO EMPREGADAS: | 1 | PISCINA: | 1 |
| ELEVADORES: | 2 | PLAYGROUND: | 1 |
| SUPERIORES: | 20 | APTO/ANDAR: | 2 |
| SALÃO DE FESTAS: | 1 | SUB-SOLOS: | 2 |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 |
| ADICIONAL 03: | 1,00 | ADICIONAL 04: | 1,00 |
| ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA: | Oferta | VALOR VENDA (R\$): | 1.295.000,00 |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$): | 0,00 | | |
| MOBILIÁRIA: | Ávila & Marinho Imóveis | | |
| CONTATO: | corretor | TELEFONE: (11)-20201122 | |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| Apto. 202,00 m2 + 3 vagas de garagem + depósito. | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: | 0,00 |
| VALOR UNITÁRIO: | | VALOR UNITÁRIO: | 5.769,80 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | 135,40 | FT ADICIONAL 02: | 0,00 |
| HOMOGENEIZAÇÃO: | | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.905,20 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: | 0,00 |
| VARIACAO: | | VARIACAO: | 1,0235 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: | 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: | 0,00 |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|--|----------------------|
| DADOS DA FICHA 4 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | |
| SETOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carveto Saraiva | | NÚMERO: 429 | |
| COMP.: Ed. Glotto e Tintoretto | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | |
| CEP: | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: 0,00 | TESTADA - (ct) m: 0,00 | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00 | |
| ACESSIBILIDADE: Direta | FORMATO: Regular | ESQUINA: | |
| TOPOGRAFIA: plano | | | |
| CONSISTÊNCIA: seco | | | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento | ESTADO: | FACE: | |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PADRÃO: apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: 2,406 | CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples | |
| COEF. DEP. (%): 0,718 | IDADE: 25 anos | FRAÇÃO: 0,00 | TAXA: 0,00 |
| VAGAS COB.: 3 | VAGAS DESCOB.: 0 | | |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA m²: 202,00 | ÁREA COMUM m²: 0,00 | GARAGEM m²: 17,00 | TOTAL m²: 219,00 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS: 4 | SUÍTES: 2 | W.C.: 4 | QUARTO EMPREGADAS: 1 |
| ELEVADORES: 2 | PLAYGROUND: 1 | SUPERIORES: 20 | APTO/ANDAR: 2 |
| | | | PISCINA: 1 |
| | | | SALÃO DE FESTAS: 1 |
| | | | SUB-SOLOS: 2 |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: 1,00 | ADICIONAL 02: 1,00 | ADICIONAL 03: 1,00 | |
| ADICIONAL 04: 1,00 | ADICIONAL 05: 1,00 | ADICIONAL 06: 1,00 | |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA: Oferta | VALOR VENDA (R\$): 1.160.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 | |
| MOBILIÁRIA: Sin Imóveis | | | |
| CONTATO: corretor | | TELEFONE: (11)-25067424 | |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| Apto. 202,00 m2 + 3 vagas de garagem + depósito. | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: | 5.168,32 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 310,96 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.479,28 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: | 1,0602 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | | |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|--|----------------------|
| DADOS DA FICHA 5 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | |
| SETOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carvão Saraiva | | NÚMERO: 429 | |
| COMP.: Ed. Glotto e Tintoretto | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | |
| CEP: | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: 0,00 | TESTADA - (ct) m: 0,00 | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00 | |
| ACESSIBILIDADE: Direta | FORMATO: Regular | ESQUINA: | |
| TOPOGRAFIA: plano | | | |
| CONSISTÊNCIA: seco | | | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento | ESTADO: | FACE: | |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PADRÃO: apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: 2,406 | CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples | |
| COEF. DEP. (%): 0,718 | IDADE: 25 anos | FRAÇÃO: 0,00 | TAXA: 0,00 |
| VAGAS COB.: 3 | VAGAS DESCOB.: 0 | | |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA m²: 202,00 | ÁREA COMUM m²: 0,00 | GARAGEM m²: 17,00 | TOTAL m²: 219,00 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS: 4 | SUÍTES: 3 | W.C.: 4 | QUARTO EMPREGADAS: 1 |
| ELEVADORES: 2 | PLAYGROUND: 1 | SUPERIORES: 20 | APTO/ANDAR: 2 |
| | | | PISCINA: 1 |
| | | | SALÃO DE FESTAS: 1 |
| | | | SUB-SOLOS: 2 |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: 1,00 | ADICIONAL 02: 1,00 | ADICIONAL 03: 1,00 | |
| ADICIONAL 04: 1,00 | ADICIONAL 05: 1,00 | ADICIONAL 06: 1,00 | |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA: Oferta | VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 | |
| MOBILIÁRIA: Mix House Imóveis | | | |
| CONTATO: corretor | TELEFONE: (11)-35860279 | | |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| Apto. 202,00 m2 + 3 vagas de garagem + depósito. | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: | 4.900,99 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 294,88 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.195,87 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: | 1,0602 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | | |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | | | |
|--|--|--|--|--|--------------------------------|
| DADOS DA FICHA 4 | | | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | | |
| SETOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: | | |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carveto Saraiva | | | NÚMERO: 429 | | |
| COMP.: Ed. Glotto e Tintoretto | BARRO: Alto da Mooca | | CIDADE: SAO PAULO - SP | | |
| CEP: | UF: SP | | | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | | | |
| MELHORAMENTOS: | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | | | |
| DADOS DO TERRENO | | | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 0,00 | TESTADA - (ct) m: | 0,00 | PROF. EQUIV. (Pe): | 0,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Regular | ESQUINA: | |
| TOPOGRAFIA: | plano | | | | |
| CONSISTÊNCIA: | seco | | | | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: | Apartamento | ESTADO: | FACE: | | |
| CARACTERÍSTICAS | | | | | |
| PADRÃO: | apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: | 2,406 | CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples | |
| COEF. DEP. (%): | 0,718 | IDADE: 25 anos | FRAÇÃO: 0,00 | TAXA: 0,00 | VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0 |
| DIMENSÕES | | | | | |
| A. PRIVATIVA m²: | 202,00 | ÁREA COMUM m²: | 0,00 | GARAGEM m²: | 17,00 TOTAL m²: 219,00 |
| EDIFÍCIO | | | | | |
| DORMITÓRIOS: | 4 SUÍTES: 3 | W.C.: 4 | QUARTO EMPREGADAS: | 1 | PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 |
| ELEVADORES: | 2 PLAYGROUND: 1 | SUPERIORES: | 20 | APTO/ANDAR: | 2 SUB-SOLOS: 2 |
| FATORES ADICIONAIS | | | | | |
| ADICIONAL 01: | 1,00 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | | | |
| NATUREZA: | Oferta | VALOR VENDA (R\$): | 1.170.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 | |
| MOBILIÁRIA: | Rassi Imóveis | | | | |
| CONTATO: | corretor | | | | TELEFONE: (11)-29752222 |
| OBSERVAÇÃO: | | | | | |
| Apto. 202,00 m2 + 3 vagas de garagem + depósito. | | | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: | 0,00 | VALOR UNITÁRIO: | 5.212,87 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | 313,64 | FT ADICIONAL 02: | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.526,51 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: | 0,00 | VARIAÇÃO: | 1,0602 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05: | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06: | 0,00 | | |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|--|--|--|----------------------|
| DADOS DA FICHA 7 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | |
| SEIOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carvito Saraiva | | NÚMERO: 429 | |
| COMP.: Ed. Glotto e Tintoretto | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | |
| CEP: | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: 0,00 | TESTADA - (ct) m: 0,00 | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00 | |
| ACESSIBILIDADE: Direta | FORMATO: Regular | ESQUINA: | |
| TOPOGRAFIA: plano | | | |
| CONSISTÊNCIA: seco | | | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento | ESTADO: Reformado | FACE: | |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PADRÃO: apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: 2,406 | CONSERVAÇÃO: c - regular | |
| COEF. DEP. (%): 0,750 | IDADE: 25 anos | FRAÇÃO: 0,00 | TAXA: 0,00 |
| VAGAS COB.: 3 | VAGAS DESCOB.: 0 | | |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA m²: 202,00 | ÁREA COMUM m²: 0,00 | GARAGEM m²: 17,00 | TOTAL m²: 219,00 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS: 4 | SUÍTES: 3 | W.C.: 4 | QUARTO EMPREGADAS: 1 |
| PISCINA: 1 | SALÃO DE FESTAS: 1 | PLAYGROUND: 1 | SUPERIORES: 20 |
| ELEVADORES: 2 | APTO/ANDAR: 2 | APTO/ANDAR: 2 | SUB-SOLOS: 2 |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: 1,00 | ADICIONAL 02: 1,00 | ADICIONAL 03: 1,00 | |
| ADICIONAL 04: 1,00 | ADICIONAL 05: 1,00 | ADICIONAL 06: 1,00 | |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA: Oferta | VALOR VENDA (R\$): 1.380.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 | |
| MOBILIÁRIA: Duarte Filho Imóveis | | | |
| CONTATO: corretor | | TELEFONE: (11)-999339400 | |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| Apto. 202,00 m2 + 3 vagas de garagem + depósito. | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: | 6.148,51 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 144,29 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: | 6.292,80 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: | 1,0235 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | | |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|---|--|--|----------------------|
| DADOS DA FICHA 8 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | |
| SETOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carveto Saraiva | | NÚMERO: 448 | |
| COMP.: Ed. Saville | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | |
| CEP: | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS: | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: 0,00 | TESTADA - (ct) m: 0,00 | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00 | |
| ACESSIBILIDADE: Direta | FORMATO: Regular | ESQUINA: | |
| TOPOGRAFIA: plano | | | |
| CONSISTÊNCIA: seco | | | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento | ESTADO: Reformado | FACE: | |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PADRÃO: apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: 2,406 | CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples | |
| COEF. DEP. (%): 0,772 | IDADE: 20 anos | FRAÇÃO: 0,00 | TAXA: 0,00 |
| VAGAS COB.: 4 | VAGAS DESCOB.: 0 | | |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA m²: 198,48 | ÁREA COMUM m²: 0,00 | GARAGEM m²: 22,00 | TOTAL m²: 221,48 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS: 3 | SUÍTES: 1 | W.C.: 3 | QUARTO EMPREGADAS: 1 |
| PISCINA: 1 | SALÃO DE FESTAS: 1 | ELEVADORES: 2 | PLAYGROUND: 1 |
| SUPERIORES: 10 | APTO/ANDAR: 1 | SUB-SOLOS: 2 | |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: 1,00 | ADICIONAL 02: 1,00 | ADICIONAL 03: 1,00 | |
| ADICIONAL 04: 1,00 | ADICIONAL 05: 1,00 | ADICIONAL 06: 1,00 | |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA: Oferta | VALOR VENDA (R\$): 1.280.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 | |
| MOBILIÁRIA: Casten Imóveis | | | |
| CONTATO: corretor | | TELEFONE: (11)-96940655 | |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| Apto Duplex: 198,48 m2 + 4 vagas de garagem + depósito. | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: | 5.775,02 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.775,02 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: | 1,0000 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | | |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|---|--|--|----------------------|
| DADOS DA FICHA 9 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | |
| SETOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carveto Saraiva | | NÚMERO: 448 | |
| COMP.: Ed. Saville | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | |
| CEP: | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS: | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: 0,00 | TESTADA - (ct) m: 0,00 | PROF. EQUIV. (Pe): 0,00 | |
| ACESSIBILIDADE: Direta | FORMATO: Regular | ESQUINA: | |
| TOPOGRAFIA: plano | | | |
| CONSISTÊNCIA: seco | | | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento | ESTADO: Reformado | FACE: | |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PADRÃO: apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: 2,406 | CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples | |
| COEF. DEP. (%): 0,772 | IDADE: 20 anos | FRAÇÃO: 0,00 | TAXA: 0,00 |
| VAGAS COB.: 4 | VAGAS DESCOB.: 0 | | |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA m²: 198,48 | ÁREA COMUM m²: 0,00 | GARAGEM m²: 22,00 | TOTAL m²: 221,48 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS: 3 | SUÍTES: 1 | W.C.: 3 | QUARTO EMPREGADAS: 1 |
| PISCINA: 1 | SALÃO DE FESTAS: 1 | ELEVADORES: 2 | PLAYGROUND: 1 |
| SUPERIORES: 10 | APTO/ANDAR: 1 | SUB-SOLOS: 2 | |
| FATORES ADICIONAIS | | | |
| ADICIONAL 01: 1,00 | ADICIONAL 02: 1,00 | ADICIONAL 03: 1,00 | |
| ADICIONAL 04: 1,00 | ADICIONAL 05: 1,00 | ADICIONAL 06: 1,00 | |
| DADOS DA TRANSAÇÃO | | | |
| NATUREZA: Oferta | VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 | |
| MOBILIÁRIA: Lopes Prime Imóveis | | | |
| CONTATO: corretor | | TELEFONE: (11)-30941000 | |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| Apto Duplex: 198,48 m2 + 4 vagas de garagem + depósito. | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: | 5.414,08 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.414,08 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: | 1,0000 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | | |

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO | | | |
|---|--|--|-------------------|
| DADOS DA FICHA 10 | | | |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 | | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2017 | |
| SETOR: 028 | QUADRA: | ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| DADOS DA LOCALIZAÇÃO | | | |
| ENDEREÇO: Rua Carveto Saraiva | | NÚMERO: 448 | |
| COMP.: Ed. Saville | BARRO: Alto da Mooca | CIDADE: SAO PAULO - SP | |
| CEP: | UF: SP | | |
| DADOS DA REGIÃO | | | |
| MELHORAMENTOS : | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA | |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO | |
| DADOS DO TERRENO | | | |
| ÁREA (Ar) m²: | 0,00 | TESTADA - (ct) m: | 0,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO: | Regular |
| TOPOGRAFIA: | plano | PROF. EQUIV. (Pe): | 0,00 |
| CONSISTÊNCIA: | seco | ESQUINA: | |
| DADOS DO APARTAMENTO | | | |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: | Apartamento | ESTADO: | Reformado |
| FACE: | | | |
| CARACTERÍSTICAS | | | |
| PADRÃO: | apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO: | 2,406 |
| CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples | | | |
| COEF. DEP. (%): | 0,772 | IDADE: | 20 anos |
| FRAÇÃO: | 0,00 | TAXA: | 0,00 |
| VAGAS COB.: | 4 | VAGAS DESCOB.: | 0 |
| DIMENSÕES | | | |
| A. PRIVATIVA m²: | 199,48 | ÁREA COMUM m²: | 0,00 |
| GARAGEM m²: | 22,00 | TOTAL m²: | 221,48 |
| EDIFÍCIO | | | |
| DORMITÓRIOS: | 3 | SUÍTES: | 1 |
| W.C.: | 3 | QUARTO EMPREGADAS: | 1 |
| PISCINA: | 1 | SALÃO DE FESTAS: | 1 |
| ELEVADORES: | 2 | PLAYGROUND: | 1 |
| SUPERIORES: | 10 | APTO/ANDAR: | 1 |
| SUB-SOLOS: | 2 | | |
| 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\$): | 980.000,00 |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$): | | 4.300,00 | |
| MOBILIÁRIA: | Ávila & Manno Imóveis | | |
| CONTATO: | corretor | TELEFONE: (11)-21005800 | |
| OBSERVAÇÃO: | | | |
| Apto Duplex: 199,48 m2 + 4 vagas de garagem + depósito. | | | |
| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: | 0,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | 0,00 | 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: | 4.421,50 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: | 4.421,50 |
| | | VARIAÇÃO: | 1,0000 |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Canuto Saraiva **DATA:** 17/11/2017
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENEFITÓRIA:** 8
OBSERVAÇÃO:
 2 vagas pequenas + 2 vagas grandes + 1 depósito (matrículas independentes)

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1.214,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 20 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento superior c/ elev. |
| <input type="checkbox"/> Vagas | Vagas 0 Acréscimo 0,1 |

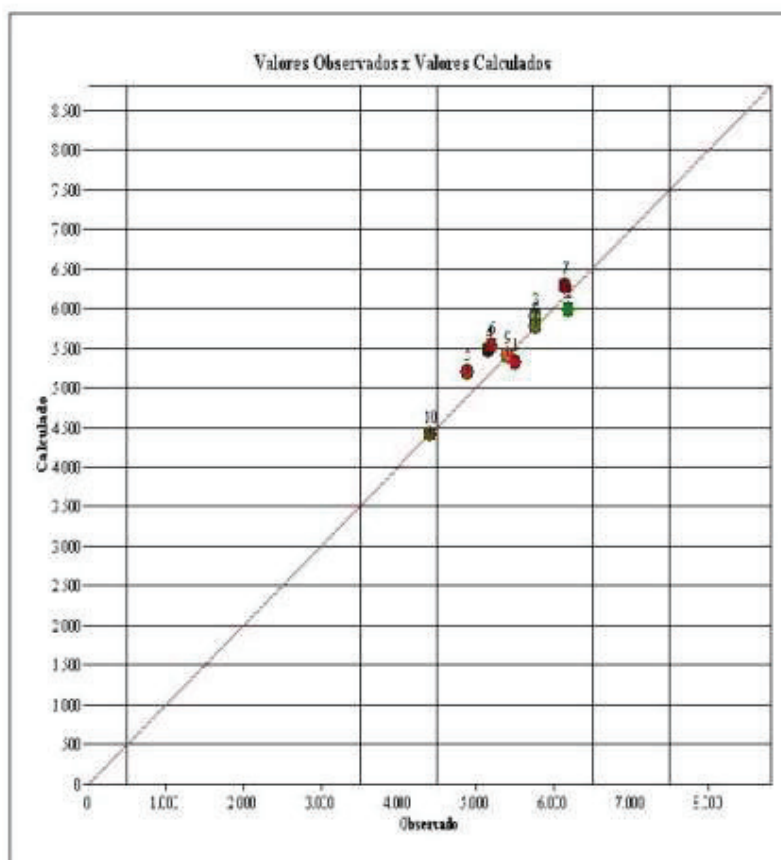
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|--|-------------------------|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Canuto Saraiva ,289 | 5.510,87 | 5.319,66 | 0,9653 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Canuto Saraiva ,289 | 6.195,65 | 5.980,69 | 0,9653 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Canuto Saraiva ,429 | 5.769,80 | 5.905,20 | 1,0235 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Canuto Saraiva ,429 | 5.166,32 | 5.479,28 | 1,0602 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Canuto Saraiva ,429 | 4.900,99 | 5.195,87 | 1,0602 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | Rua Canuto Saraiva ,429 | 5.212,87 | 5.526,51 | 1,0602 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | Rua Canuto Saraiva ,429 | 6.148,51 | 6.292,80 | 1,0235 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | Rua Canuto Saraiva ,448 | 5.775,02 | 5.775,02 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | Rua Canuto Saraiva ,448 | 5.414,08 | 5.414,08 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua Canuto Saraiva ,448 | 4.421,50 | 4.421,50 | 1,0000 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 5.510,87 | 5.319,66 |
| 2 | 6.195,65 | 5.980,69 |
| 3 | 5.769,80 | 5.905,20 |
| 4 | 5.168,32 | 5.479,28 |
| 5 | 4.900,99 | 5.195,87 |
| 6 | 5.212,87 | 5.526,51 |
| 7 | 6.148,51 | 6.292,80 |
| 8 | 5.775,02 | 5.775,02 |
| 9 | 5.414,08 | 5.414,08 |
| 10 | 4.421,50 | 4.421,50 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua Conuto Saraiva 448 Apto. 21 - Ed. Saville Alto da Mooca SÃO PAULO **Data:** 17/11/2017
Cliente: Avaliação
Área terreno m²: 2.500,00 **Edificação m²:** 199,48 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5.451,76
Desvio Padrão: 552,93
 - 30%: 3.816,23
 + 30%: 7.087,29

Coefficiente de Variação: 10,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | | GRAU II | | GRAU I | II | |
|---|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---|
| 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 type="checkbox"/> | 8 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 | <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados | <input type="checkbox"/> | Apresentação inform. ref. a todas as caract. dos dados ref. aos fatores | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores | 0,80 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,80 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 % | <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.531,06

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.531,06000

VALOR TOTAL (R\$): 1.103.335,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5.305,85

INTERVALO MÍNIMO: 5.305,85

INTERVALO MÁXIMO: 5.756,27

INTERVALO MÁXIMO: 5.756,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **EDIFÍCIO SAVILLE**, em face de **VANESSA ORTALI COLOMBO**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO APARTAMENTO Nº 21:

Matricula nº 114.313, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apto nº 21 (duplex), localizado no 2º andar do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 1.103.000,00

(um milhão, cento e três mil reais)

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 28:

Matricula nº 114.359, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de Garagem Pequena nº 28, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 28.000,00

(vinte e oito mil reais)

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº 35:

Matricula nº 114.361, do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de Garagem Pequena nº 35, localizada no 1º subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, nº 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 28.000,00

(vinte e oito mil reais)

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM N° 33:

Matricula n° 114.337, do 7° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de Garagem Grande n° 33, localizada no 1° subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, n° 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 33.000,00*(trinta e três mil reais)***VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM N° 36:**

Matricula n° 114.339, do 7° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga de Garagem Grande n° 36, localizada no 1° subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, n° 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 33.000,00*(trinta e três mil reais)***VALOR TOTAL DO ARMÁRIO N° A.2:**

Matricula n° 114.367, do 7° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Armário n° A.2, localizado no 1° subsolo do Edifício Saville

Rua Canuto Saraiva, n° 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 11.000,00*(onze mil reais)***VALOR TOTAL: APTO. 21 + VAGAS N° 28, 35, 33, 36 E ARMÁRIO A.2**

Matriculas n° 114.313, 114.359, 114.361, 114.337, 114.339 e 114.367, do

7° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Canuto Saraiva, n° 448, Alto da Mooca - SP

R\$ 1.236.000,00*(um milhão, duzentos e trinta e seis mil reais)*

Válido para NOVEMBRO / 2017

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 80 (oitenta) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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, 21 de novembro de 2017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D