

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA **2ª** VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP.

Processo Digital nº: **1005520-53.2017.8.26.0704**

Classe-Assunto: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

PLINIO LUIZ NOGUEIRA, Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial,
honrosamente nomeado nos autos da ação em epígrafe, que:

Requerente:

BANCO BRADESCO S/A.

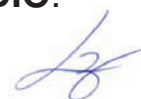
Requerido:

ALS TRANSPORTES Ltda. e Outros

Após o estudo da lide, vistoria e trabalho técnico necessário para cumprirmos
nossa honrosa missão, apresentamos o resultado do trabalho por meio do seguinte

LAUDO

ESPECIAL ATENÇÃO: valor da avaliação no **EXÓRDIO**.



EXÓRDIO

A seguir o resumo da avaliação das vagas penhoradas.

MATRÍCULA	VAGA	VALOR em REAIS por VAGA
27.142 – 18º CRI	D - 143	R\$53.563,44
27.141 – 18º CRI	D – 142	R\$53.563,44
27.140 – 18º CRI	D - 141	R\$53.563,44

Lembrando que o valor das vagas tem como base o mês de Agosto 2.019.



ÍNDICE


1. PRELIMINARES	03
1.1 RELAÇÃO DAS VAGAS PENHORADAS	05
1.1.1. VAGA D – 143.....	05
1.1.2. VAGA D – 142.....	06
1.1.3. VAGA D – 141.....	06
2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	07
2.1 QUADRA FISCAL.....	08
3. INSCRIÇÃO MUNICIPAL.....	09
4. VISTORIA DO IMÓVEL E FOTOGRAFIAS	05
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA.....	16
5.2. SANEAMENTO AMOSTRAL.....	27
5.3. AVALIAÇÃO DAS VAGAS	30
5.4. AVALIAÇÃO DE UMA VAGA FACE AS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	30
5.5. CONSIDERAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DAS VAGAS EM CONDOMÍNIOS ..	30
6. CONCLUSÃO	31
7. QUESITOS	31
8. ENCERRAMENTO	31

1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo avaliar 03 (três) vagas de garagem, penhoradas as fls.199/200, dos autos com recorte a seguir:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital n°:	1005520-53.2017.8.26.0704
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exeqüente:	Banco Bradesco S/A
Executado:	Als Transportes Ltda e outros

Em São Paulo, aos 12 de setembro de 2018, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional XV - Butantã, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA dos seguintes bens imóveis: 1) uma vaga sob nº D-143, situada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hatimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada à guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,713 m², e uma fração ideal do terreno e demais coisas comuns equivalente a 0,0084087659442% do todo, de matrícula 27.142, registrado no 18 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; 2) uma vaga sob nº D-142, situada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hatimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada à guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,713 m², e uma fração ideal do terreno e demais coisas comuns equivalente a 0,0084087659442% do todo, de matrícula 27.141, registrado no 18 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; 3) uma vaga sob nº D-141, situada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hatimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada à guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,713 m², e uma fração ideal do terreno e demais coisas comuns equivalente a 0,0084087659442% do todo, de matrícula 27.140, registrado no 18 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; dos quais foram nomeados depositários Sr. Antonio Luiz da Silva, CPF nº 641.020.338-15, RG nº 6693091, e Sra. Maria Mirtes da Silva, CPF nº 147.266.548-10, RG nº 69125569. Os depositários não podem abrir mão dos bens depositados sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.



1.1 RELAÇÃO DAS VAGAS PENHORADAS

As vagas penhoradas estão localizadas no 2º subsolo do Edifício Castanheira, bloco D, no Condomínio Portal do Morumbi, situado na Rua Marechal Hastinfilo de Moura, 338 – Vila Susana – Morumbi – cep 05641-000 – São Paulo – Capital.


VAGA	MATRÍCULA	ÁREA - m ²	CONTRIBUINTE - IPTU
D - 143	27.142 – 18º CRI	32,7138	171.177.0860-2
D - 142	27.141 – 18º CRI	32,7138	171.177.0859-9
D - 141	27.140 – 18º CRI	32,7138	171.177.0858-0

Salientamos que nas referidas Matrículas constam o nome do logradouro como Hastimphilo, com a letra **h**, e no IPTU Hastimpilo sem a letra h, este signatário adotará o nome Hastimphilo, com a letra **h** conforme as Matrículas:

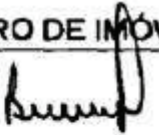
1.1.1 Vaga D-143

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 27 142	ficha 1
São Paulo, 29 de Novembro de 1979	
IMÓVEL: - UMA VAGA SOB Nº D-143, situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO CASTANHEIRA, Bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada à guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,7138 m ² , e uma fração ideal do terreno e demais coisas comuns, equivalente a 0,0084087659442 % do todo. (Cont. 171 177 0860-2).	

1.1.2 Vaga D-142

REGISTRO GERAL		18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
LIVRO N.º 2		de São Paulo	
matrícula	folha		
27 141	1	São Paulo, 29 de Novembro de 1979	
<p>IMÓVEL: - UMA VAGA SOB Nº D-142, situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO CASTANHEIRA, Bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada à guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,713m², e uma fração ideal do terreno e demais coisas comuns, equivalente a 0,0084087659442% do todo. (Cont. 171 177 0859-9).</p>			

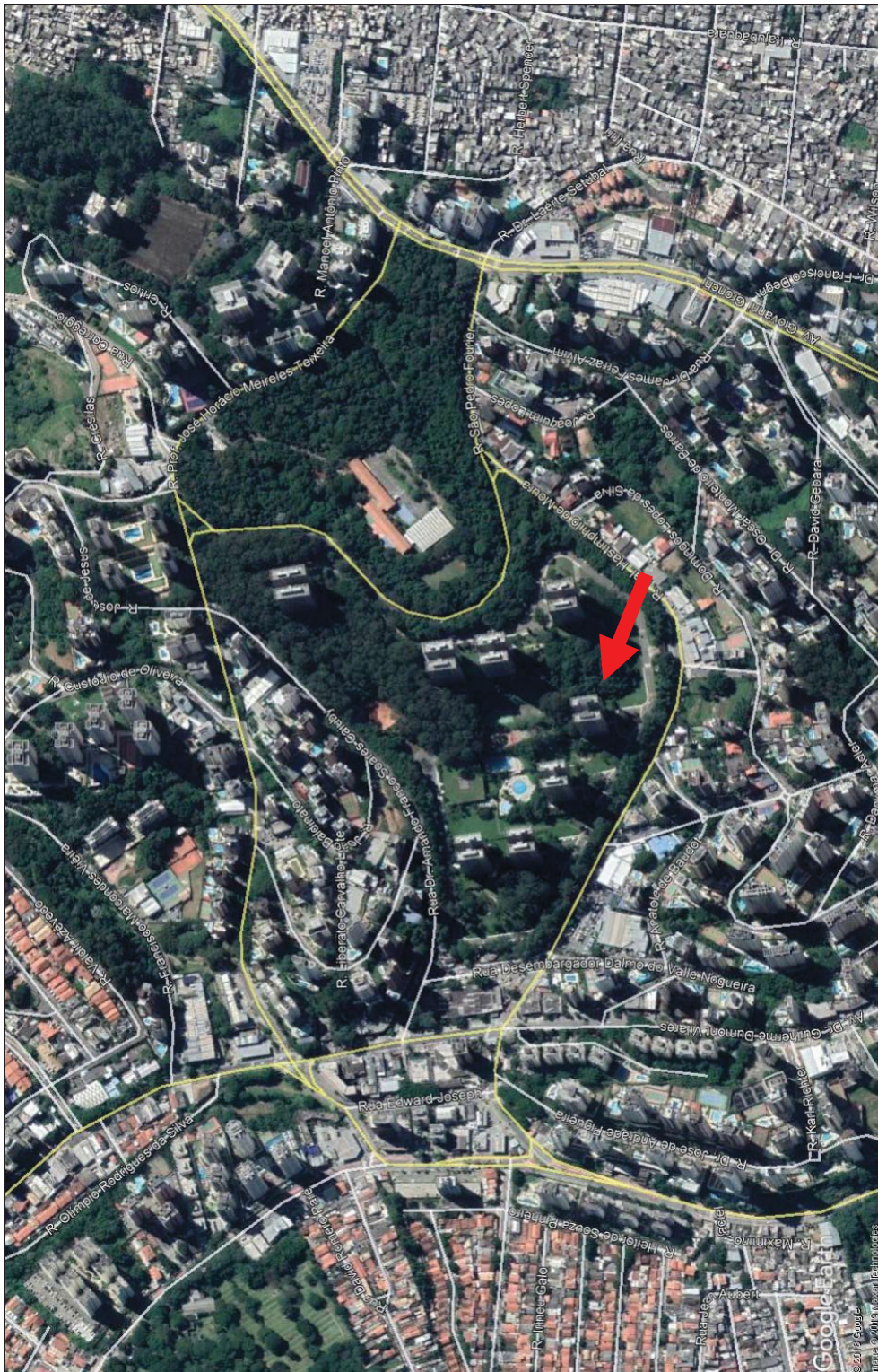
1.1.3 Vaga D-141

REGISTRO GERAL		18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
LIVRO N.º 2		de São Paulo	
matrícula	folha		
27 140	1	São Paulo, 29 de Novembro de 1979	
<p>IMÓVEL: - UMA VAGA SOB Nº D-141, situada no 2º subsolo do EDIFÍCIO CASTANHEIRA, Bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado à Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada à guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,713m², e uma fração ideal do terreno e demais coisas comuns, equivalente a 0,0084087659442% do todo. (Cont. 171 177 0858-0).</p>			



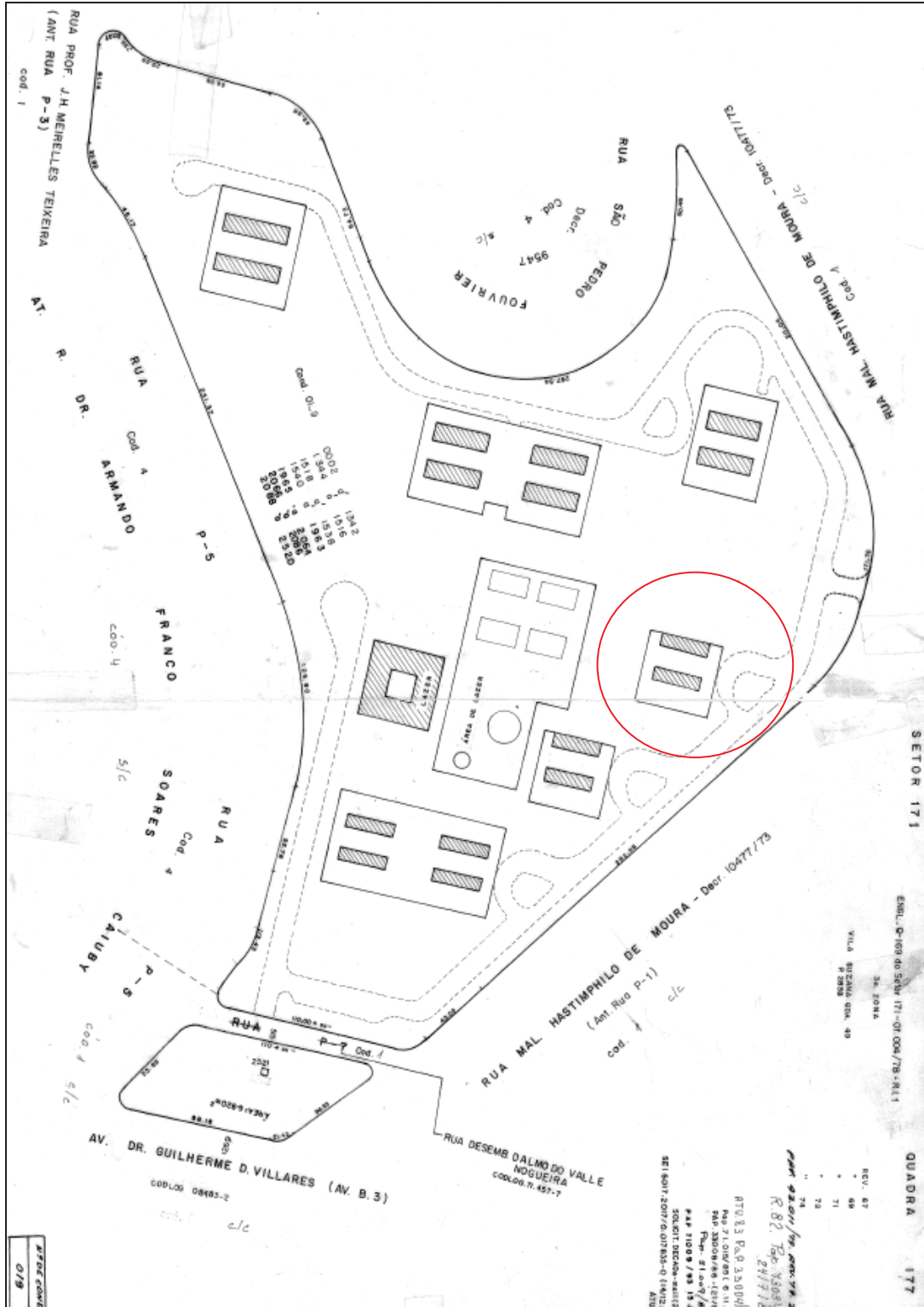
2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Abaixo a fotografia aérea, fonte Google Maps, onde indicamos com a **seta vermelha** a posição do Edifício Castanheira, bloco D, onde estão as vagas penhoradas.



2.1 QUADRA FISCAL

O **circulo vermelho** indica a posição do Edifício Castanheira, bloco D, onde encontram-se as vagas penhoradas.



3. INSCRIÇÃO MUNICIPAL

As vagas de garagem estão relacionados nas Matrículas nºs 27.142, 27.141 e 27.140 do 18º Registro de Imóveis da Capital; as áreas das vagas em estudo correspondem a área útil de 32,7138m² que adotamos e utilizaremos nos cálculos avaliatórios.

4. VISTORIA DO IMÓVEL E FOTOGRAFIAS

Este signatário por e-mail comunicou as partes e o Sr. Marcio Orsi, “controller” do Condomínio Portal do Morumbi, (11) 3779-0200, que a vistoria seria realizada no dia 13 de agosto de 2019, às 10h30. As partes não compareceram ao local, restando iniciada a vistoria na companhia do funcionário do condomínio Sr. Milton Carlos da Rocha, iniciamos a execução das fotografias necessárias e descritas a seguir:



Foto 1 – Portaria de serviço do Condomínio Portal do Morumbi.



Foto 2 - Edifício Castanheira, bloco D.



Foto 3 - Edifício Castanheira, bloco D, outra vista.



Foto 4 – Entrada para a garagem, 2º subsolo do Edifício Castanheira, bloco D.



Foto 5 – Paisagismo na entrada da garagem do Edifício Castanheira, bloco D.



Foto 5 – Paisagismo na entrada da garagem do Edifício Castanheira, bloco D; destaque ao fundo para a alameda interna do condomínio.



Foto 6 – Entrada da garagem, 2º subsolo do Edifício Castanheira, bloco D.



Foto 7 – Entrada da garagem, 2º subsolo do Edifício Castanheira, bloco D, a seta vermelha indica a posição das 03 (três) vagas penhoradas.



Foto 8 – Posição das 03 (três) vagas penhoradas do Edifício Castanheira, bloco D; a saber D-141, D-142 e D-143.



Foto 9 – Vaga penhorada D-143.



Foto 10 – Vaga penhorada D-142.



Foto 11 – Vaga penhorada D-141.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Adotamos os critérios avaliatórios das Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com as adequações necessárias para o caso em tela.

Coletamos 11 (onze) elementos correspondentes aos apartamentos à venda no próprio Edifício Castanheira, bloco D, procedendo aos cálculos na planilha juntada, pelo processamento do algoritmo Geoavaliar.

Ao final da planilha, temos o valor unitário por metro quadrado igual a R\$4.782,10 para Agosto de 2.019.

5.1. ELEMENTOS DA PESQUISA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019			
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira			NÚMERO : 338			
COMP. : Apto. 15-A	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP : 05641-900	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	207,71	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento superior d' elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE :	43 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	33,00	
				TOTAL M² :	234,85	
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0	
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0	
				PISCINA :	0	
				SALÃO DE FESTAS :	0	
				APTO/ANDAR :	0	
				SUB-SOLOS :	0	
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	
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca					
CONTATO :	Sandra Regina				TELEFONE :	11-3745-6179
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.904,63	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.904,51	
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 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019		
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira			NÚMERO : 338		
COMP. : Apto. 19-A	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 05641-900	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	207,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior a/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE : 43 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	33,00
				TOTAL M² :	234,85
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
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	
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca				
CONTATO :	Sandra Regina			TELEFONE : 11-3745-8179	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.904,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.904,51
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 3						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019			
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira			NÚMERO : 338			
COMP. : Apto. 25-B	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP : 05641-900	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	207,71	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESGUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento superior d' elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE :	43 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	33,00	
TOTAL M² :	234,85					
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0	
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0	
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	0	
APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0			
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\$) :	1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca					
CONTATO :	Sandra Regina				TELEFONE :	11-3745-6179
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.458,76	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.458,65	
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 4						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019			
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira			NÚMERO : 338			
COMP.: Apto. 23-C	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP : 05641-900	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	207,71	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	piano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE :	43 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	33,00	
TOTAL M² :	234,85					
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0	
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0	
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0	
SUPERIORES :	0	SUB-SOLOS :		0		
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	
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca					
CONTATO :	Sandra Regina				TELEFONE :	11-3745-6179
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.350,51	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.350,38	
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 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019	
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira		NÚMERO : 338	
COMP. : Apto. 24-C	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05641-900	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EGUIV. (Pe) :	207,71
CONSISTÊNCIA :	seco	ESGUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE :	43 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	33,00	TOTAL M² :	234,85
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS : 0			
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		
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca		
CONTATO :	Sandra Regina	TELEFONE :	11-3745-6179
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	4.904,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.904,51
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		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 6						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019			
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira			NÚMERO : 338			
COMP. : Apto. 15-D	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP : 05641-900	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	207,71	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	piano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento superior of elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE : 43 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00	
		VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. : 0		
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	33,00	
		TOTAL M² :	234,85			
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0	
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0	
		SUPERIORES :	0	PISCINA :	0	
		APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0	
				SUB-SOLOS :	0	
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
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca					
CONTATO :	Sandra Regina				TELEFONE :	11-3745-8179
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.904,63	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.904,51	
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 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019	
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira		NÚMERO : 338	
COMP. : Apto. 01-C	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05641-900	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00
PROF. EQUIV. (Fe) :		ESQUINA :	Sim
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior a/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE :	43 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	33,00	TOTAL M² :	234,85
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
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\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :			
CONTATO :	Roberto Benvenuti	TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	4.235,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.235,72
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		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 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019	
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira		NÚMERO : 338	
COMP. : Apto. 25-C	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05641-900	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00
PROF. EQUIV. (Fe) :		207,71	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :		ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE :	43 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	33,00	TOTAL M² :	234,85
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS : 0			
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\$) :	1.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca		
CONTATO :	Sandra Regina	TELEFONE :	11-3745-8179
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		4.458,76	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.458,65	
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 - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019		
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira			NÚMERO : 338		
COMP. : Apto. 02-8	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 05641-900	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (cf) m :	700,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	207,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE : 43 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	33,00 TOTAL M² : 234,85
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	PISCINA :
				0	APTO/ANDAR :
				0	SALÃO DE FESTAS :
				0	SUB-SOLOS :
				0	0
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
IMOBILIÁRIA :					
CONTATO :	Roberto Benvenuti			TELEFONE : 11-50110787	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.350,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.350,38
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 - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019		
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira			NÚMERO : 338		
COMP. : Apto. 08-B	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 05641-900	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (ct) m :	700,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	207,71
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE : 43 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	33,00 TOTAL M² : 234,85
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				APTO/ANDAR :	0
				SUB-SOLOS :	0
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\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :					
CONTATO :	Roberto Benvenuti			TELEFONE :	11-50110787
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.235,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.235,72
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		

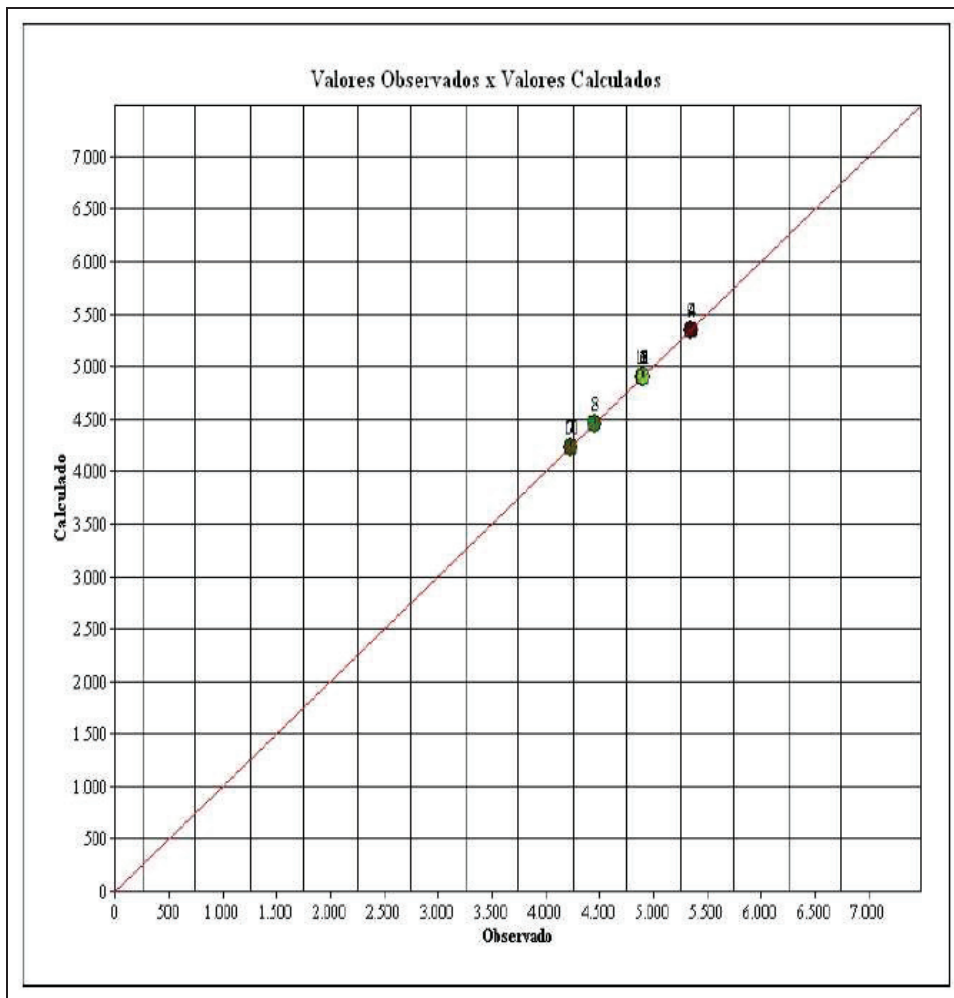
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2019	
SETOR : 171	QUADRA : F177	ÍNDICE DO LOCAL : 1.962,24	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Catanheira		NÚMERO : 338	
COMP. : Apto. 13-A	BAIRRO : Portal do Morumbi - Vila Suzana	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05641-900	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	145.400,00	TESTADA - (ct) m :	700,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Fe) :	207,71
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior a/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,500	IDADE :	43 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	201,85	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	33,00	TOTAL M² :	234,85
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
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\$) :	1.098.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca		
CONTATO :	Sandra Regina	TELEFONE :	11-3745-8179
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	4.895,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.895,59
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

5.2. SANEAMENTO AMOSTRAL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : Proc.: 1005520-53.2017.8.26.0704	DATA : 05/08/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITOR ^{0,8}
OBSERVAÇÃO :	
Objeto da avaliação: Vagas de garagem nº D-143, D-142 e D-141. D-143: Matrícula nº 27.142 do 18º CRI/SP e IPTU nº 171.177.0860-2 D-142: Matrícula nº 27.141 do 18º CRI/SP e IPTU nº 171.177.0859-9 D-141: Matrícula nº 27.140 do 18º CRI/SP e IPTU nº 171.177.0858-0	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.962,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 43 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 1

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	4.904,63	4.904,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	4.904,63	4.904,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	4.458,76	4.458,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	5.350,51	5.350,38	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	4.904,63	4.904,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	4.904,63	4.904,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	4.235,82	4.235,72	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	4.458,76	4.458,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	5.350,51	5.350,38	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Castanheira ,338	4.235,82	4.235,72	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Mal. Hastinfilo de Moura - Ed. Catanheira ,338	4.895,71	4.895,59	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	4.904,63	4.904,51
2	4.904,63	4.904,51
3	4.458,76	4.458,65
4	5.350,51	5.350,38
5	4.904,63	4.904,51
6	4.904,63	4.904,51
7	4.235,82	4.235,72
8	4.458,76	4.458,65
9	5.350,51	5.350,38
10	4.235,82	4.235,72
11	4.895,71	4.895,59



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Mal. Hastinfilode Moura, 338 Ed. Castanheira - Apto. 06-B (6º andar) Data : 05/08/2019

Cliente : Banco Bradesco S/A x ALS Transportes Ltda.

Área terreno m² : 145.400,00

Edificação m² : 201,85

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.782,22

Média Unitários : 4.782,10

Desvio Padrão : 390,52

Desvio Padrão : 390,51

- 30% : 3.347,55

- 30% : 3.347,47

+ 30% : 6.216,88

+ 30% : 6.216,73

Coefficiente de Variação : 8,1700

Coefficiente de Variação : 8,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.782,10

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.782,10000

VALOR TOTAL (R\$): 965.266,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.620,56

INTERVALO MÍNIMO : 4.620,55

INTERVALO MÁXIMO : 4.943,64

INTERVALO MÁXIMO : 4.943,65

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

5.3. AVALIAÇÃO DAS VAGAS

Assim temos os cálculos do valor para as vagas D-143, D-142 e D-141 penhoradas cálculo a seguir:

Valor unitário por m² = R\$4.678,10

Área útil = 32,7138m²

Valor Total de 01 (uma) vaga = R\$4.678,10 x 32,7138m² = R\$153.038,42

5.4. AVALIAÇÃO DE UMA VAGA FACE AS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Foi possível observar por meio das fotografias juntadas no presente Laudo, que as características construtivas das vagas é de longe inferior as características construtivas do apartamento 6 B, fato que nos leva a aplicação de uma desvalia equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor encontrado para o apartamento, cálculos a seguir

Valor de 01 (uma) Vaga = R\$153.038,42 x 0,50 = R\$76.519,21

5.5. CONSIDERAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DE VAGAS EM CONDOMÍNIOS

De acordo com a LEI FEDERAL 12.607/12, “A **COMERCIALIZAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM RESTINGE-SE AOS PROPRIETÁRIOS DE APARTAMENTOS DO CONDOMÍNIO.**” (Negrito Nosso).

À vista da Lei Federal temos um **mercado fechado (restrito)**, onde a comercialização não está aberta a qualquer pessoa. Isto posto, entendemos ser necessário aplicarmos uma desvalia da ordem de 30% (0,70) sobre o valor de 01 (uma) Vaga, apurado no item 5.4. deste Laudo; cálculos a seguir:

Valor de 01 (uma) Vaga com deságio de 30% = R\$76.519,21 x 0,70 = R\$53.563,44



6. CONCLUSÃO.

Finalizando temos que o valor de cada vaga no quadro a seguir, válido para o mês de Agosto de 2.019:

DENOMINAÇÃO de cada VAGA penhorada	VALOR em Reais de cada VAGA penhorada
D-143	R\$53.563,44
D-142	R\$53.563,44
D-141	R\$53.563,44

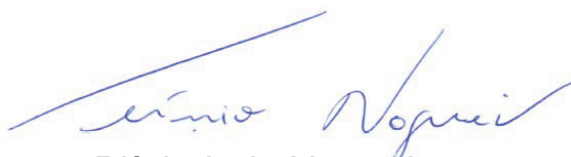
7. QUESITOS

As partes não formularam quesitos.

8. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 31 (trinta e uma) folhas, todas digitadas em seu anverso e rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 04 de setembro de 2.019.



Plínio Luiz Nogueira

Arquiteto e Urbanista

CAU A90885-1

Perito Judicial