

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª.
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE
SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 1042996-34.2016.8.26.0002 (2863/16)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO
HIPOTECÁRIA, requerida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A., em face de NEY
ALENCAR JUNIOR E OUTRA, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a
seguir, para o imóvel localizado na Rua do Ângulo, nº 471, Apto. 71, 7º
andar, do Edifício Torre D'Alessandro, Jardim Ampliação, Cidade de São
Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 187.112, no Décimo
Primeiro CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de Julho de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 390.000,00

(Trezentos e noventa mil reais)

Julho / 2.018



Vista do Prédio localizado na Rua do Ângulo, nº 471, Apto. 71, 7º andar, do Edifício Torre D'Alessandro, Jardim Ampliação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 187.112, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 136, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, em face de **NEY ALENCAR JUNIOR E OUTRA**, em curso na **16ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1042996-34.2016.8.26.0002 (2863/16)**:

Rua do Ângulo, nº 471, Apto. 71, 7º andar, do Edifício Torre D'Alessandro, Jardim Ampliação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 187.112, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL



De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Mista - ZM

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 170.019.0112-0

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

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 170.019.0112-0			
Local do Imóvel: R DO ANGULO, 471 - AP 71 E BOX TORRE D'ALESSANDRO CEP 05713-410 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DO ANGULO, 471 - AP 71 E BOX TORRE D'ALESSANDRO CEP 05713-410			
Contribuinte(s): CPF 052.254.468-17 NEY ALENCAR JUNIOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	732	Testada (m):	49,00
Área não incorporada (m²):	69	Fração ideal:	0,0730
Área total (m²):	801		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	220	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	122	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1984		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.615,00		
- da construção:	1.792,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	123.498,00		
- da área não incorporada:	11.642,00		
- da construção:	252.314,00		
Base de cálculo do IPTU:	387.454,00		
			
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 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/08/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 22/05/2018 Número do Documento: 2.2018.000876786-0 Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas Mistas, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei 13.885/04 (ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5.

2.2 - DO IMÓVEL**2.2.1 - TERRENO**

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Primeiro
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 187.112.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso residencial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso residencial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, salão de festas com copa, lavabos masculino e feminino, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, jardins, calçadas, playground, piscinas infantil e adulto, quadra poliesportiva e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 2 (dois) elevadores, sendo um social e outro de serviço, 1 (um) subsolo para garagem, cabendo a cada apartamento 1 (uma) vaga individual e indeterminada, e 13 (treze) pavimentos superiores para apartamentos, com 1 (um) apartamento por andar.

- DA UNIDADE AVALIANDA

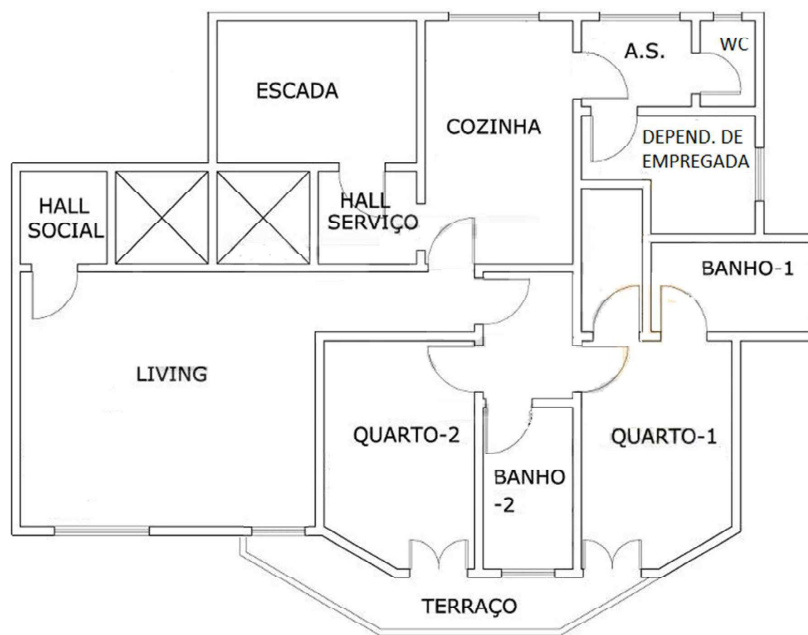
O apartamento nº 71, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º Andar, Edifício Torre D'Alessandro.

Possui área útil ou privativa de 97,04 m², área comum de 122,949 m², área total de 219,989 m², e fração ideal do terreno de 7,2958%.

O apartamento possui 2 (dois) dormitórios, terraço, sacada, hall social, hall de serviço, living, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e 3 (três) banheiros. Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 34 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

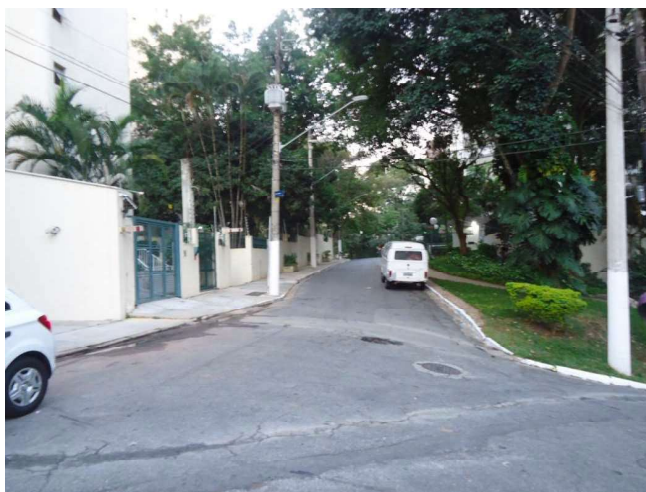
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 02

VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

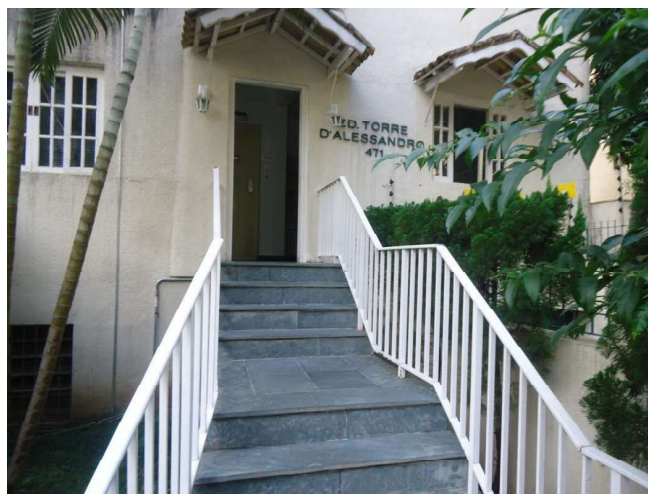
FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.

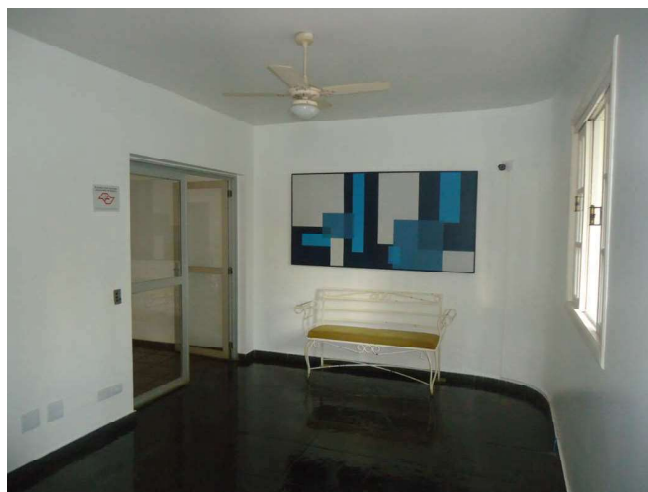
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 05



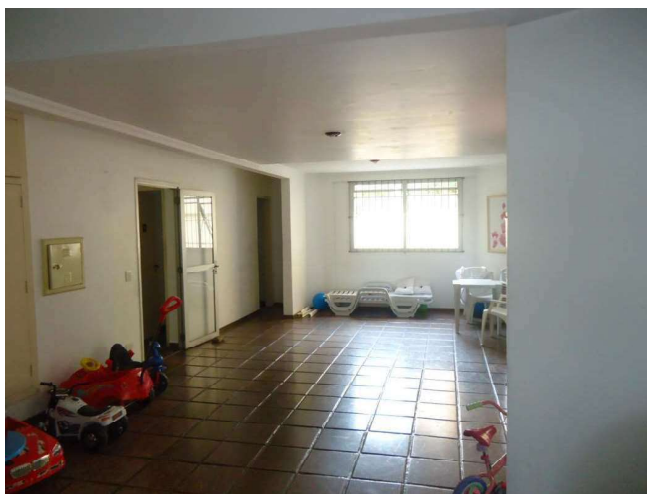
VISTA DA ÁREA COMUM.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 06**VISTA DO HALL DE ENTRADA.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 07



VISTA DO SALÃO DE FESTAS.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 08**VISTA DA CHURRASQUEIRA.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 09



VISTA DO PLAYGROUND.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 10**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

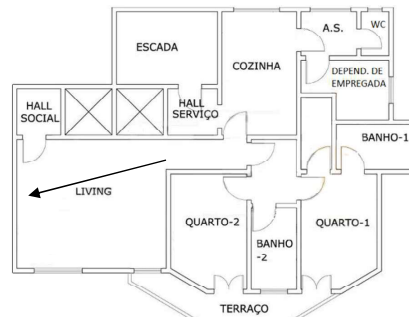
PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

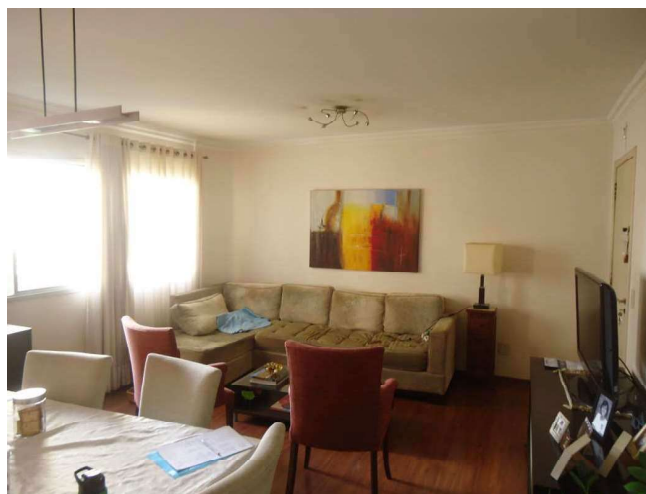
TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

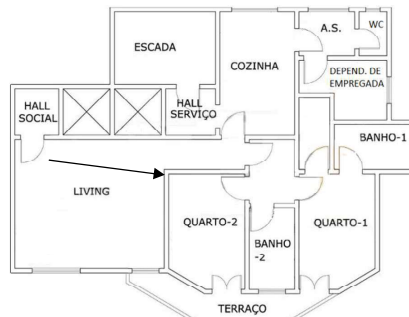


VISTA DA SALA DE ESTAR.

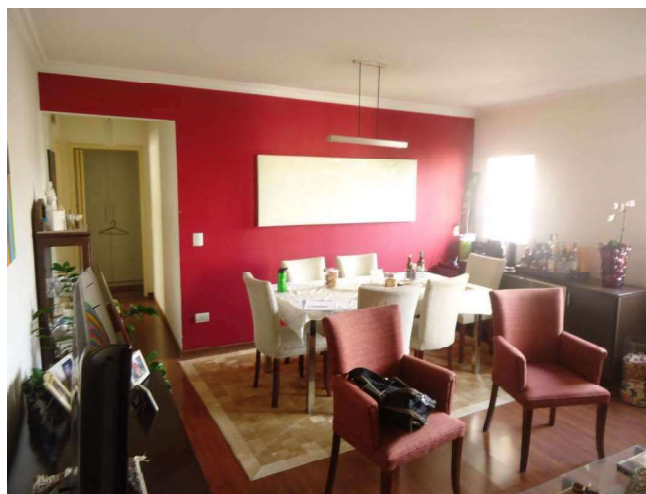
FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE JANTAR.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

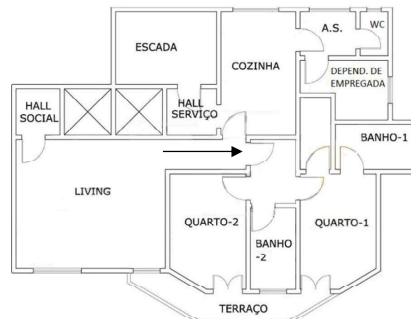
FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

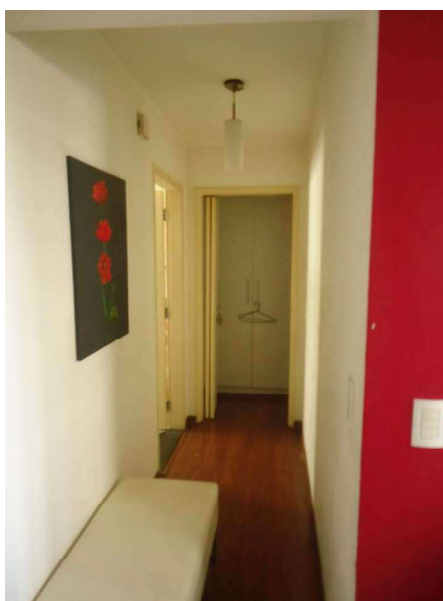
PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



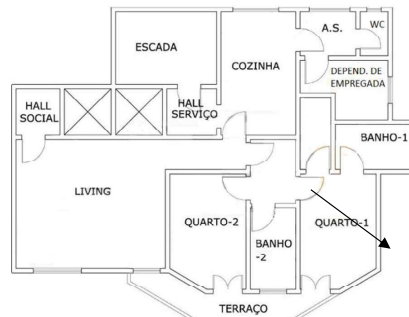
VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

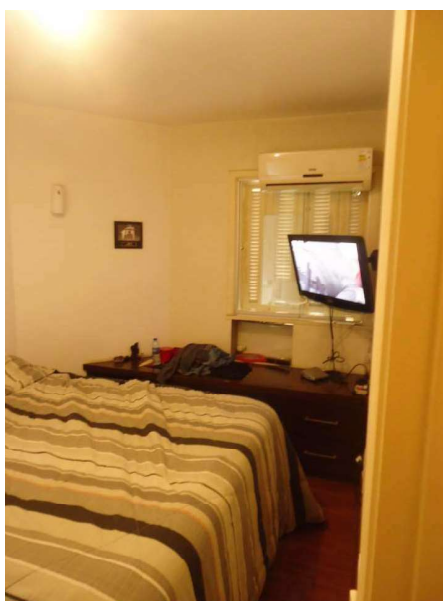
FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

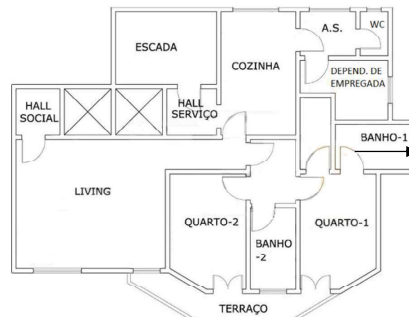


VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

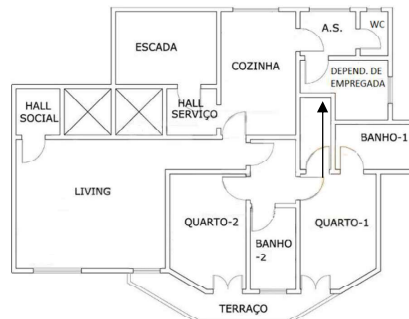


VISTA DO BANHEIRO DO DORMITÓRIO.

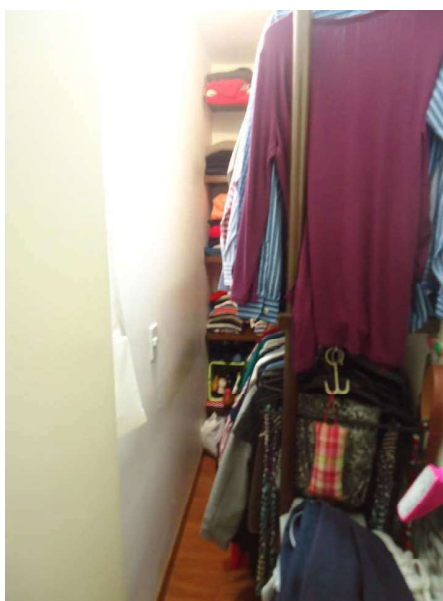
FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



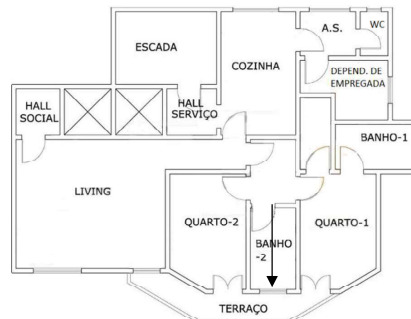
VISTA DO CLOSET.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

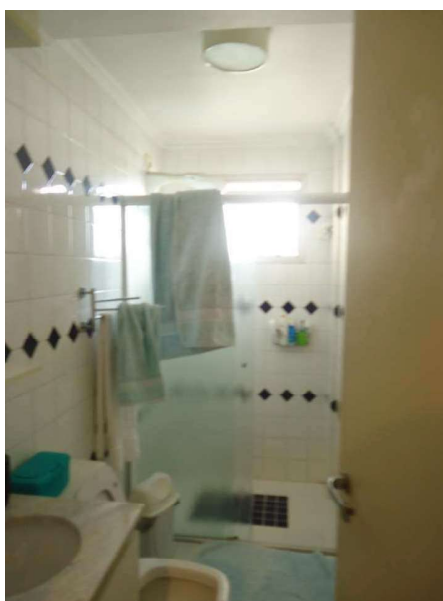
FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

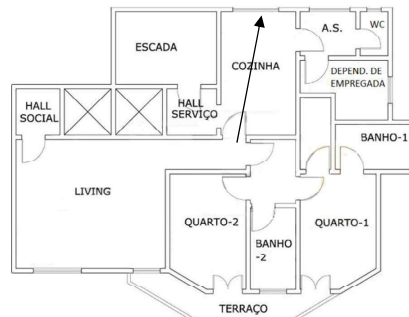


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

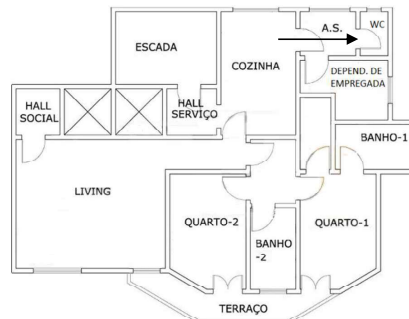
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

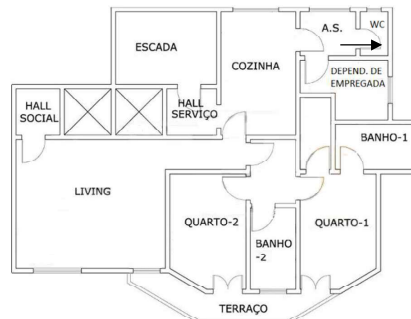


VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



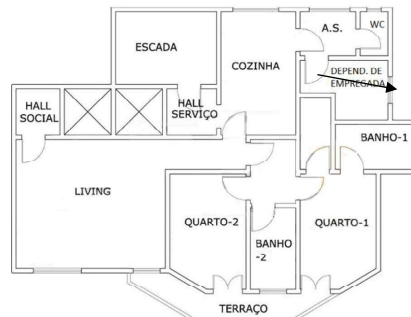
VISTA DO BANHEIRO DA ÁREA DE SERVIÇO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Guilhotina.



Obs: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 22



VISTA DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE A UNIDADE AVALIANDA.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

- Localização;
- Tipo de 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% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros

recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2- COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e 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 da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

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

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

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	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	0,697	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	0,659	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	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	0,655	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

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:.....	1,00
- Frente para praça:	1,20
- Frente para parques:	1,30
- Frente para edifícios industriais:	0,80
- Frente para vistas desvalorizantes:	0,60

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 útil resultou em:

$$qmf = R\$ 3.781,72/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.781,72/m² (três mil, setecentos e oitenta e um reais e setenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	04/07/2018
SETOR :	170 QUADRA : 019	ÍNDICE DO LOCAL :	1.352,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua do Ângulo	NÚMERO :	471
COMP.:	1º Andar - Ref.: AP58923 BAIRRO : Jardim Ampliação	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 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 - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,564	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	97,04	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	12,00	TOTAL M²	109,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SOLOS :	0	SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,87	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\$) :	310.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Casari Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-41227777
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	11,34	FT ADICIONAL 01 : 411,25
		VALOR UNITÁRIO : 3.194,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	317,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.806,56
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 1.1916
VAGAS	-127,78	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 - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	04/07/2018
SETOR :	170 QUADRA : 019	ÍNDICE DO LOCAL :	1.352,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua do Ângulo	NÚMERO :	471
COMP. : Apto. nº 72	BAIRRO : Jardim Ampliação	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 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 - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,634	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	97,04	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	12,00	TOTAL M² :	109,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SOLOS :	0	SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,01	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\$) :	380.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Ideal Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11) 32023300
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	13,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-156,64	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.915,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.773,18
		VARIAÇÃO : 0,9636

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2018	
SETOR : 170	QUADRA : 019	ÍNDICE DO LOCAL : 1.352,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Ângulo		NÚMERO : 471	
COMP : Apto. nº 95	BAIRRO : Jardim Ampliação	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 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 - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,634	IDADE : 34 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 97,04	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 12,00	TOTAL M² : 109,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	PISCINA : 0
			SALÃO DE FESTAS : 0
			SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,06	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\$) : 390.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Ideal Imóveis			
CONTATO : Corretor		TELEFONE : (11) 32023300	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 14,27	FT ADICIONAL 01 : -151,66	VALOR UNITÁRIO : 4.018,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.720,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9258
VAGAS -160,76	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 - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	04/07/2018
SETOR :	170 QUADRA : 019	ÍNDICE DO LOCAL :	1.352,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua do Ângulo	NÚMERO :	471
COMP.:	2º Andar - Ref.: 3a8406	BAIRRO :	Jardim Ampliação
CEP :	UF : SP	CIDADE :	SAO PAULO - 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 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 - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,634	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	97,04	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	12,00	TOTAL M²	109,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SOLOS :	0	SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,90	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\$) :	319.900,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Corretor		
CONTATO :	Sr. Marcos	TELEFONE :	(11) 25385725
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	11,70	FT ADICIONAL 01 : 322,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-131,86	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.296,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.498,75
		VARIAÇÃO : 1,0613

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2018	
SETOR : 170	QUADRA : 019	ÍNDICE DO LOCAL : 1.352,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Ângulo		NÚMERO : 471	
COMP: 3º Andar - Ref.: 464070		BAIRRO : Jardim Ampliação	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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :		c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,634	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	97,04	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	12,00	TOTAL M²	109,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,91	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\$) :	319.200,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Sr. Marcos	TELEFONE :	(11) 25385725
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	11,68	FT ADICIONAL 01 : 289,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-131,57	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.289,37
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.458,64
		VARIAÇÃO : 1,0515

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/07/2018	
SETOR : 170	QUADRA : 019	ÍNDICE DO LOCAL : 1.352,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua do Ângulo		NÚMERO : 471	
COMP: 3º Andar - Ref: 4603ef		BAIRRO : Jardim Ampliação	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 type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio cl elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,692
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,564	IDADE : 34 anos	FRAÇÃO :
TAXA :		0,00	VAGAS COB. :
VAGAS DESCUB. :		1	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	97,04	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	12,00	TOTAL M²	109,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :		0	PISCINA :
APTO/ANDAR :		0	SALÃO DE FESTAS :
SUB-SOLOS :		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,91	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\$) :	319.400,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Corretor		
CONTATO :	Sr. Marcos	TELEFONE : (11) 25385725	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	11,69	FT ADICIONAL 01 : 289,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	326,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	364,16	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-131,66	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.291,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.151,78
		VARIAÇÃO : 1.2614

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	04/07/2018
SETOR :	170 QUADRA : 019 ÍNDICE DO LOCAL : 1.352,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua do Ângulo	NÚMERO :	471
COMP.:	4º Andar - Ref.: Odd183 BAIRRO : Jardim Ampliação	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 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 - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio cl elev. (-)	COEF. PADRÃO :	1,692
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,564	IDADE :	34 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	97,04	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	12,00	TOTAL M²	109,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	3	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:	0,94	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\$) :	319.700,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Corretor		
CONTATO :	Sr. Marcos	TELEFONE :	(11) 25385725
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	11,70	FT ADICIONAL 01 : 196,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	327,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	364,50	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-131,78	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.294,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.062,32
		VARIAÇÃO : 1.2331

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Jardim Ampliação - Rua do Ângulo DATA: 04/07/2018

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 1 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 170
Quadra: 019

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.376,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 34 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Andar	1,01	Parcela de Benfeitorias

MATRIZ DE UNITÁRIOS

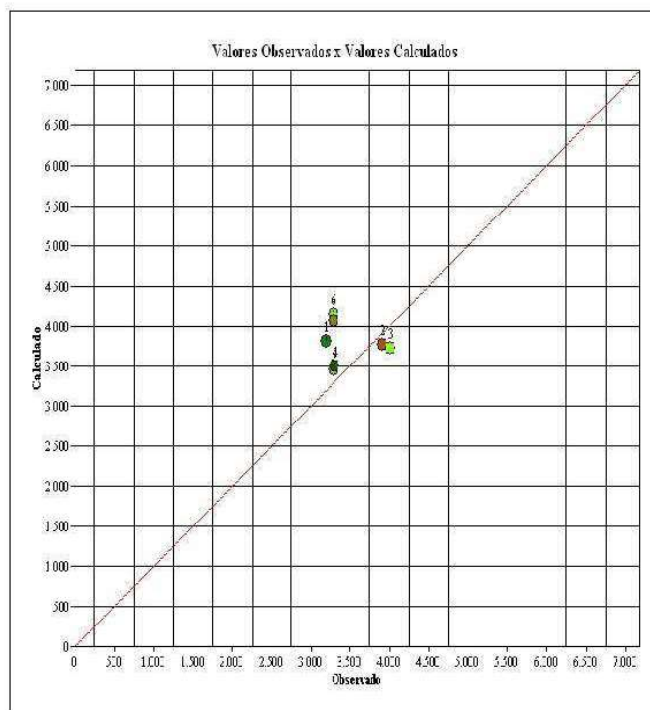
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua do Ângulo ,471	3.194,56	3.806,56	1,1916
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua do Ângulo ,471	3.915,91	3.773,18	0,9636
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua do Ângulo ,471	4.018,96	3.720,81	0,9258
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua do Ângulo ,471	3.296,58	3.498,75	1,0613
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua do Ângulo ,471	3.289,37	3.458,64	1,0515
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua do Ângulo ,471	3.291,43	4.151,78	1,2614
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua do Ângulo ,471	3.294,52	4.062,32	1,2331

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.194,56	3.806,56
2	3.915,91	3.773,18
3	4.018,96	3.720,81
4	3.296,58	3.498,75
5	3.289,37	3.458,64
6	3.291,43	4.151,78
7	3.294,52	4.062,32

GRÁFICO DE DISPERSÃO



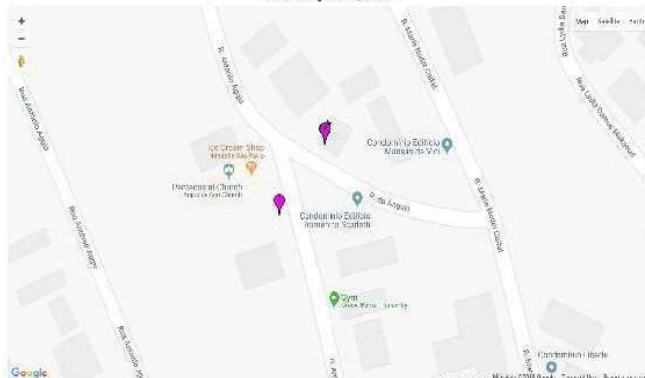
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua do Ângulo 471 Jardim Ampliação SAO PAULO - SP Data : 04/07/2018
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 732,00 Edificação m² : 97,04 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.471,62
 Desvio Padrão : 341,91
 - 30% : 2.430,13
 + 30% : 4.513,10

Coefficiente de Variação : 9,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.781,72
 Desvio Padrão : 259,66
 - 30% : 2.647,20
 + 30% : 4.916,24

Coefficiente de Variação : 6,8700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	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"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a 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"/>	0,50 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\$): 3.781,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.640,40

INTERVALO MÁXIMO : 3.923,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.640,40

INTERVALO MÁXIMO : 3.923,04

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 97,04 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$\text{QMF} = \text{R\$ } 3.781,72/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

$$\text{Nvagas} = 1,00 \text{ (número de vagas);}$$

$$\text{Svaga} = 12,00 \text{ m}^2 \text{ (área da vaga de garagem);}$$

Substituindo e calculando:

$$\text{VI} = (S + 0,5 \times \text{Nvagas} \times \text{Svaga}) \times \text{qmf}$$

$$\text{VI} = (97,04 \text{ m}^2 + 0,5 \times 1,00 \times 12,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 3.781,72/\text{m}^2$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 389.668,43$$

Ou, em números redondos:

R\$ 390.000,00

(Trezentos e noventa mil reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua do Ângulo, nº 471, Apto. 71, 7º andar, do Edifício Torre D'Alessandro, Jardim Ampliação, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 187.112, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, requerida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A., em face de NEY ALENCAR JUNIOR E OUTRA, em curso na 16a. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1042996-34.2016.8.26.0002 (2863/16), é de:**

VALOR DO IMÓVEL:**R\$ 390.000,00****(Trezentos e noventa mil reais)****Julho / 2.018**

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 58 (cinquenta e oito) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de Julho de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D