

Exmo(a). Sr(a). Dr. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara das Falências e Recuperações
Judiciais do Fórum Central de São Paulo

Processo no. 0055787-74.2001.8.26.0100

Ação: Falência

Requerida : Isoltermic S/A Materiais Isolantes

Carlos Rosell Nanin Villanueva , Engenheiro Civil , devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia (CREA) , sob a matricula no. 5060940313 , perito incumbido nos autos em epigrafe , pela Sra. Síndica , Alessandra Uberreich , para efetuar avaliação do bem imóvel a seguir descrito , vem mui respeitosamente a presença do Ilustre Magistrado , apresentar a conclusão de seu trabalho , consubstanciado no seguinte :

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA UBERREICH FRAGA VEGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2020 às 19:26 , sob o número WJMJ20409238880 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055787-74.2001.8.26.0100 e código 9434EB6.
13:34:04 FALÊNCIAS 12/888/2019 12:30 00005476

1. Das Considerações Iniciais

O presente trabalho tem por objetivo, a avaliação de unidade autônoma identificada como no. 1416, localizada no 14º andar do sub-bloco HORSIA-I, no condomínio comercial/residencial intitulado "Conjunto Nacional" .



Para tanto, foram realizadas pesquisas no segmento de conjuntos/salas comerciais, referente a vendas, tendo como premissa, a busca por amostras imobiliárias que mantivessem semelhança com o imóvel avaliando, sempre que possível.

Considerando que, no mercado imobiliário, dificilmente, encontraríamos imóveis idênticos , no que tange as suas características construtivas originais e estado de conservação (excessão feita aos recém-construídos), necessário se faz , o tratamento estatístico das informações coletadas, através de métodos e modelos matemáticos para possibilitar a comparação.

Logo, foram seguidos os critérios técnicos definidos pelas Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653-2 e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

2. Da Descrição do Imóvel Avaliando

De acordo com a certidão emitida pelo 13º Cartório de Registro de Imóveis , matrícula 70550 , ficha 01, o bem avaliando e descrito como unidade autônoma identificada no. 1416, localizada no 14º andar do sub-bloco HORSIA-I, do bloco comercial do Conjunto Nacional, com entrada pela galeria E, sob o no. 100 da Rua Padre João Manuel, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), desta Capital.



A presente unidade é constituída de um salão e respectivas instalações sanitárias, com área total de 40,1476 m², sendo 29,31 m² de área própria e privativa, tendo 1,6882 m² correspondente a quota parte nas áreas comuns do condomínio; e 9,1494 m² correspondente a quota parte nas áreas comuns do sub-bloco Horsa I, totalizando 10,8376 m² a participação nas referidas áreas comuns, cabendo-lhe no terreno, uma parte ideal de 3,2305 m² .

QUADRO RESUMO DE INFORMAÇÕES

Endereço	<i>Rua Padre João Manuel, nº 100 – Sala 1416 – Galeria E -Horsa I -Bloco Comercial</i>		
Bairro	<i>Cerqueira Cesar</i>		
Município	<i>São Paulo</i>	Estado	<i>SP</i>

ÁREAS

Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
<i>29,31</i>	<i>10,8376</i>	<i>40,1476</i>	<i>0,001301464%</i>

CARACTERÍSTICAS				
Nº de Salas	<i>01</i>		Andar	<i>14º</i>
WC e Copa	<i>01</i>		Padrão Construtivo	<i>Médio</i>
Vagas de Garagem	<i>00</i>		Idade Aparente	<i>30 anos</i>

FONTE DE INFORMAÇÃO

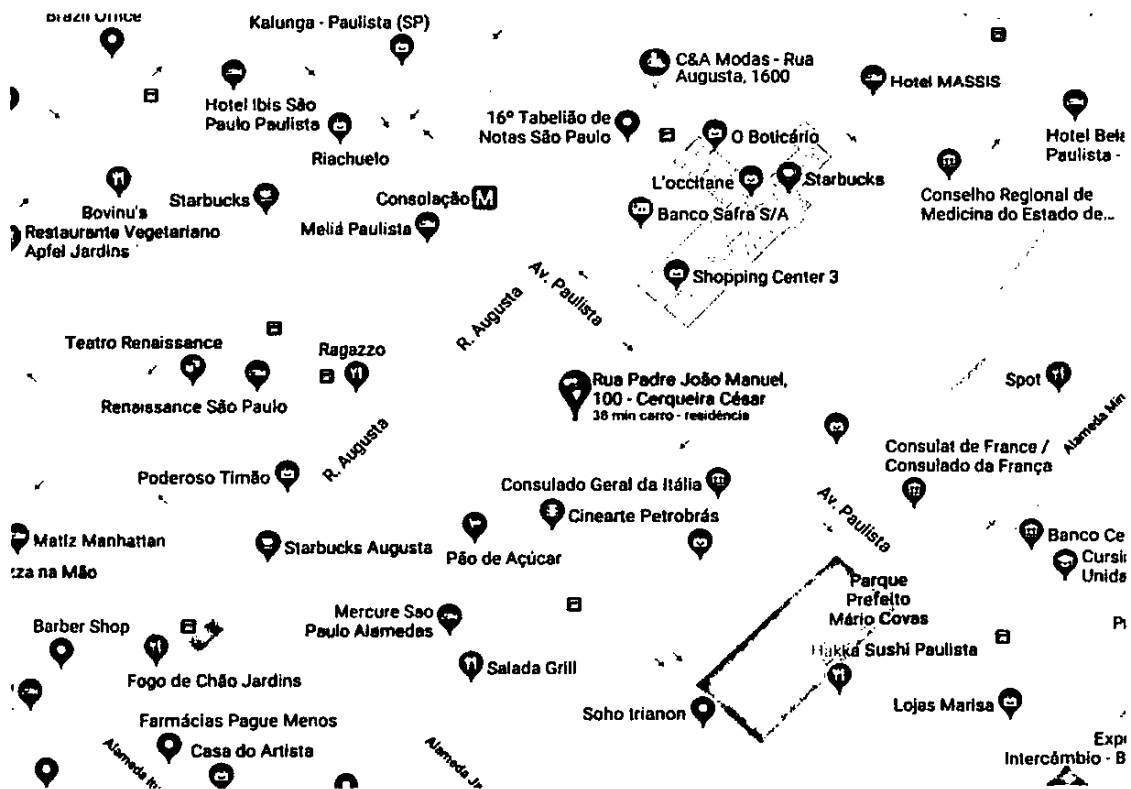
Descrição	Observações
<i>Matrícula Nº 70.550</i>	<i>13º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.</i>

3. Localização e Entorno do Imóvel sob Avaliação

O imóvel situa-se na Rua Padre João Manuel ,100 na quadra compreendida pelas ruas : Av. Paulista, Alameda Santo e Augusta , bairro Cerqueira César – São Paulo/SP. A região onde se localiza o imóvel avaliando, possui alta densidade demográfica com residencias e comercios de padrão médio a fino.

O bairro é dotado de toda infraestrutura oferecida pelo município: redes de água, esgoto, águas pluviais, energia elétrica, telefonia, vias pavimentadas, iluminação pública e, dos principais equipamentos públicos como escolas, hospitais e serviços de segurança. O comércio local é diversificado com agências bancárias, prestadores de serviço, etc.

O entorno é servido por diversas linhas de ônibus urbanos e metro .

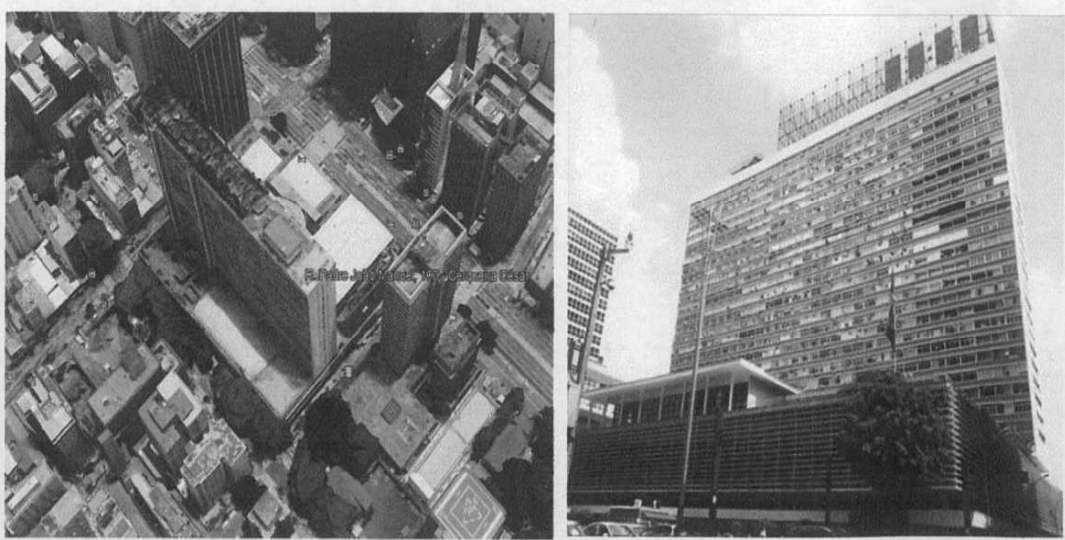


4. Da Descrição do Imóvel

4.1 Características do Condomínio:

O complexo que abriga o bem sob avaliação, caracteriza-se pela mistura de diferentes usos em uma mesma estrutura urbana: verificam-se no Conjunto Nacional os usos residenciais, comercial, serviços e lazer. A relação entre os usos coletivos - comércio, lazer - e os usos privados - residências - dá-se pela composição entre duas lâminas: na lâmina horizontal, que ocupa toda a quadra na qual se implanta o edifício, encontra-se uma galeria comercial e na lâmina vertical, a qual ocupa apenas uma parte da projeção do terreno, encontram-se os apartamentos.

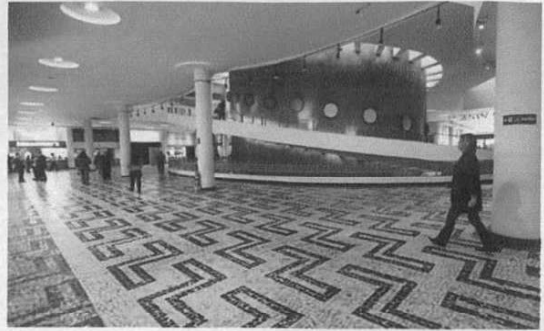
As galerias convergem para uma área central, onde uma rampa conduz ao mezanino. Ali, há quatro entradas disponíveis (uma em cada uma das ruas que formam a quadra onde se situa o prédio). A lâmina superior conta com 25 pavimentos, que dispõem de três entradas independentes.



Inauguração: 1956

[Handwritten mark]

Imagens internas do condomínio



2

4.2 - Características da Sala:

O conjunto é composto por: sala e wc .

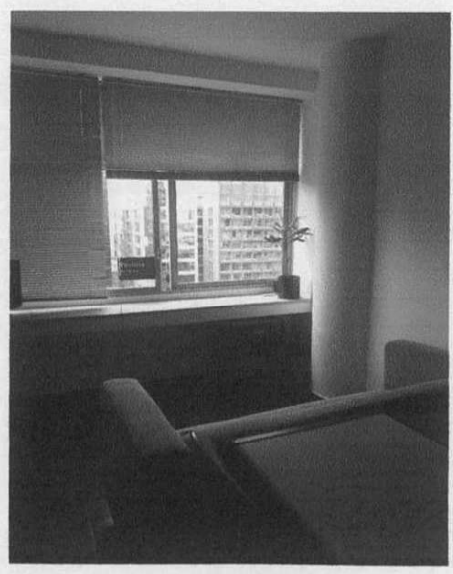
Áreas da Unidade:

- Área Privativa: 29,3100 m²
- Área Comum.....: 10,8376 m²
- Área Total.....: 40,1476 m²
- Fração Ideal de Terreno.....: 0,001301464%

Principais acabamentos

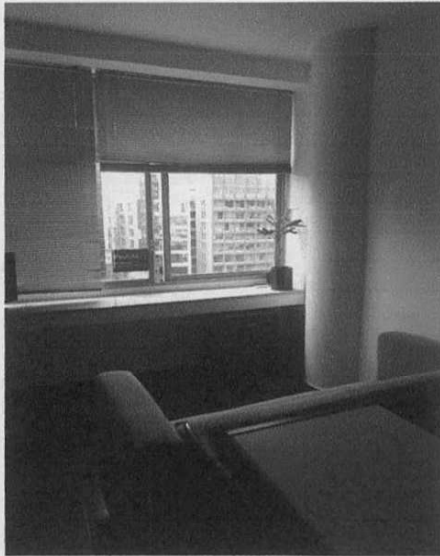
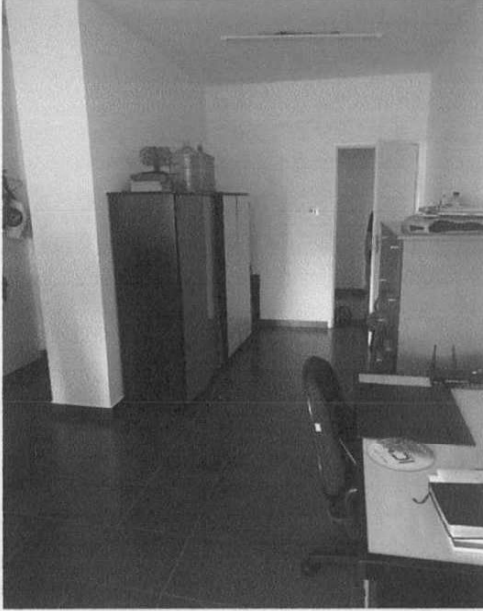
Dependência	Piso	Parede	Teto	Esquadrias
Sala	cerâmica	Pintura	Pintura	Ferro
Banheiro	Cerâmica	Pintura	Laje	

Andar da Unidade	Idade Aparente	Padrão Construtivo	Estado de Conservação
14º	30 anos	Médio	Bom



FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Vista Interna Sala 1416



5. Da Metodologia de Avaliação

A metodologia a ser utilizada, será alicerçada em pesquisa de mercado, envolvendo comparativos ofertados ou transacionados, levando em conta suas características e atributos que exerçam influência no valor.

Foram seguidos os critérios definidos pelas Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653-2 e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Em função das características do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região e, em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação foi enquadrado no Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Para determinação dos valores de avaliação optamos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com aplicação de fatores de correção quando necessários .



Tabela 1 e 2, item 9.2.3 – da Norma



ABNT/CB-42
2º PROJETO DE REVISÃO ABNT NBR 14453-3
OUTUBRO 2010

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		■	■	■
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %

6. Do Memorial De Cálculo

6.1 – Elementos Comparativos

O campo amostral utilizado para a determinação do valor unitário é composto por 12 (doze) amostras, das quais, 09 (nove) , estão inseridas no próprio condomínio Conjunto Nacional, e as demais, em região circunvizinha.

Logo , este item estará subdividido em :

Anexo 1 – memorial de calculo

Anexo 2- relatório fotográfico dos elementos coletados em pesquisa .



Anexo 01
Memorial de Cálculo



Pesquisa de Mercado


	Amostra n.º 1				Data	16/01/18	
	Empreendimento: Cond. Conjunto Nacional						
	Endereço: Avenida Paulista, 2073				I. local	100	
	Bairro: Consolação		Cidade: São Paulo		UF:	SP	
	Imóvel	Conjunto	Andar	6	Padrão de construção:	1,836	Médio
	Área privativa (m²)			42,00	Idade Aparente (anos):	40	
	Área total (m²)				Estado de conservação:	b	entre novo e regular
	N.º WC		1		N.º vagas		0
	Valor total (R\$)			550.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		13.095,24
	Fonte/ telefone: Coelho Imóveis – tel (011) 3882-4000				Evento	Oferta	
	Obs.:						


	Amostra n.º 2				Data	16/01/18	
	Empreendimento: Conj nacional						
	Endereço: Avenida Paulista, 2073				I. local	100	
	Bairro: Jardim Paulista		Cidade: São Paulo		UF:	SP	
	Imóvel	Conjunto	Andar	7	Padrão de construção:	1,836	Médio
	Área privativa (m²)			29,31	Idade Aparente (anos):	40	
	Área total (m²)				Estado de conservação:	b	entre novo e regular
	N.º WC		2		N.º vagas		1
	Valor total (R\$)			300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		10.235,41
	Fonte/ telefone: valentina caran - tel 11 31784633				Evento	venda	
	Obs.:						

	Amostra n.º 3				Data	16/01/18	
	Empreendimento: Conj Nacional						
	Endereço: Av Paulista, 2073				I. local	85	
	Bairro: Jardim Paulista		Cidade: São Paulo		UF:	SP	
	Imóvel	Conjunto	Andar	5	Padrão de construção:	1,632	padrao medio inferior
	Área privativa (m²)			29,31	Idade Aparente (anos):	45	
	Área total (m²)				Estado de conservação:	c	regular
	N.º WC		2		N.º vagas		1
	Valor total (R\$)			300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		10.235,41
	Fonte/ telefone: Coelho da fonseca -Tel (011) 3065-0555				Evento	Oferta	
	Obs.:						

	Amostra n.º 4				Data	16/01/18	
	Empreendimento: Cond Conjunto Nacional						
	Endereço: Av. Paulista, 2073				I. local	100	
	Bairro: Consolação		Cidade: São Paulo		UF:	SP	
	Imóvel	Conjunto	Andar	6	Padrão de construção:	1,836	Médio
	Área privativa (m²)			60,00	Idade Aparente (anos):	35	
	Área total (m²)				Estado de conservação:	b	entre novo e regular
	N.º WC		1		N.º vagas		1
	Valor total (R\$)			600.000,00	Valor unitário (R\$/m²)		10.000,00
	Fonte/ telefone: Valentim imoveis – tel. 11 3894-1000				Evento	Oferta	
	Obs.:						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA UBERREICH FRAGA VEGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2020 às 19:26, sob o número WJMJ20409238880. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0055787-74.2001.8.26.0100 e código 9434EB8.

	Amostra n.º 5				Data		16/01/18	
	Empreendimento: Condomínio Conjunto Nacional							
	Endereço: Av Paulista , 2073				I. local		100	
	Bairro: Consolação			Cidade: São Paulo			UF: SP	
	Imóvel Conjunto		Andar 6		Padrão de construção: 1,836		Médio	
	Área privativa (m²) 29,31			Idade Aparente (anos): 35				
	Área total (m²)			Estado de conservação: b		entre novo e regular		
	N.º WC 1			N.º vagas 0				
	Valor total (R\$) 350.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		11.941,32		
	Fonte/ telefone: valentina caran tel 11 31784633				Evento		Oferta	
Obs.:								

	Amostra n.º 6				Data		16/01/18	
	Empreendimento: Cond Conjunto Nacional							
	Endereço: Av. Paulista 2073				I. local		100	
	Bairro: Consolação			Cidade: São Paulo			UF: SP	
	Imóvel Conjunto		Andar 7		Padrão de construção: 1,836		Médio	
	Área privativa (m²) 29,31			Idade Aparente (anos): 40				
	Área total (m²)			Estado de conservação: b		entre novo e regular		
	N.º WC 1			N.º vagas 1				
	Valor total (R\$) 340.000,00			Valor unitário (R\$/m²)		11.600,14		
	Fonte/ telefone: valentina caran tel 11 31784633				Evento		Oferta	
Obs.:								

Localização dos Comparativos



Amostra n.º 07		Data		16/01/18		
Empreendimento: Conjunto Nacional						
Endereço: Avenida Paulista, 2073			I. local		100	
Bairro: Consolação		Cidade: São Paulo		UF: SP		
Imóvel	Conjunto	Andar	5	Padrão de construção:	1,836 Médio	
Área privativa (m²)		29,31		Idade Aparente (anos):	35	
Área total (m²)				Estado de conservação:	b entre novo e regular	
N.º WC		1		N.º vagas	0	
Valor total (R\$)			330.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	11.258,96
Fonte/ telefone: Camis Imoveis			Evento		Oferta	
Obs.:						

Amostra n.º 8		Data		16/01/18		
Empreendimento: Condomínio conjunto nacional						
Endereço: Avenida Paulista, 2073			I. local		100	
Bairro: Jardim Paulista		Cidade: São Paulo		UF: SP		
Imóvel	Conjunto	Andar	7	Padrão de construção:	1,836 Médio	
Área privativa (m²)		29,31		Idade Aparente (anos):	35	
Área total (m²)				Estado de conservação:	b entre novo e regular	
N.º WC		1		N.º vagas	1	
Valor total (R\$)			450.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	15.353,12
Fonte/ telefone: gk administração de bens			Evento		venda	
Obs.:						

Amostra n.º 9		Data		16/01/18		
Empreendimento: Edifício Barao de Christina						
Endereço: Av Paulista no. 1471			I. local		85	
Bairro: Jardim Paulista		Cidade: São Paulo		UF: SP		
Imóvel	Conjunto	Andar	5	Padrão de construção:	2,04 padrao superior	
Área privativa (m²)		28,00		Idade Aparente (anos):	30	
Área total (m²)				Estado de conservação:	b entre novo e regular	
N.º WC		1		N.º vagas	1	
Valor total (R\$)			490.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	17.500,00
Fonte/ telefone: Paulo Roberto Leardi - tel 11 4302-7462			Evento		Oferta	
Obs.:						

Amostra n.º 10		Data		16/01/18		
Empreendimento: Cond Conjunto Nacional						
Endereço: Av. Paulista, 2073			I. local		100	
Bairro: Consolação		Cidade: São Paulo		UF: SP		
Imóvel	Conjunto	Andar	10	Padrão de construção:	1,836 Médio	
Área privativa (m²)		42,00		Idade Aparente (anos):	35	
Área total (m²)				Estado de conservação:	b entre novo e regular	
N.º WC		2		N.º vagas	1	
Valor total (R\$)			570.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	13.571,43
Fonte/ telefone: Valentim imoveis - tel. 11 3894-1000			Evento		Oferta	
Obs.:						

Amostra n.º 11				Data		16/01/18	
Empreendimento:							
Endereço: Av Paulista, 1471 ao lado do trianon				I. local		100	
Bairro: Consolação		Cidade: São Paulo		UF: SP			
Imóvel	Conjunto	Andar	6	Padrão de construção:	2,040	Médio	
Área privativa (m²)		43,95		Idade aparente (anos):	25		
Área total (m²)				Estado de conservação:	b	entre novo e regular	
N.º WC		1		N.º vagas		0	
Valor total (R\$)		690.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		15.699,66	
Fonte/ telefone: ING Imoveis - tel. 11 3386-7273				Evento		Oferta	
Obs.:							

Amostra n.º 12				Data		16/01/18	
Empreendimento: condominio							
Endereço: Avenida Paulista, 1471 - Bela Vista, São Paulo - SP				I. local		100	
Bairro: Consolação		Cidade: São Paulo		UF: SP			
Imóvel	Conjunto	Andar	7	Padrão de construção:	1,836	Médio	
Área privativa (m²)		48,00		Idade aparente (anos):	35		
Área total (m²)				Estado de conservação:	b	regular	
N.º WC		2		N.º vagas		1	
Valor total (R\$)		565.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		11.770,83	
Fonte/ telefone: ING Imoveis - tel. 11 3386-7233				Evento		Oferta	
Obs.:							



3. Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor Unitário Básico de Mercado

Dados do Avaliando

Área de Privativa	29,310	m ²
Índice Local	100	Paradigma
Padrão Construtivo	1,836	médio
Idade Estimada	35	anos
Estado de Conservação	b	0,63
Andar da Unidade	14	107,50
Nº de Vagas	0	0,85

Análise dos Dados/Resultados

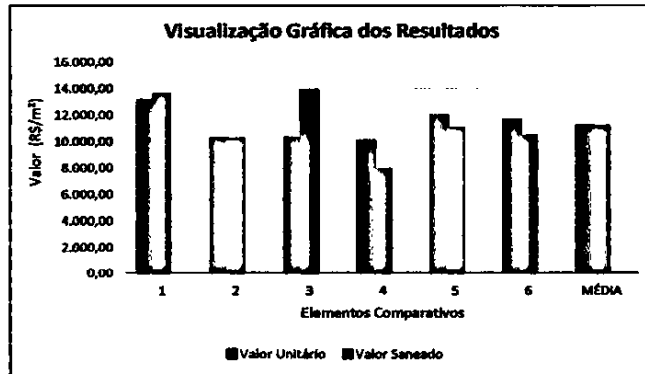
Relação Área (m ²)	
1,50 < Avaliando > 0,50	
<0,50	14,655
Avaliando	29,310
>1,50	43,965
Média Comp.:	36,540
Resultado	Normal

Compart.	Vr. Unitário	F. Fonte	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	F. Vaga	F. Andar	Vr. Homogeneiz.	Valor Saneado
1	13.095,24	0,90	1,00	1,00	1,13	1,00	1,02	13.562,66	13.562,66
2	10.235,41	1,00	1,00	1,00	1,13	0,85	1,02	10.193,64	10.193,64
3	10.235,41	0,90	1,18	1,13	1,32	0,85	1,03	13.849,70	13.849,70
4	10.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,02	7.864,29	7.864,29
5	11.941,32	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	11.003,07	11.003,07
6	11.600,14	0,90	1,00	1,00	1,13	0,85	1,02	10.397,51	10.397,51

Fator Fonte	0,90	Média Aritmética	11.145,15	11.145,15
Nº de Elementos:	6	Limite Inferior	0,7*média	7.801,60
		Limite Superior	1,3*média	14.488,69
		Desv. Pd.		2254,22
		Coef. Var.		20%

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada

Valor Unitário Básico de Mercado:



4. Avaliação de Mercado do Conjunto Avaliando

Fator de Comercialização:	1,00
Valor de Mercado da Unidade:	Valor Unitário de Pesquisa x Área Privativa x Fator Comercialização
	<input type="text" value="R\$327.000,00"/>

5. Intervalo de Confiança

Tabela t de Student (n-1):	1,48	Área Priv.:	29,310 m ²
Desvio Padrão:	2.254,22	Resultado:	1492,01
Nº de Elementos:	6		

Amplicitude do Intervalo de Confiança:	27%
--	-----

NBR 14.863-2

Faixa de Arbitramento / Resultado

Campo de Arbitrio:			
VUB de Mercado:	R\$ 11.145,15 /m ²	<input type="text" value="R\$ 327.000,00"/>	VALOR MEDIO
Limite Máximo:	R\$ 12.637,16 /m ²	<input type="text" value="R\$ 370.000,00"/>	MÁXIMO VALOR
Limite Mínimo:	R\$ 9.653,13 /m ²	<input type="text" value="R\$ 283.000,00"/>	MÍNIMO VALOR

6. Enquadramento do Laudo

Quanto a Fundamentação:	Grau II
Quanto a Precisão:	Grau III

[Assinatura]

Homogeneização da Pesquisa - Cálculo do Valor Unitário Básico de Mercado

Dados do Avaliando

Área de Privativa	29.310	m ²
Índice Local	100	Paradigma
Padrão Construtivo	1,836	médio
Idade Estimada	35	anos
Estado de Conservação	b	0,63
Andar da Unidade	14	107,50
Nº de Vagas	0	0,85

Análise dos Dados/Resultados

Relação Área (m ²)	
1,50 < Avaliando > 0,50	
<0,50	14,655
Avaliando	29,310
>1,50	43,965
Média Comp.:	36,762
Resultado	Normal

Compart.	Vr. Unitário	F. Fonte	F. Local	F. Padrão	F. Obsol.	F. Vaga	F. Andar	Vr. Homogeneiz.	Valor Saneado
7	11.258,96	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	10.423,96	10.423,96
8	15.353,12	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,02	13.341,21	13.341,21
9	17.500,00	0,90	1,18	0,90	0,87	0,85	1,03	12.937,16	12.937,16
10	13.571,43	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,01	10.496,83	10.496,83
11	15.699,66	0,90	1,00	0,90	0,82	1,00	1,02	10.454,92	10.454,92
12	11.770,83	0,90	1,00	1,00	1,00	0,85	1,02	9.205,52	9.205,52

Fator Fonte	0,90	Média Aritmética	11.143,27	11.143,27
Nº de Elementos:	6	Limite Inferior	0,7ª média	7.800,29
		Limite Superior	1,3ª média	14.486,24
				Desv. Pd. 1625,61
				Coef. Var. 15%

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada

Valor Unitário Básico de Mercado: Vub R\$/m² **11.143,27**

Visualização Gráfica dos Resultados

4. Avaliação de Mercado do Conjunto Avaliando

Fator de Comercialização: 1,00

Valor de Mercado da Unidade: *Valor Unitária de Pesquisa x Área Privativa x Fator Comercialização* **R\$327.000,00**

5. Intervalo de Confiança

Tabela t de Student (n-1):	1,48	Área Priv.:	29.310 m ²
Desvio Padrão:	1.625,61	Resultado:	1075,95
Nº de Elementos:	6		

Amplitude do Intervalo de Confiança: **19%**

NBR 14.653-2

Faixa de Arbitramento / Resultado

Campos de Arbitrio:			
VUB de Mercado:	R\$ 11.143,27 /m ²	R\$ 327.000,00	VALOR MEDIO
Limite Máximo:	R\$ 12.219,21 /m ²	R\$ 358.000,00	MÁXIMO VALOR
Limite Mínimo:	R\$ 10.067,32 /m ²	R\$ 295.000,00	MÍNIMO VALOR

6. Enquadramento do Laudo

Quanto a Fundamentação:	Grau II
Quanto a Precisão:	Grau III

7. Do Valor de Mercado Apurado

Valor de mercado do conjunto nº 1416 : embasado na pesquisa de mercado e tratado conforme critérios estabelecidos no Anexo I - Memória de Cálculo:

Dados: Área Útil: 29,31 m²

Valor Unitário Médio Saneado das Amostras: R\$ 11.156,60 /m²

Valor do Imóvel = R\$ 327.000,00

Valor do Imóvel = R\$ 327.000,00 (Trezentos e Vinte e Sete Mil Reais)



Data Base: Abril/2019

8. Das considerações finais

Esta avaliação refere-se ao Conjunto Comercial n.º 1416, situado no 14º Andar do Sub-Bloco – Horsa I do Conjunto Nacional, localizado na Rua Pe João Manoel ,100, no bairro Cerqueira César , São Paulo - SP. O imóvel está muito bem localizado e em bom estado de conservação.

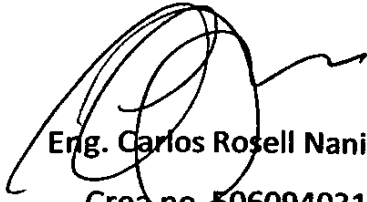
As áreas do imóvel utilizadas para a avaliação foram extraídas da Matrícula n.º 70.550 do 13º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo -SP.

Temos como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, recebidas em boa fé.

Não foram procedidas medições de campo, tampouco análises sob o aspecto legal da documentação fornecida e utilizada para elaboração deste Laudo.

Ante o exposto , colocamo-nos à disposição desse M.M. Juízo para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários , termos em que

P. deferimento


Eng. Carlos Rosell Nanin
Crea no 5060940313

Anexo 02

Fotografias das Amostras Imobiliárias



Amostra 01

ficha de vistoria

Dados

endereço	Avenida Paulista 2073 - Bela Vista, São Paulo - SP
informante	Coelho Imóveis – tel (011) 3882-4000
valor da oferta	R\$ 550.000,00

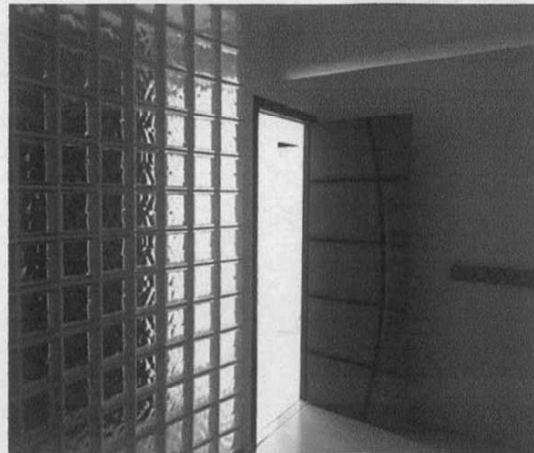
dados do imóvel ofertado

área	42,00 m2
no. Sanitários	01
no. garagens	01
instalações especiais	Ar condicionado
no. Elevadores	02

Observações do vendedor: (localizado no conjunto nacional)

Conjunto comercial em bom estado. Duas salas, uma pequena recepção, uma copa e um banheiro. Localização privilegiada no conjunto nacional com toda infraestrutura de comércio e serviços.

visualização do imóvel ofertado



Amostra 03

Dados

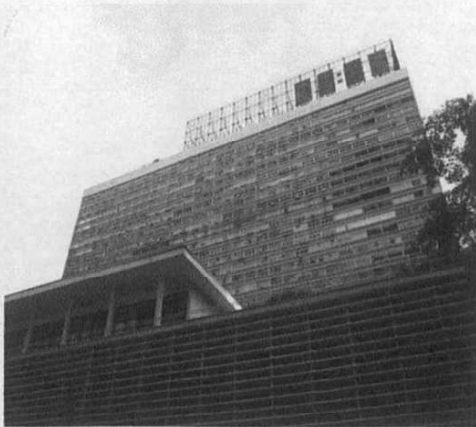
endereço	Av Paulista no. 2073
informante	ING Imoveis – tel. 11 3386-7273
valor da oferta	R\$ 295.000,00

dados do imóvel ofertado

área	29,00 m2
no. Sanitários	01
no. garagens	0
instalações especiais	
no. Elevadores	04

Observações do vendedor: imóvel situado no Conjunto Nacional (o mesmo do imóvel sob avaliação).

Visualização do imóvel ofertado



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

Amostra 04

ficha de vistoria

Dados

endereço	Av Paulista no. 2073
informante	Valentim imoveis – tel. 11 3894-1000
valor da oferta	R\$ 600.000,00

dados do imóvel ofertado

área	60,00 m2
no. Sanitários	02
no. garagens	01
instalações especiais	Ar condicionado
no. Elevadores	04

Observações: Conjunto comercial no conceituado Conjunto Nacional (o mesmo do imóvel sob avaliação). Tem duas salas com móveis semi novos , Sala de recepção , copa e banheiro .

Visualização do imóvel ofertado



25

Amostra 07

ficha de vistoria

Dados

endereço	Av Paulista no. 2073
informante	Camis Imóveis – tel. 11 3271-0551
valor da oferta	R\$ 330.000,00

dados do imóvel ofertado

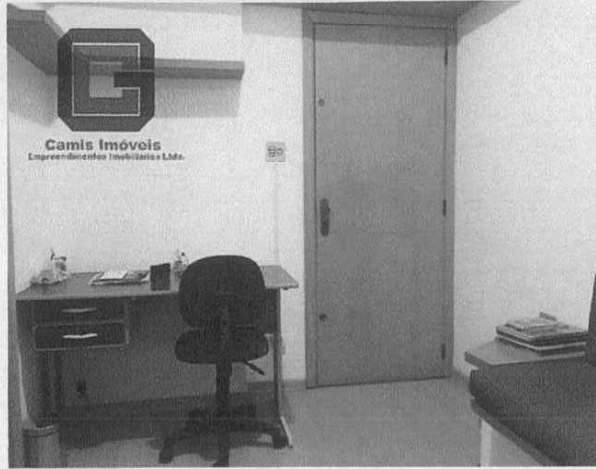
área	29,31 m2
no. Sanitários	01
no. garagens	0
instalações especiais	Ar condicionado
no. Elevadores	04

Observações: Conjunto comercial no conceituado Conjunto Nacional (o mesmo do imóvel sob avaliação). Tem duas salas com móveis semi novos , Sala de recepção , copa e banheiro .

Visualização do imóvel ofertado



[Handwritten signature]



Amostra 8

ficha de vistoria

Dados

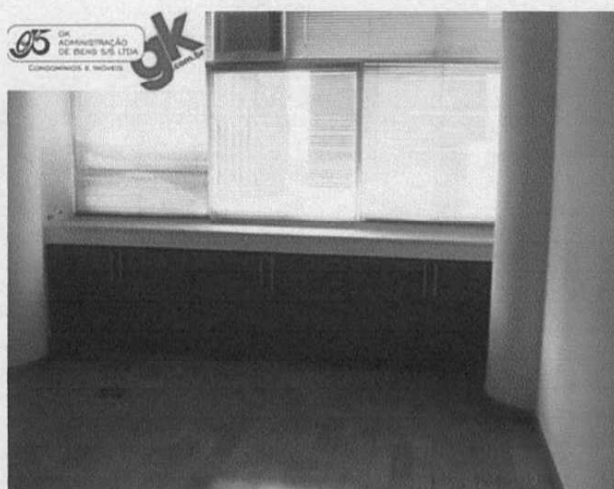
endereço	Av Paulista no. 2073 – Cj Nacional
informante	GK administradora de bens -
valor da oferta	R\$ 450.000,00

dados do imóvel ofertado

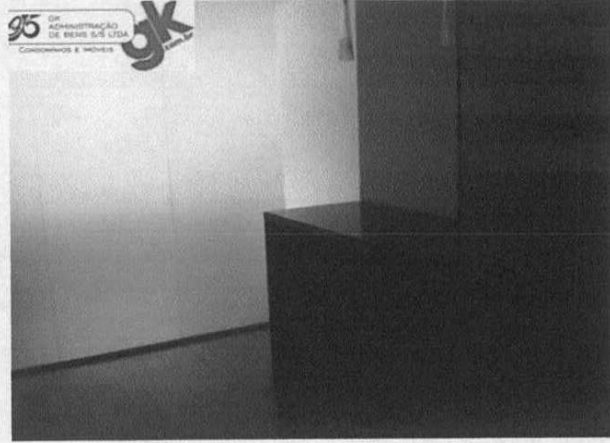
área	29,31 m2
no. Sanitários	01
no. garagens	0
instalações especiais	Ar condicionado
no. Elevadores	04

Observações

Visualização do imóvel



Visualização da amostra no. 08



Amostra 09

ficha de vistoria

Dados

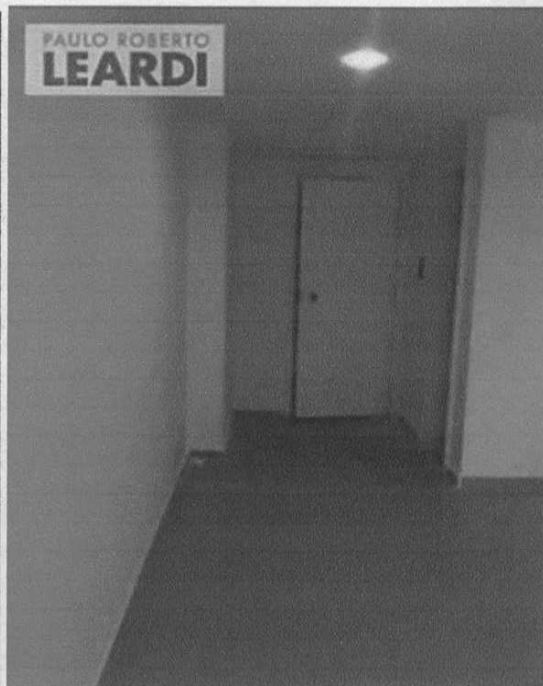
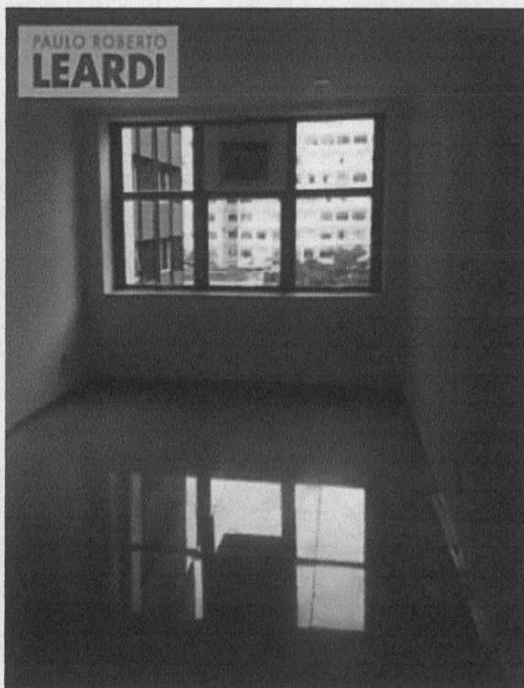
endereço	Av. Paulista no. 1471
informante	Tel. (011) 4302-7462 – Paulo Roberto Leardi imóveis
valor da oferta	R\$ 490.000,00

dados do imóvel ofertado

área	28,00 m2
no. Sanitários	02
no. garagens	01
instalações especiais	Ar condicionado central
no. Elevadores	02

Observações:

Visualização da amostra no 09



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

Amostra 10

ficha de vistoria

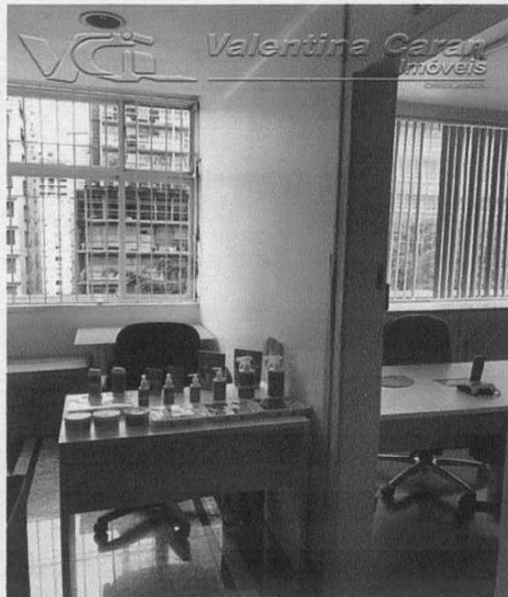
Dados

endereço	Av Paulista no. 2073
informante	Valentina Karan – tel. (11) 2148-2400
valor da oferta	R\$ 550.000,00

dados do imóvel ofertado

área	42,00 m2
padrão de construção	
idade aparente	
no. Sanitários	02
no. garagens	01
instalações especiais	Ar condicionado
no. Elevadores	04

Observações: Conjunto Comercial na centralíssima Avenida Paulista, mobiliado e pronto para sua empresa, com 42 m² de área útil, distribuída em 02 salas, copa, 01 vaga de garagem. A mobília, a exceção das cadeiras, faz parte da negociação, embora seja negociável a desocupação.



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

2810

Amostra 11

ficha de vistoria

Dados

endereço	Avenida Paulista 1471 - Bela Vista, São Paulo - SP
informante	SLI Imóveis – tel. (011) 3266-3051
valor da oferta	R\$ 690.000

dados do imóvel ofertado

área	43,95 m2
padrão de construção	
idade aparente	
no. Sanitários	02
no. garagens	0
instalações especiais	Ar condicionado
no. Elevadores	02

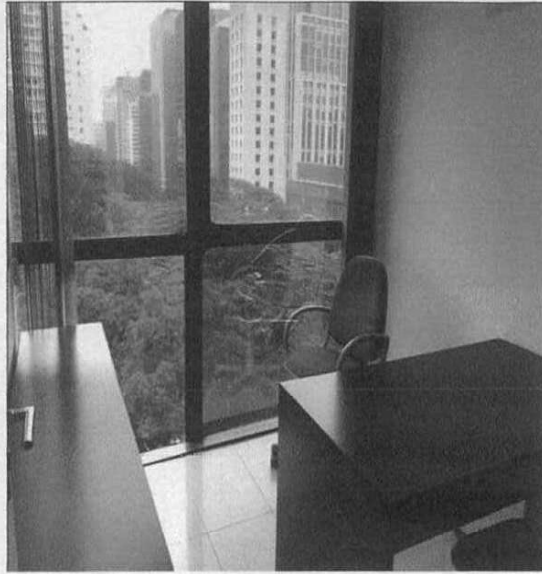
Observações:

Conjunto Comercial com exatos 43,95 m², reformado, recepção, sala de reunião, duas salas com linda Vista para o Parque Trianon MASP., copa, banheiro reformado, teto de gesso com iluminação embutida, ar condicionado Split.

Visualização da amostra no. 11



[Handwritten signature]



Amostra 12

ficha de vistoria

Dados

endereço	Avenida Paulista, 1471 - Bela Vista, São Paulo - SP
informante	Viva real – tel. 011 3283-0311
valor da oferta	R\$ 564.000,00

dados do imóvel ofertado

área	48,00 m2
padrão de construção	
idade aparente	
no. Sanitários	02
no. garagens	0
instalações especiais	Ar condicionado central
no. Elevadores	02

Observações: Conjuntos Comerciais para venda ou aluguel c/46 m² Bela Vista - São Paulo - SP.

Dois conjuntos comerciais muito bem mobiliados com 47,00 m² compostos de recepção, duas salas; sala de reunião, copa e dois banheiros. Região com toda infraestrutura de bares, bancos; lanchonetes; restaurantes, e Shoppings. Acesso fácil de transporte coletivo para todas regiões, e ao lado da estação Trianon-MASP, e com os melhores hospitais bem próximos.


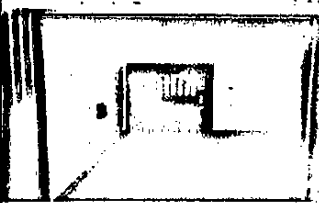
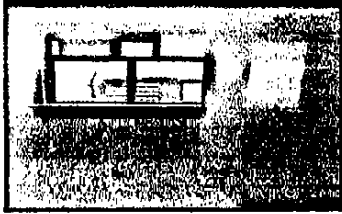

Conjuntos recém reformados, com substituição de toda parte hidráulica, elétrica, gesso e estrutura, pronto para entrar. Ambientes climatizados independentes com três aparelhos de ar condicionado. Havendo possibilidade de aquisição ou locação de 01 vaga de garagem*



Visualização da amostra no. 12



Visualização da oferta 03


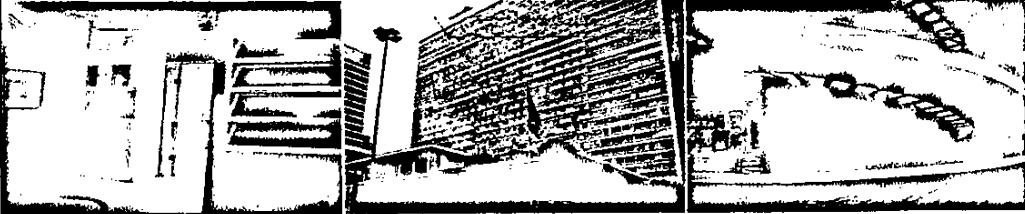
		MATRIZ AV. PAULISTA AV. PAULISTA, 2073, 16º ANDAR, CERQUEIRA CESAR, - SÃO PAULO, -S (11) 31784633 - CRECI: J5622-6
CÓDIGO: 97975		
Dados Básicos	Área	Valores
Categoria: Salas/Conjuntos	Total: 0,00	Venda: R\$ 300.000,00
Status: Venda e Aluguel	Privativa: 0,00	Locação: R\$ 1.200,00
Nº de salas: 0	Escritório: 0,00	Condomínio: R\$ 1.177,35
Banheiro(s): 1	Terreno: 0,00	IPTU: R\$ 45,00
	Laje: 0,00	
Vagas de garagem	Dimens. do terreno:	Horários de funcionamento:
Total de vagas: 0	Topografia:	Segunda a sexta:
Vagas cobertas: 0		Sábados:
Vagas descob.: 0		Domingos:
		Ferriados:
Outras informações		
Perfil de construção: Intermediário	Imóveis por andar: 0	Qnt. de elevadores: 12
Nº de andares: 25	Tipo de fachada:	Ano de construção: 0
Estado do edifício: Bom	Total de imóveis: 0	Galpões: 0
Características do imóvel		
Nome do empreendimento: CONJUNTO NACIONAL		
Rede elétrica / dados		Segurança
<input type="checkbox"/> Cabine de força	<input type="checkbox"/> Gerador de energia	<input type="checkbox"/> Cerca eletrificada
<input type="checkbox"/> Canaletas no rodapé	<input type="checkbox"/> Piso elevado	<input checked="" type="checkbox"/> Circuito de TV
<input type="checkbox"/> Energia trifásica	<input type="checkbox"/> Shaft	<input type="checkbox"/> Monitoramento
<input type="checkbox"/> Forro	<input type="checkbox"/> Tubulação	<input checked="" type="checkbox"/> Portaria
		<input type="checkbox"/> Portaria blindada
		<input type="checkbox"/> Portões com eclusa
		<input type="checkbox"/> Vigia externo
		<input type="checkbox"/> Vigia interno
Potência do gerador (KVA): 0	Empresa de monitoramento:	
Descrição do imóvel:		
Imagens do imóvel		
		
vcl@valentinacaran.com.br	http://www.valentinacaran.com.br	11 31784633



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA UBERREICH FRAGA VEGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2020 às 19:26, sob o número WJMJ20409238880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055787-74.2001.8.26.0100 e código 9434EBA.

Visualização da oferta 05



03/04/2019 www-02.novovista.com.br/yG2UR5eBIZKlZslDga6s5nSYiaeqBhdqKmjA%3D%3D/aRrRRyQsZlnBFJ24Oqv9SYiaeqBhdqKmj...

Consultório para Dentista Completo.				MATRIZ AV. PAULISTA	
CÓDIGO: 111449				AV. PAULISTA, 2073, 16º ANDAR, CERQUEIRA CESAR, - SÃO PAULO, - S (11) 31784633 - CRECI: J5622-6	
Dados Básicos		Área		Valores	
Categoria: Salas/Conjuntos	Total: 0,00	Venda: R\$ 350.000,00			
Status: Venda e Aluguel	Privativa: 0,00	Locação: R\$ 1.500,00			
Nº de salas: 0	Escritório: 0,00	Condomínio: R\$ 1.250,00			
Banheiro(s): 1	Terreno: 0,00	IPTU: R\$ 0,00			
	Laje: 0,00				
Vagas de garagem	Dimens. do terreno:	Horários de funcionamento:			
Total de vagas: 0	Topografia:	Segunda a sexta:...			
Vagas cobertas: 0	Sábados:...				
Vagas descob.: 0	Domingos:...				
Feriados:...					
Outras informações					
Pefil de construção:	Imóveis por andar: 0	Ont. de elevadores: 0			
Nº de andares: 0	Tipo de fachada:	Ano de construção: 0			
Estado do edifício:	Total de imóveis: 0	Galpões: 0			
Características do imóvel					
Rede elétrica / dados			Segurança		
<input type="checkbox"/> Cabine de força	<input type="checkbox"/> Gerador de energia	<input type="checkbox"/> Cerca eletrificada	<input type="checkbox"/> Portaria blindada		
<input type="checkbox"/> Canaletas no rodapé	<input type="checkbox"/> Piso elevado	<input type="checkbox"/> Circuito de TV	<input type="checkbox"/> Portões com eclusa		
<input type="checkbox"/> Energia trifásica	<input type="checkbox"/> Shaft	<input type="checkbox"/> Monitoramento	<input type="checkbox"/> Vigia externo		
<input checked="" type="checkbox"/> Forro	<input type="checkbox"/> Tubulação	<input checked="" type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/> Vigia interno		
Potência do gerador (KVA): 0	Empresa de monitoramento:				
Descrição do imóvel:					
Melhor localização da Avenida Paulista, consultório montado, esta lindo, com recepção, sala de espera, copa, prédio 24 horas, sistema de identificação, Próximo a estação do Metrô Consolação. Fácil acesso às Avenidas Angélica, Doutor Arnaldo, Rebouças, Rua da Consolação e estação do Metrô Paulista.					
Imagens do imóvel:					
					
vci@valentinacoran.com.br		http://www.valentinacoran.com.br		11 31784633	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA UBERREICH FRAGA VEGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2020 às 19:26 , sob o número WJMJ20409233880 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055787-74.2001.8.26.0100 e código 9434EBA.

Visualização da oferta no. 06

ÓTIMO CONJUNTO COMERCIAL SEMI-MOBILIADO.			MATRIZ AV. PAULISTA AV. PAULISTA, 2073, 16º ANDAR, CERQUEIRA CESAR, - SÃO PAULO, - S (11) 31784633 - CRECI: 5622-6
CÓDIGO: 112311			
Dados Básicos		Área	Valores
Categoria: Salas/Conjuntos	Total: 0,00	Venda: R\$ 340.000,00	
Status: Venda	Privativa: 0,00	Locação: R\$ 0,00	
Nº de salas: 0	Escritório: 0,00	Condomínio: R\$ 1.141,84	
Banheiro(s): 1	Terreno: 0,00	IPTU: R\$ 180,00	
Vagas de garagem:	Laje: 0,00	Horários de funcionamento:	
Total de vagas: 0	Dimens. do terreno:...	Segunda a sexta:...	
Vagas cobertas: 0	Topografia:...	Sábados:...	
Vagas descob: 0		Domingos:...	
		Feriados:...	
Outras informações			
Perfil de construção:...	Imóveis por andar: 0	Qnt. de elevadores: 0	
Nº de andares: 0	Tipo de fachada:...	Ano de construção: 0	
Estado do edifício:...	Total de imóveis: 0	Galpões: 0	
Características do imóvel			
Rede elétrica / dados		Segurança	
<input type="checkbox"/> Cabine de força	<input type="checkbox"/> Gerador de energia	<input type="checkbox"/> Cerca eletrificada	<input type="checkbox"/> Portaria blindada
<input type="checkbox"/> Canaletas no rodapé	<input type="checkbox"/> Pto elevado	<input type="checkbox"/> Circuito de TV	<input type="checkbox"/> Portões com eclusa
<input type="checkbox"/> Energia trifásica	<input type="checkbox"/> Shaft	<input type="checkbox"/> Monitoramento	<input type="checkbox"/> Vigia externo
<input checked="" type="checkbox"/> Forno	<input type="checkbox"/> Tubulação	<input type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/> Vigia interno
Potência do gerador (KVA): 0		Empresa de monitoramento:	
Descrição do imóvel:			
Conjunto comercial semi-mobiliado com excelente custo benefício em endereço tradicional de São Paulo.			
Imagens do imóvel			
			
vci@valentinacaran.com.br	http://www.valentinacaran.com.br	11 31784633	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA UBERREICH FRAGA VEGA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/06/2020 às 19:26, sob o número WJMJ2040928880. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055787-74.2001.8.26.0100 e código 9434EBA.