

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

**AUTOS N°: 0004676-84.2020.8.26.0100**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE**, em face de **CYPRIANO SABINO DE OLIVEIRA**, 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, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento n° 201**, localizado no **20° andar do Condomínio Edifício Maison Catherine**, situado na **Alameda Franca, n° 801**, esquina com a **Alameda Ministro Rocha Azevedo, Jardim Paulista, São Paulo**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de setembro de 2020



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 80.032, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 201 - Condomínio Edifício Maison Catherine

Alameda Franca, nº 801, Jardim Paulista - São Paulo.

R\$ 4.500.000,00

*(quatro milhões e quinhentos mil reais)*

SETEMBRO / 2020

## FOTO 01



FACHADA.

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE**, em face de **CYPRIANO SABINO DE OLIVEIRA**:

Apartamento nº 201, localizado no 19º andar do Edifício Maison Catherine, situado na Alameda Franca nº 767, no 34º Subdistrito (Cerqueira César) desta Comarca de São Paulo, com a área privativa de 268,010 m<sup>2</sup>, área comum de garagem de 83,240 m<sup>2</sup>, correspondente ao direito de uso de 4 (quatro) vagas na garagem coletiva do edifício, área comum de 107,220 m<sup>2</sup>, incluindo o direito de uso de 1 (um) depósito localizado nos subsolos, perfazendo a área total de 458,470 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,6142% do terreno, matriculado no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 80.032.

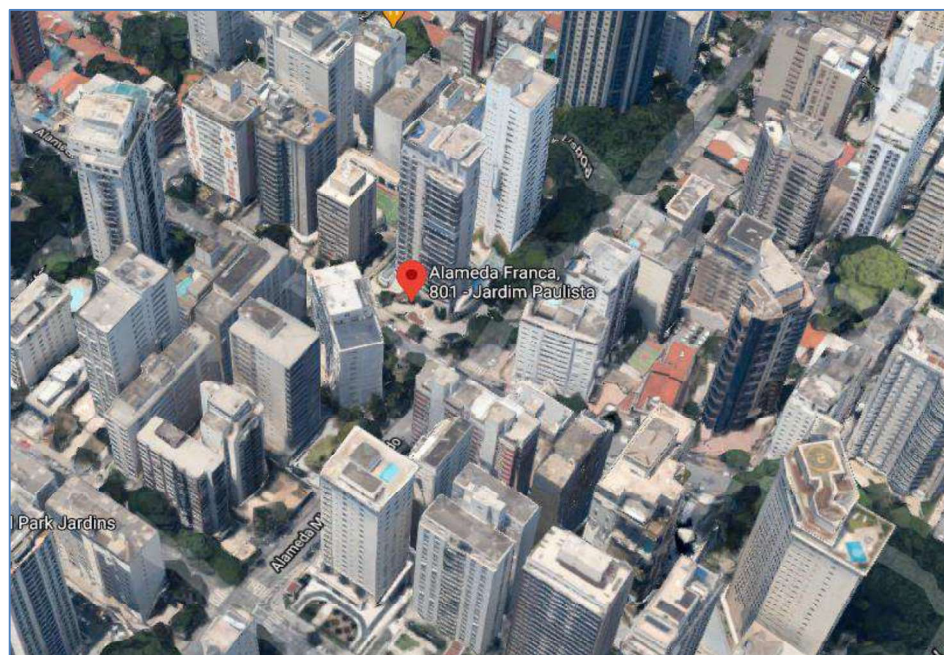
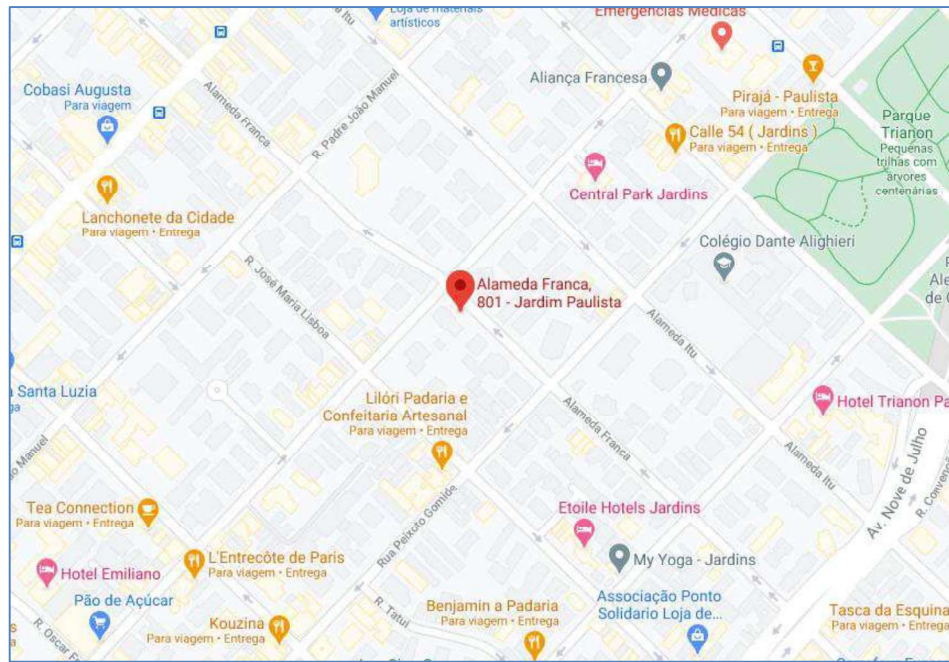
**II - VISTORIA**

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 116. O Sr. Cassio Sabino, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

**2.1 - LOCAL**

## 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 02/03



ALAMEDA FRANCA,

NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL.

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 04/05



ALAMEDA MINISTRO ROCHA AZEVEDO,  
NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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

Alameda Franca, nº 801 - Apartamento nº 201:

<b>ZONA:</b>	<b>ZM</b>
<b>SETOR:</b>	<b>014</b>
<b>QUADRA:</b>	<b>015</b>
<b>NÚMERO DO CONTRIBUINTE:</b>	<b>014.015.0334-9</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b>	<b>R\$ 7.972,6050</b>



Face da quadra

Quadra	Setor	Cod.Log.
015	014	073067
No Logradouro		AL FRANCA
Valor 2015	6444.0000	
Valor 2016	7056.1800	
Valor 2017	7479.5508	
Valor 2018	7703.0000	
Valor 2019	7972.6050	

Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 014.015.0334-9</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> AL FRANCA, 767 - AP 201 E 4 VG C/ DEPOSITO ED MAISON CATHERINE CEP 01422-003 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AL FRANCA, 767 - AP 201 E 4 VG C/ DEPOSITO ED MAISON CATHERINE CEP 01422-003			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 000.850.572-15 CYPRIANO SABINO DE OLIVEIRA			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.288	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0461
Área total (m²):	1.288		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	459	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	996	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	8.251,00		
- da construção:	3.200,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	948.139,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.233.792,00		
Base de cálculo do IPTU:	2.181.931,00		
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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 03/12/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	04/09/2020		
<b>Número do Documento:</b>	2.2020.002569735-8		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

### 2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

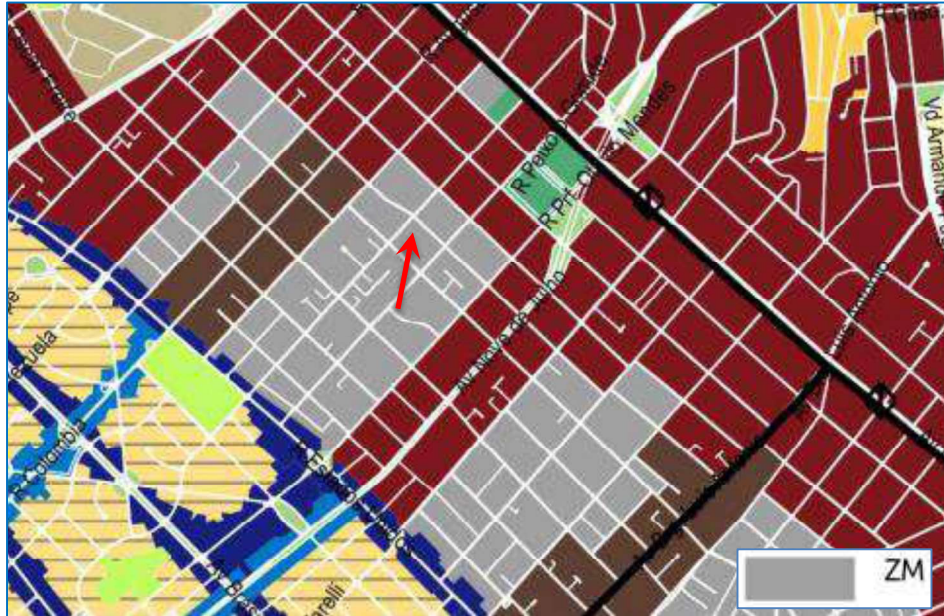
O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZDE-2					
	ZPI-1					
	ZPI-2					
ZPI	ZPI-1	20	5.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2					
PRESERVAÇÃO	ZPR	5	125	100	10.000	
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		7FIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

### 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas principalmente aos usos residenciais e não residenciais, com predominância residencial.

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

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

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 201, a fração ideal de 4,6142% no terreno.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Condomínio Edifício Maison Catherine é constituído por bloco único com 21 apartamentos residenciais, com acesso pela Alameda Franca.

### - DO EDIFÍCIO

O Condomínio Edifício Maison Catherine, constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, *hall* social,

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

áreas de circulação de pedestres, sistema viário, piscina, salão de festas, academia, quadra de esportes e playground, que atende a 22 andares superiores e cobertura, com um apartamento por andar, os quais estão servidos por 3 elevadores, bem como vagas de estacionamento e depósitos localizados nos subsolos.

### - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 201)

O apartamento nº 201, está localizado no 20º do Condomínio Edifício Maison Catherine, situado na Alameda Franca, nº 801, esquina com a Rua Ministro Rocha Azevedo, Jardim Paulista, São Paulo. Contém a área exclusiva de 268,010 m<sup>2</sup>, área comum de garagem de 83,240 m<sup>2</sup>, correspondendo ao direito de uso de 4 vagas de garagem, área comum de 107,220 m<sup>2</sup> e área total de 458,470 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma participação de 4,6142% na quota parte ideal no terreno, e encontra-se matriculado no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 80.032.

Possui ainda: *hall* social, 4 dormitórios suítes, *living*, terraço, escritório, sala de jantar, sala de almoço, lavabo, cozinha, área de serviço, *hall* de serviço e dependência de empregados com 2 dormitórios e banheiro, com idade física de 18 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "C" - regular.

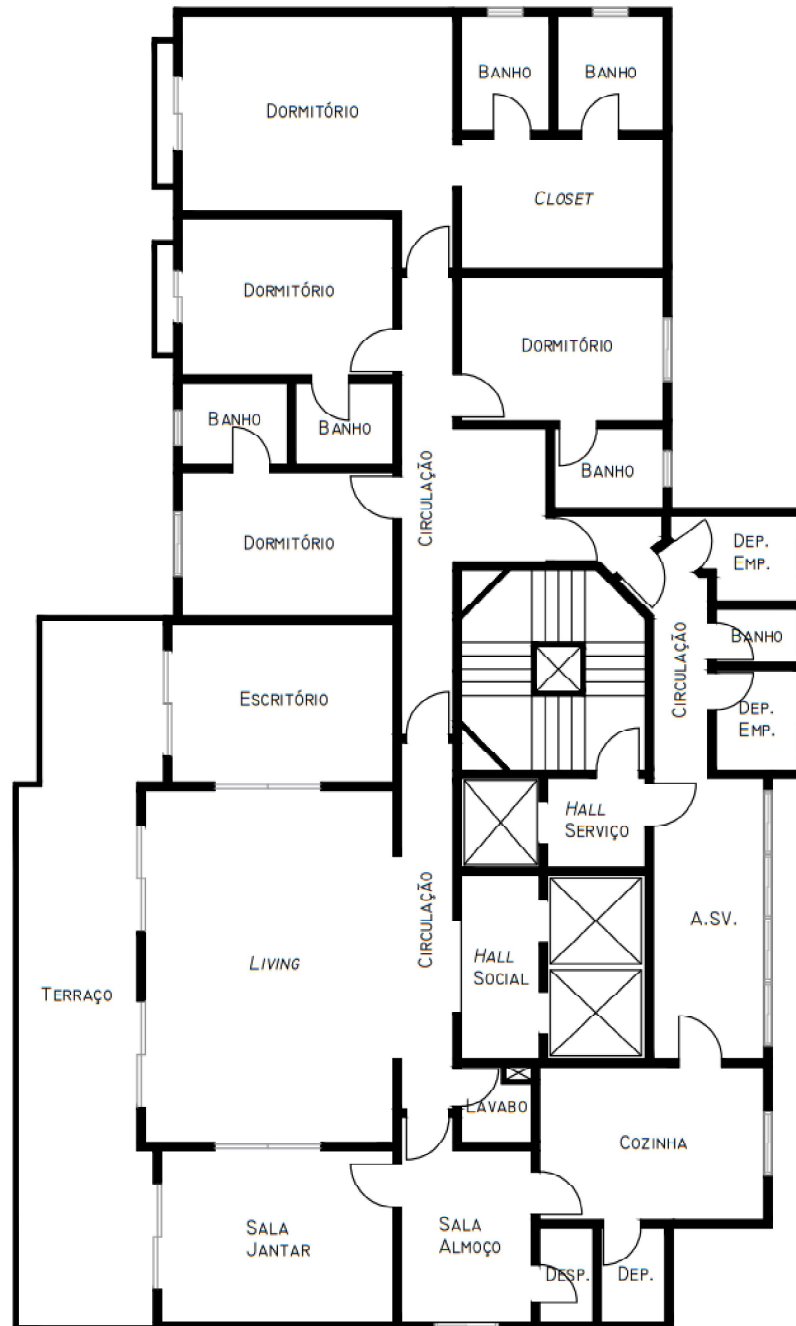
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS  
DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE,  
DO APARTAMENTO Nº 201, E O CROQUI DO MESMO:

## CROQUI



COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APTO. Nº 201  
ALAMEDA FRANCA, Nº 801

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 06/07

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



FACHADA.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 08/09

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



### ACESSO DE VEÍCULOS.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 10/11

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



ENTRADA SOCIAL DE PEDESTRES.

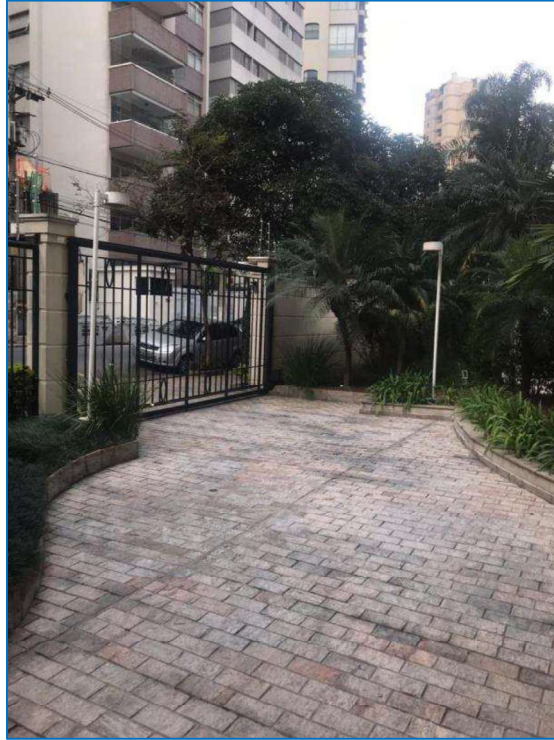
# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 12/13

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA DO CONDOMÍNIO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 14/15

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



### VAGAS DE ESTACIONAMENTO DESTINADAS AO APTO. Nº 201.

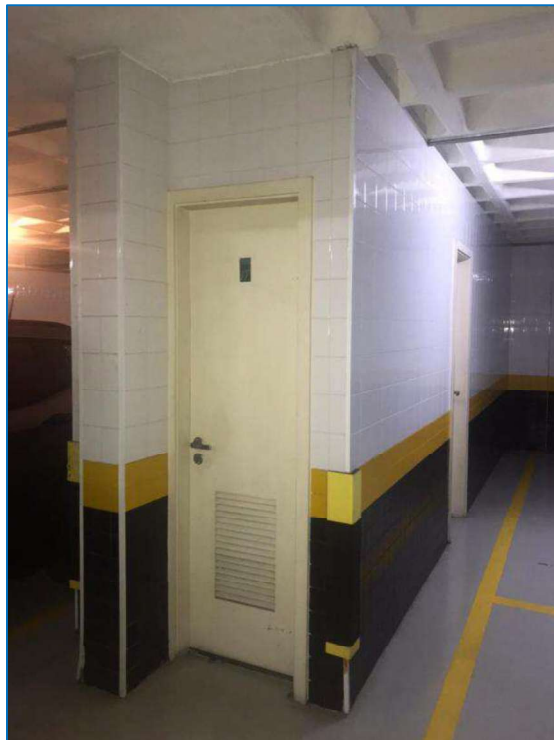
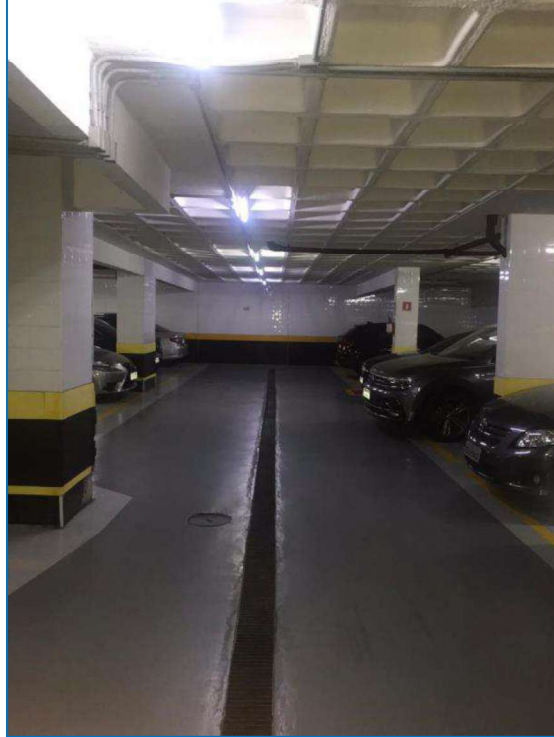
# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 16/17

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



### VAGAS DE ESTACIONAMENTO E DEPÓSITO DO APTO. Nº 201.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 18/19

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



CIRCULAÇÃO.

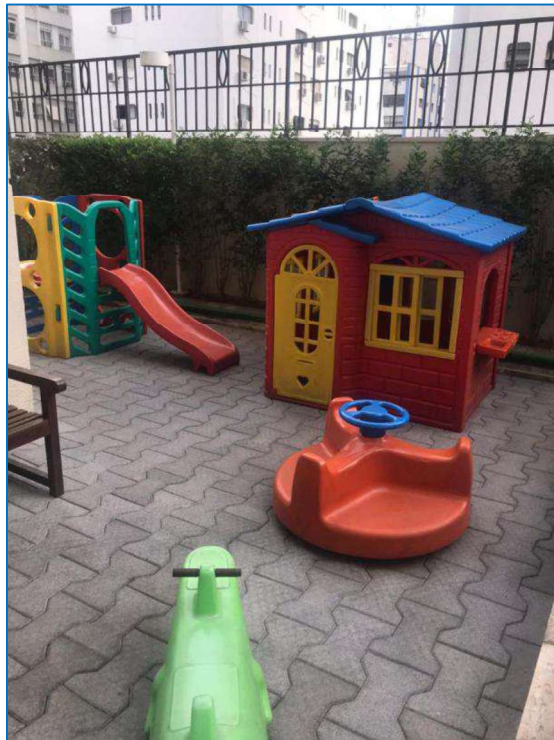
# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 20/21

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



QUADRA DE ESPORTES E *PLAYGROUND*.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 22/23

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



PISCINA E ACADEMIA.

**Walmir Pereira Modotti**

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 24**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE**



**ACESSO AO EDIFÍCIO.**



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 25/26

### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



HALL SOCIAL.

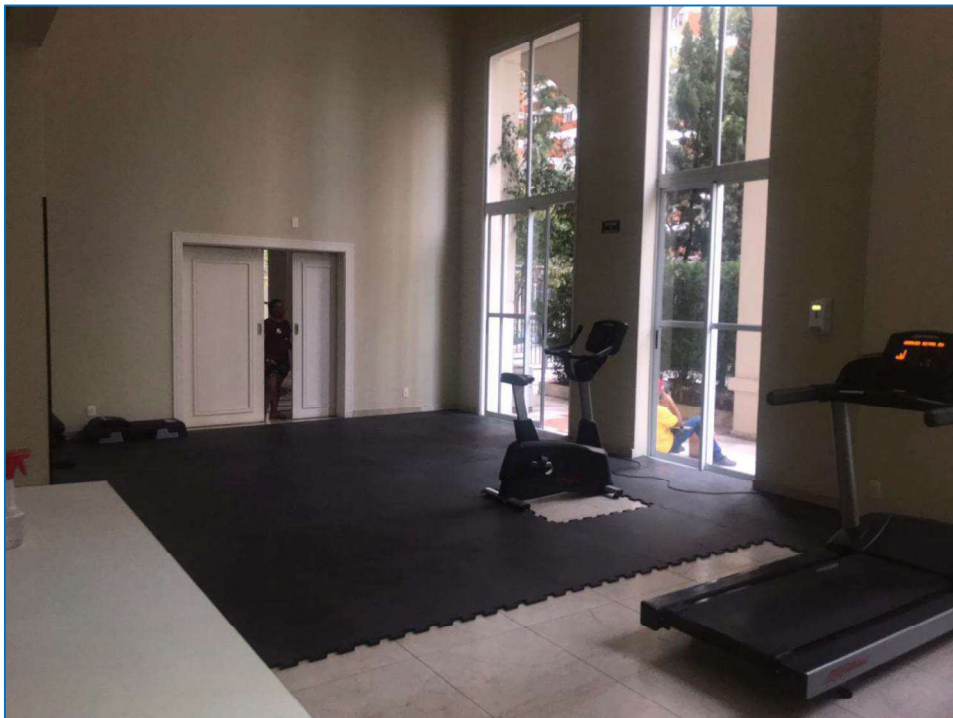
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 27/28

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



SALÃO DE FESTAS.

**FOTOS 29/30**

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE**



**CIRCULAÇÃO E HALL DO ELEVADOR DE SERVIÇO NO TÉRREO.**

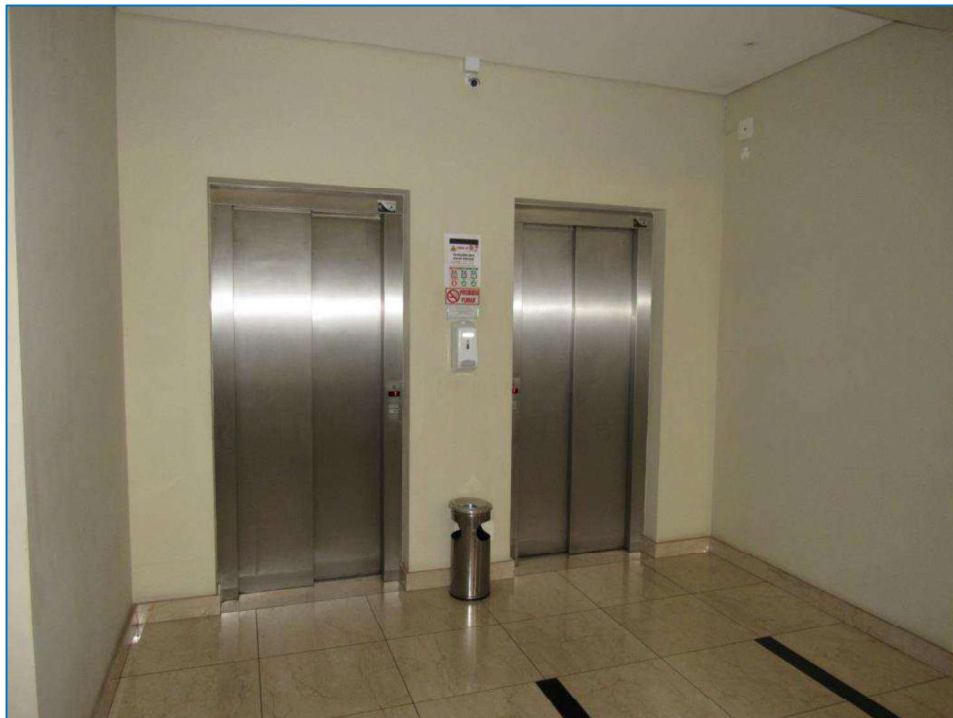
# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTOS 31/32

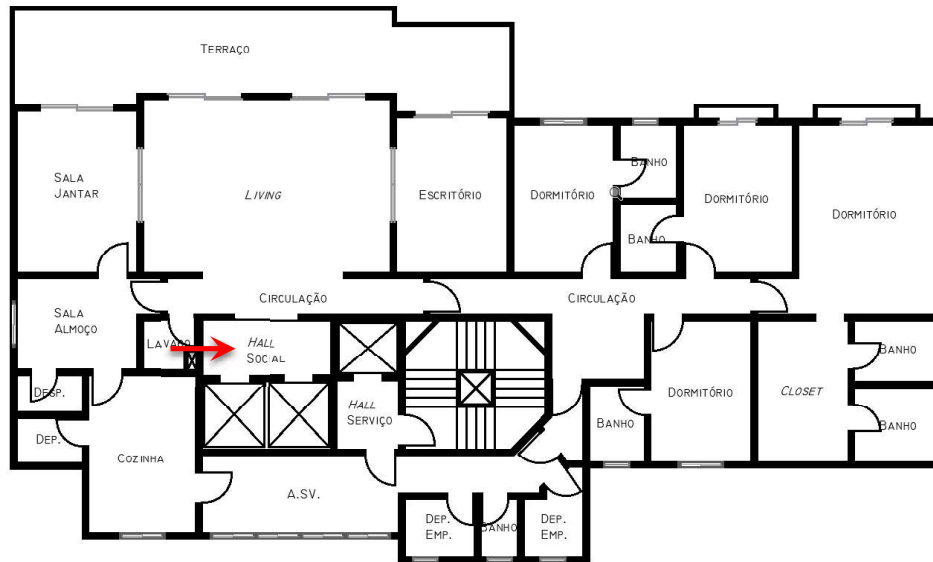
### CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE



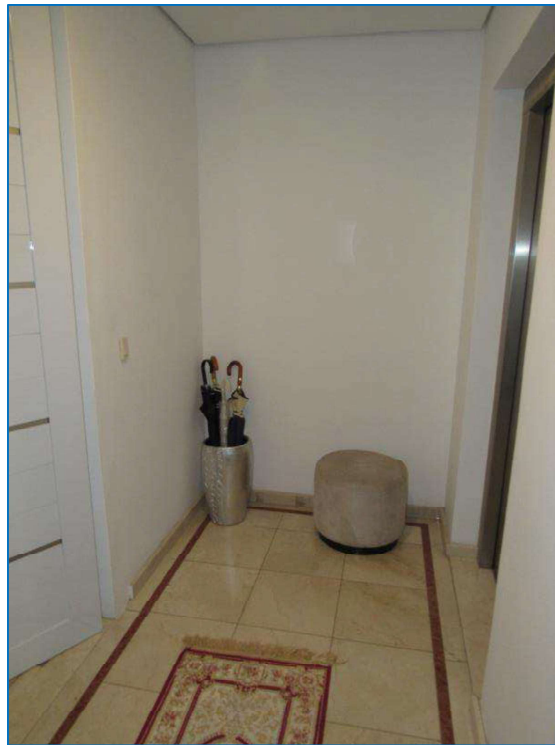
**HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO E NO PAVIMENTO TÉRREO.**

**FOTO 33**

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



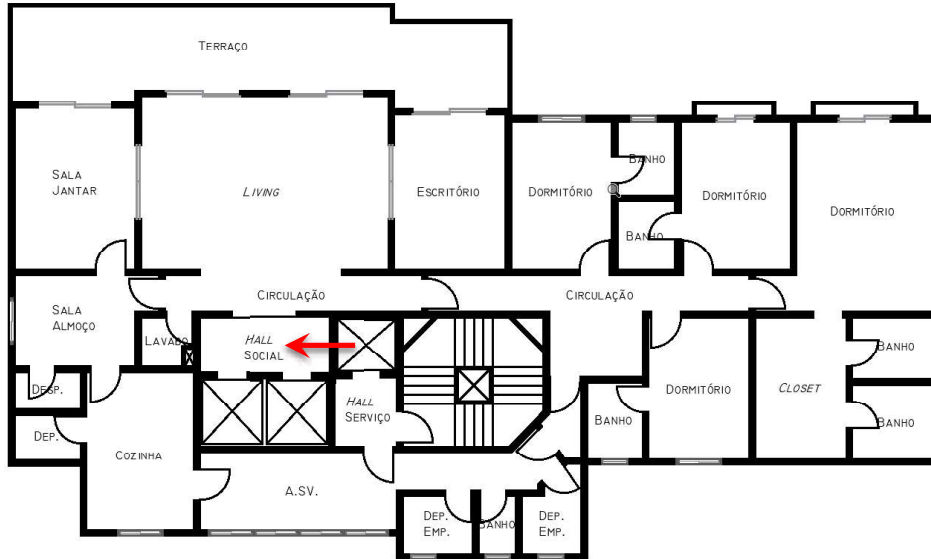
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



HALL SOCIAL.

**FOTO 34**

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



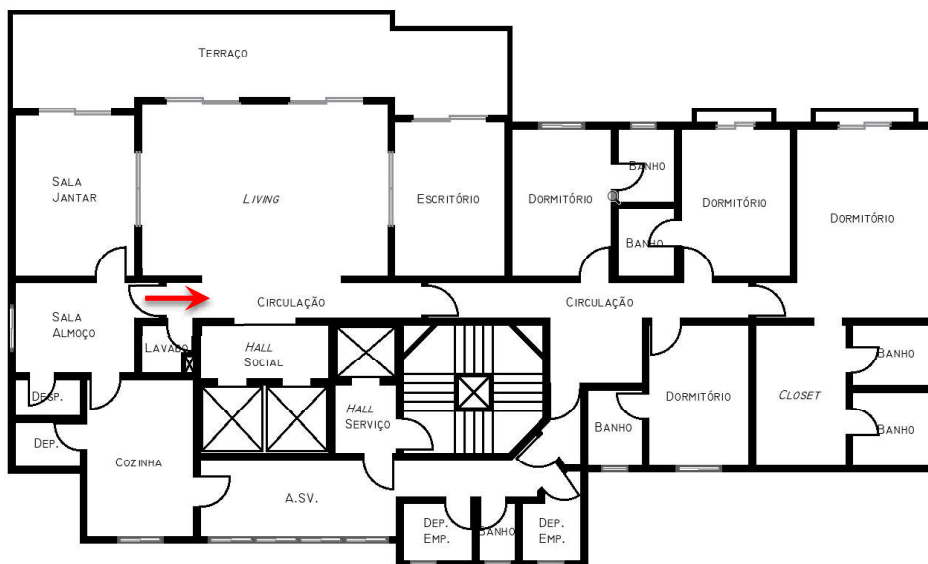
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**OUTRA VISTA DO HALL SOCIAL.**

**FOTO 35**

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



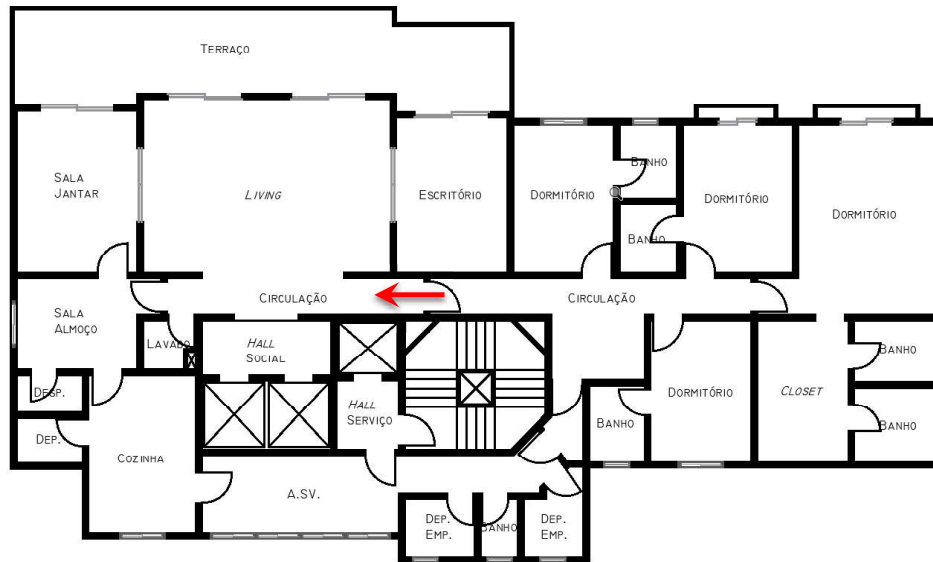
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**CIRCULAÇÃO.**

**FOTO 36**

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



**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**

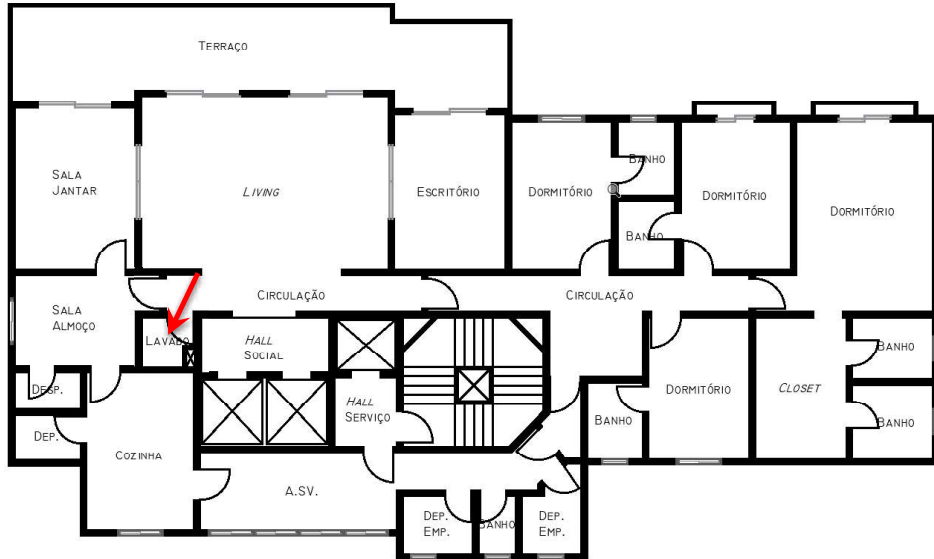


OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.



**FOTO 37**

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



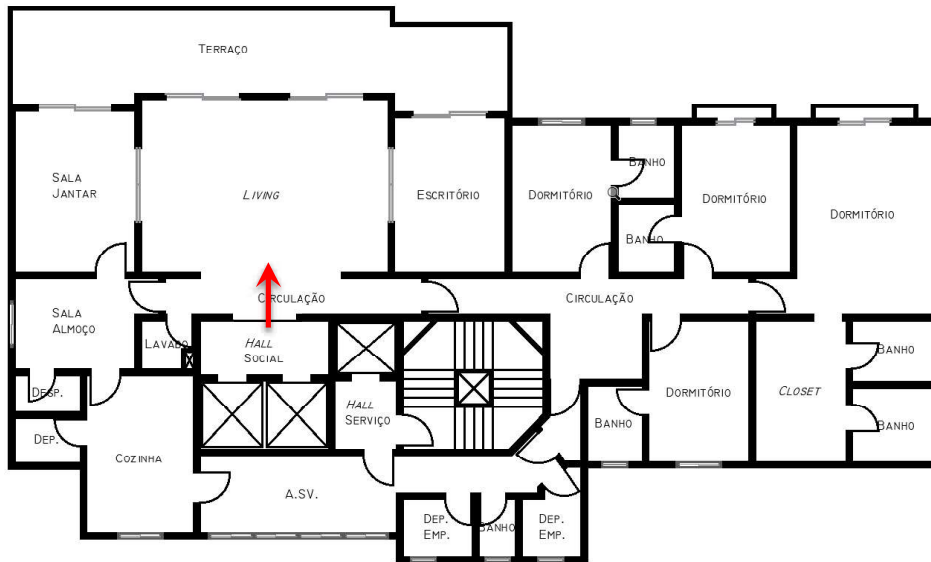
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



LAVABO.

**FOTO 38**

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



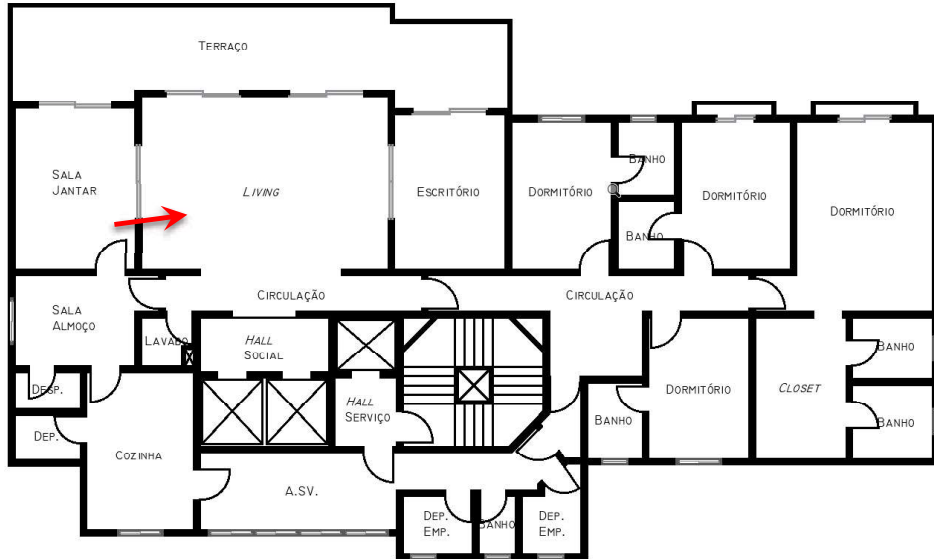
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



*LIVING.*

**FOTO 39**

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



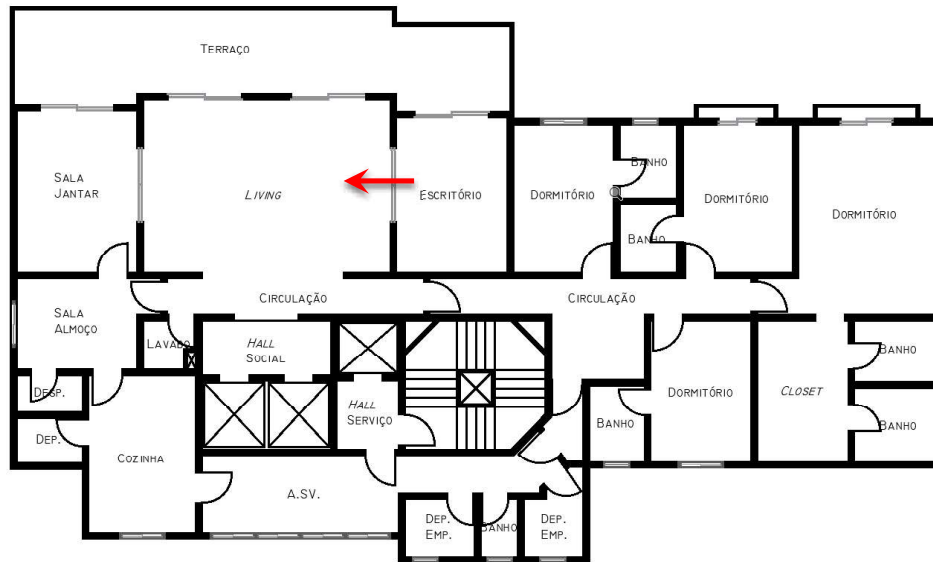
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



OUTRA VISTA DA LIVING.

**FOTO 40**

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



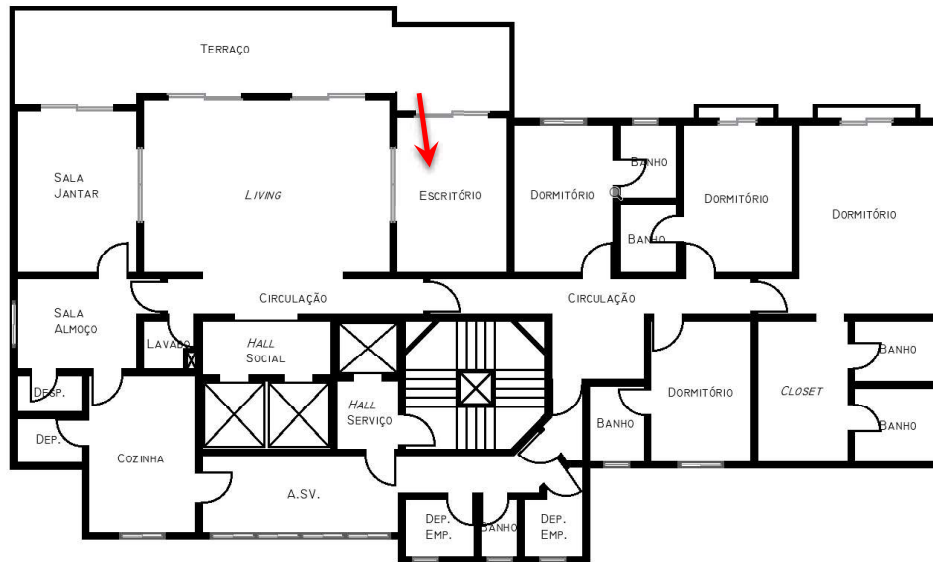
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



OUTRA VISTA DA LIVING.

**FOTO 41**

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



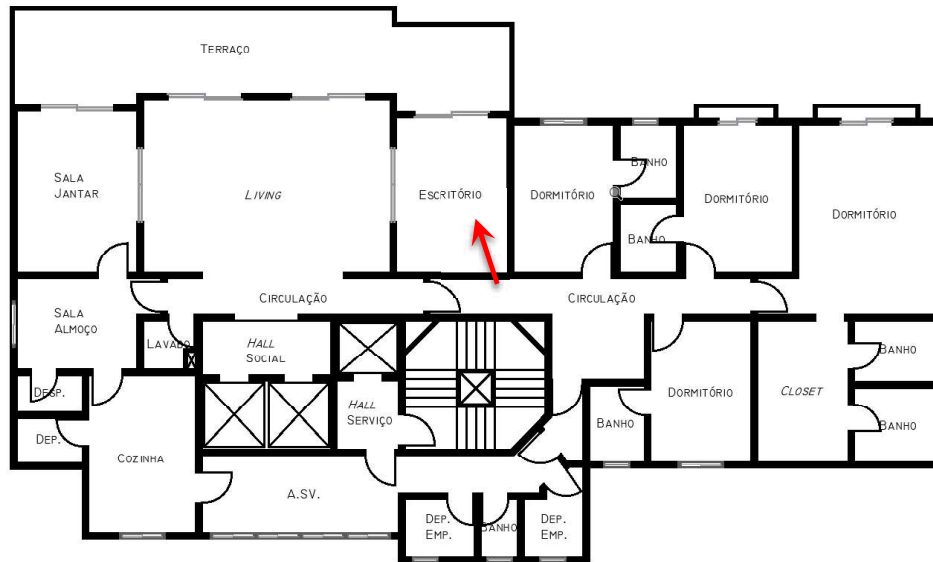
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**ESCRITÓRIO.**

**FOTO 42**

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



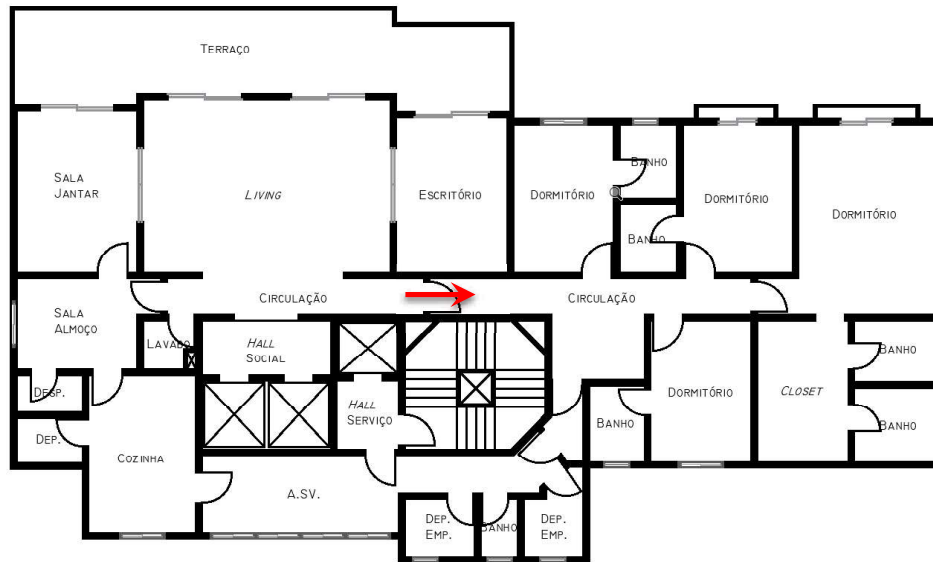
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**OUTRA VISTA DO ESCRITÓRIO.**

**FOTO 43**

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



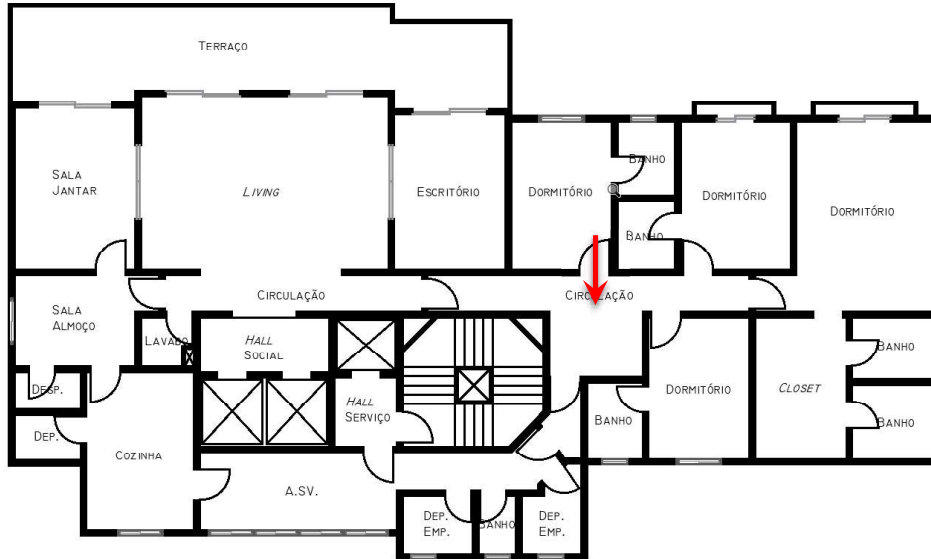
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



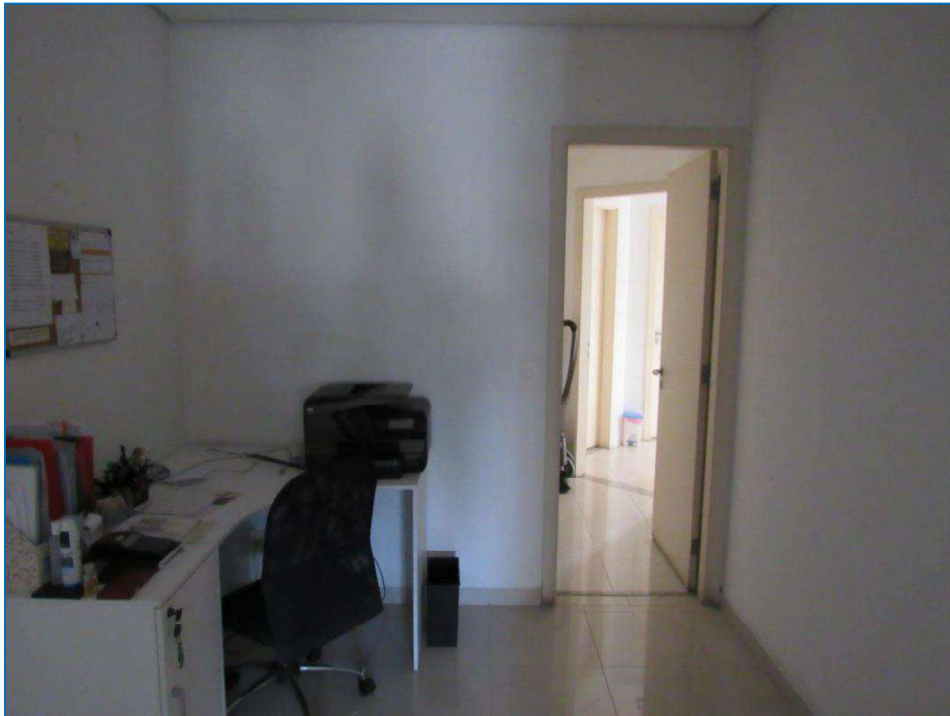
**CIRCULAÇÃO.**

**FOTO 44**

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



**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**

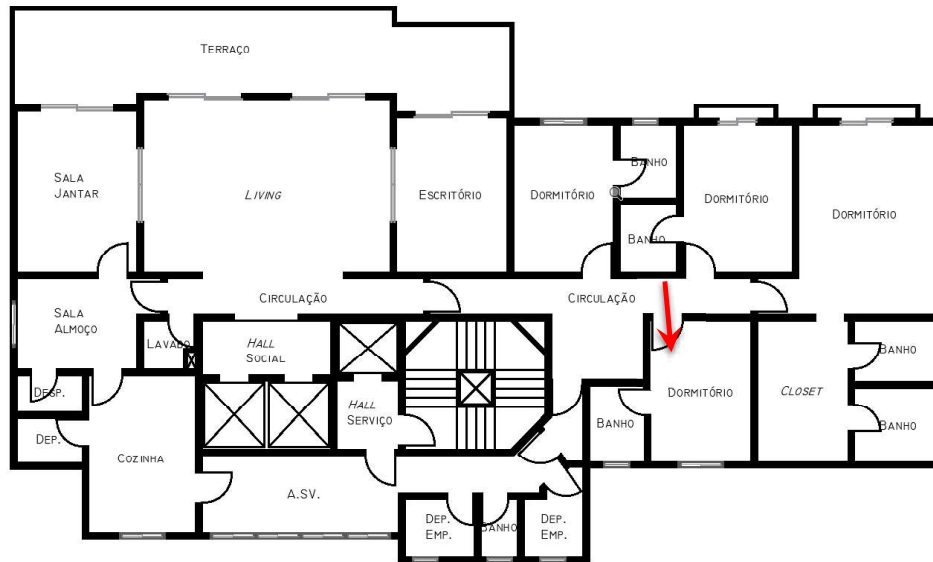


**CIRCULAÇÃO / ESCRITÓRIO.**



**FOTO 45**

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



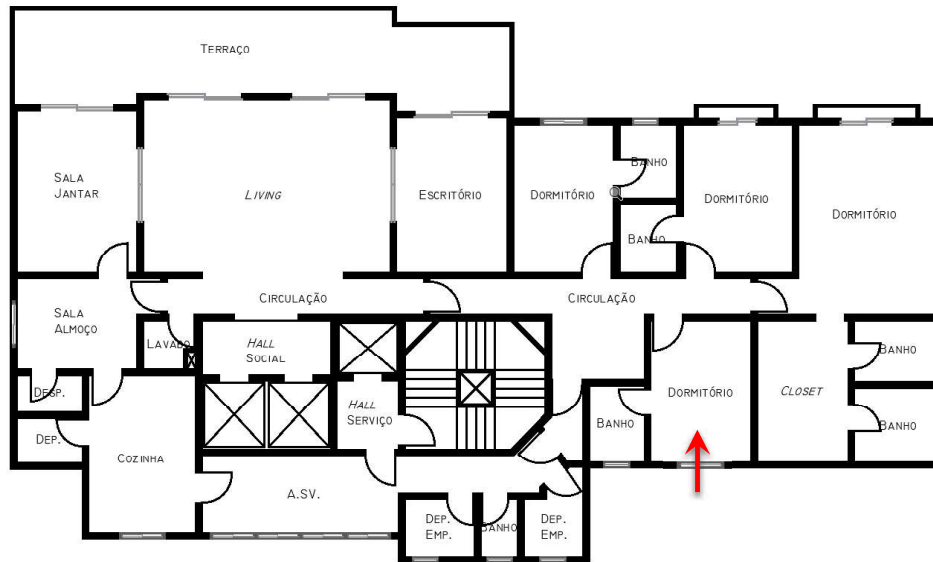
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**DORMITÓRIO 1.**

**FOTO 46**

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



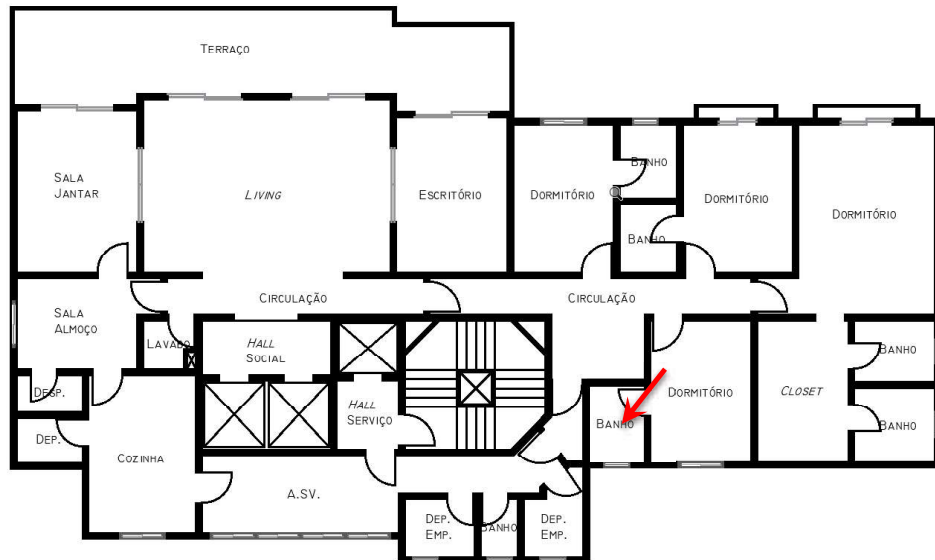
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.**

## FOTO 47

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



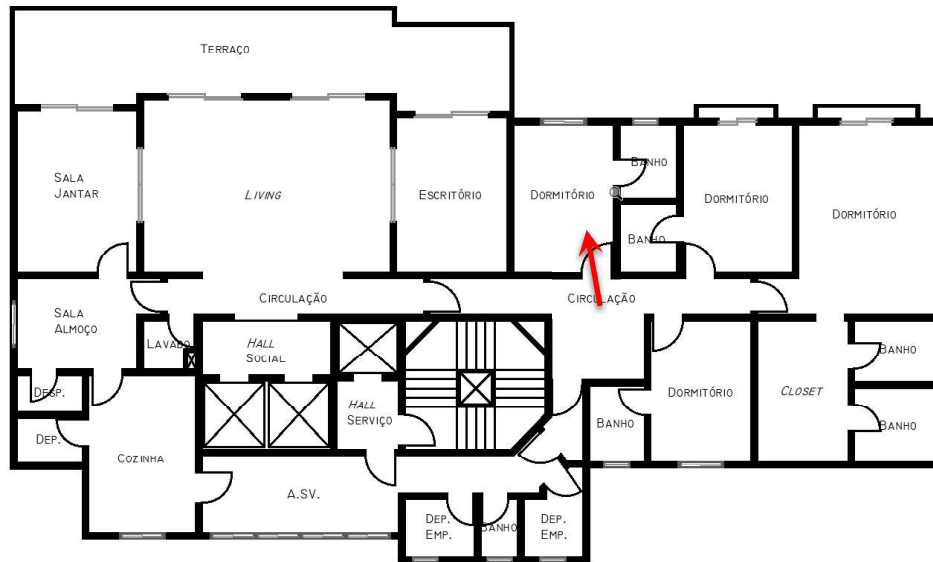
## COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO N° 201



BANHEIRO 1.

**FOTO 48**

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



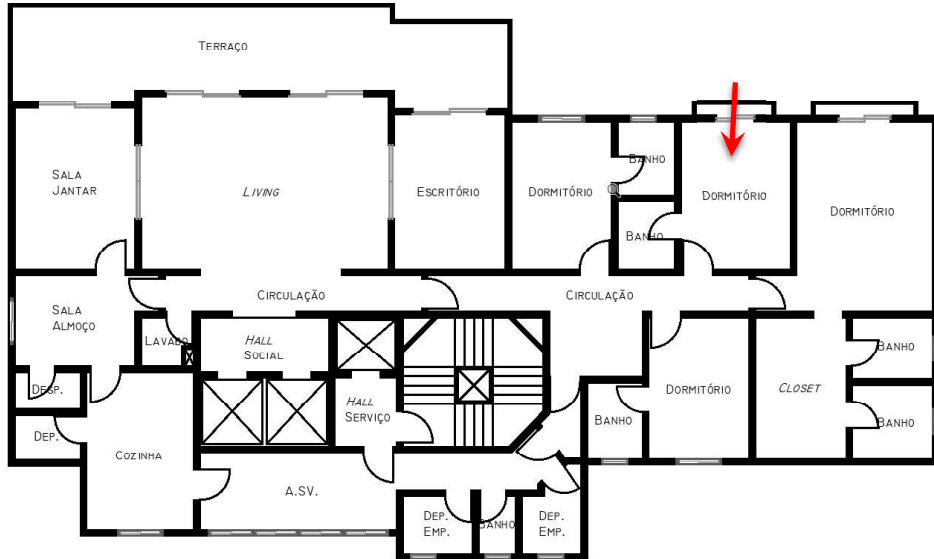
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**DORMITÓRIO 2.**

**FOTO 49**

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



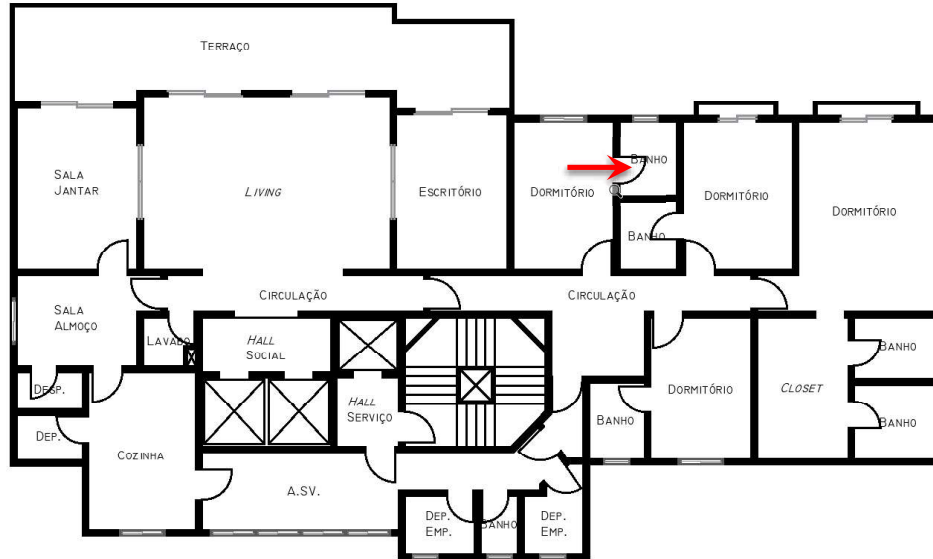
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



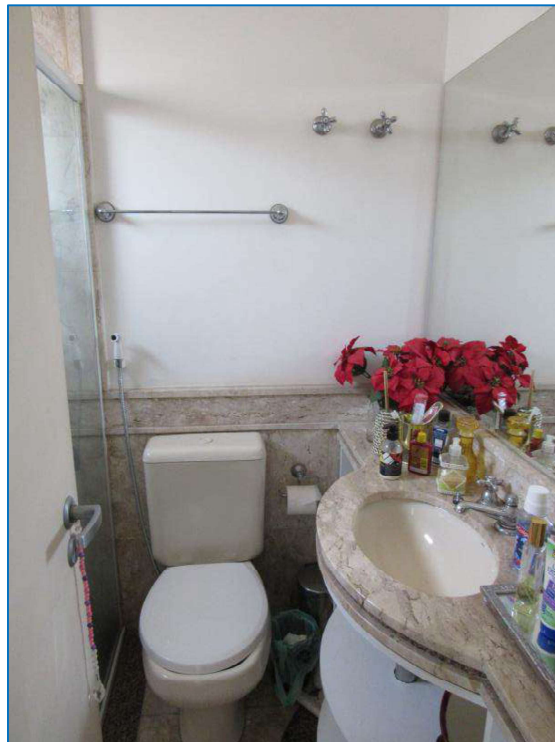
**OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.**

**FOTO 50**

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



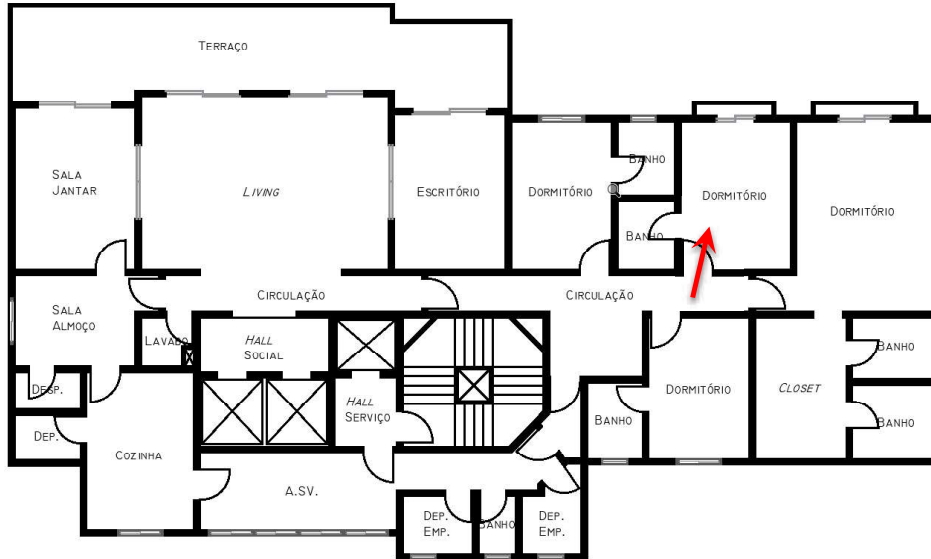
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**BANHEIRO 2.**

**FOTO 51**

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



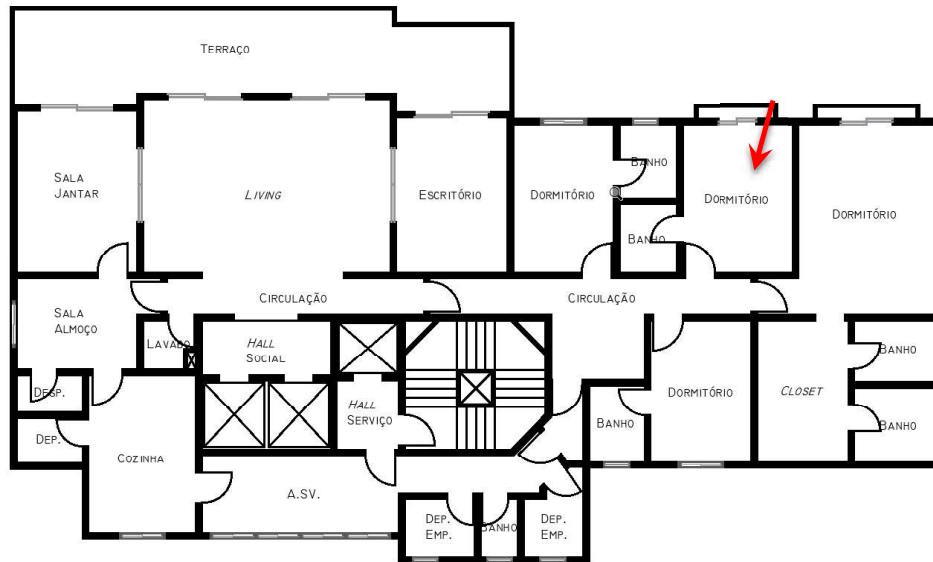
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**DORMITÓRIO 3.**

**FOTO 52**

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



**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**

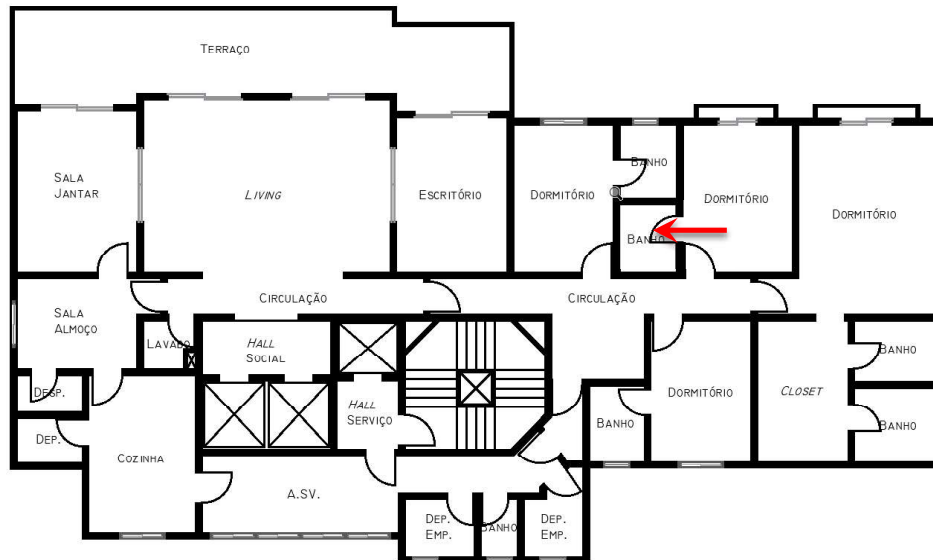


**OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 3.**



**FOTO 53**

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



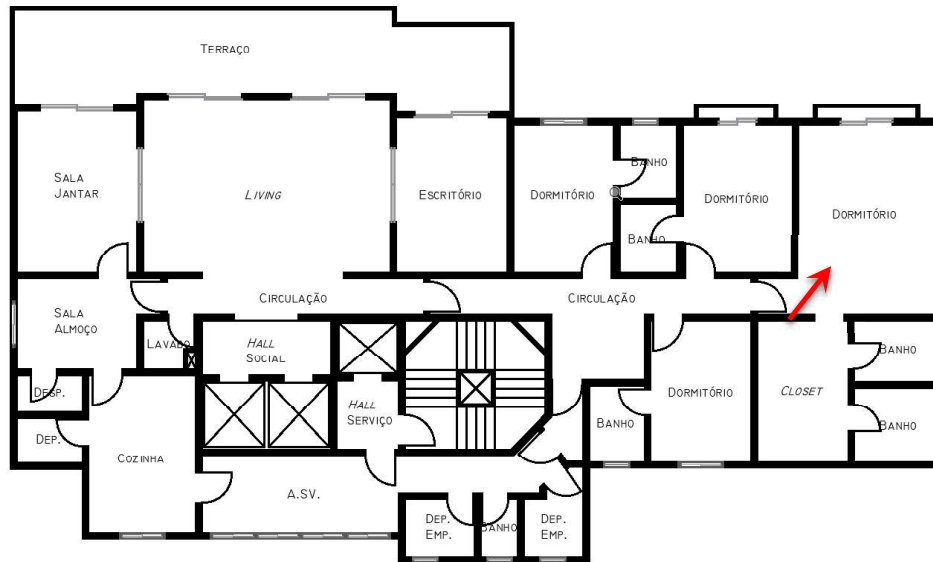
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**BANHEIRO 3.**

**FOTO 54**

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



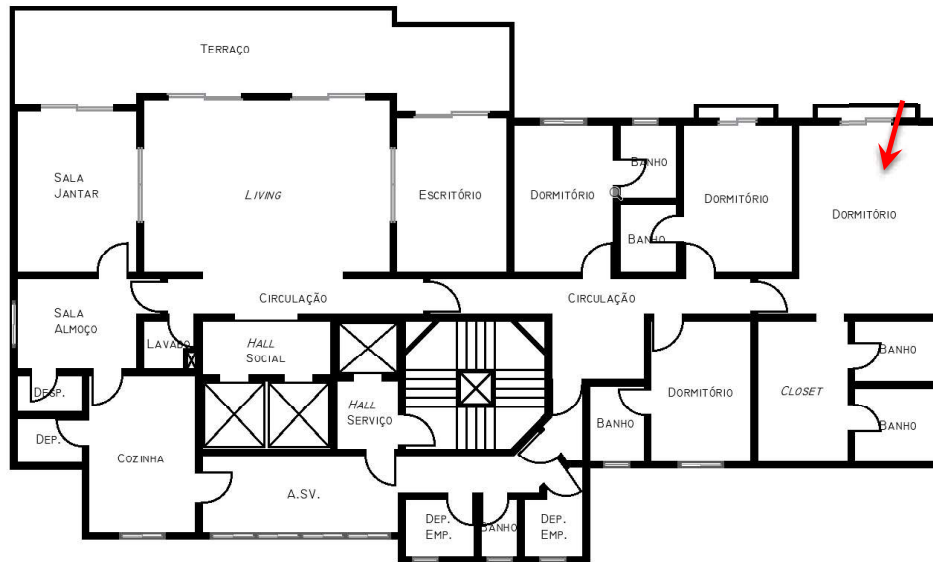
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**DORMITÓRIO 4.**

**FOTO 55**

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



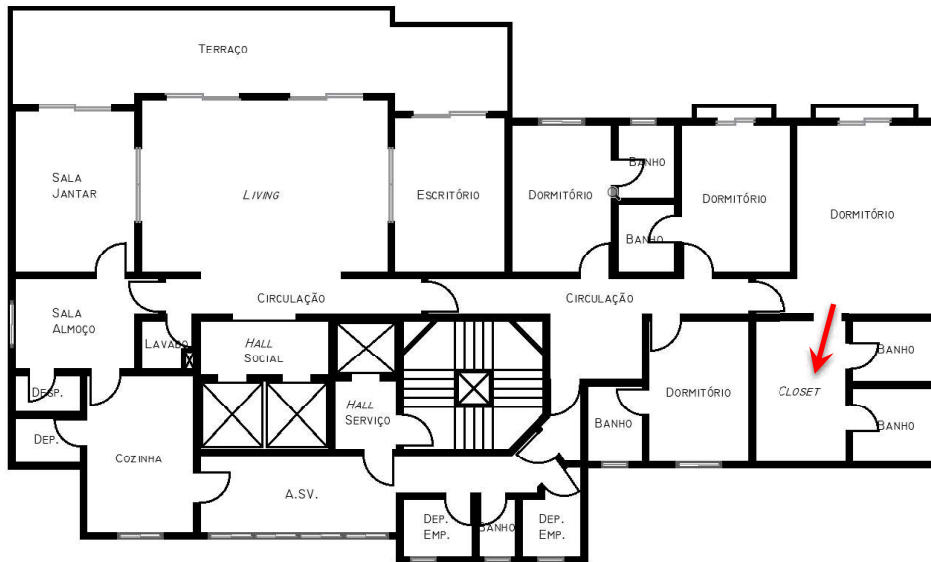
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 4.**

**FOTO 56**

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



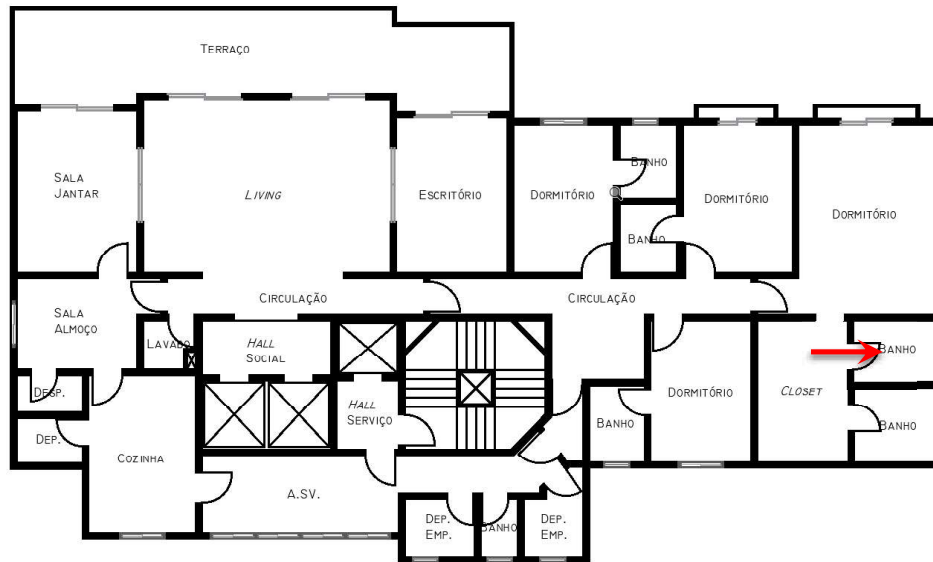
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**CLOSET.**

**FOTO 57**

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



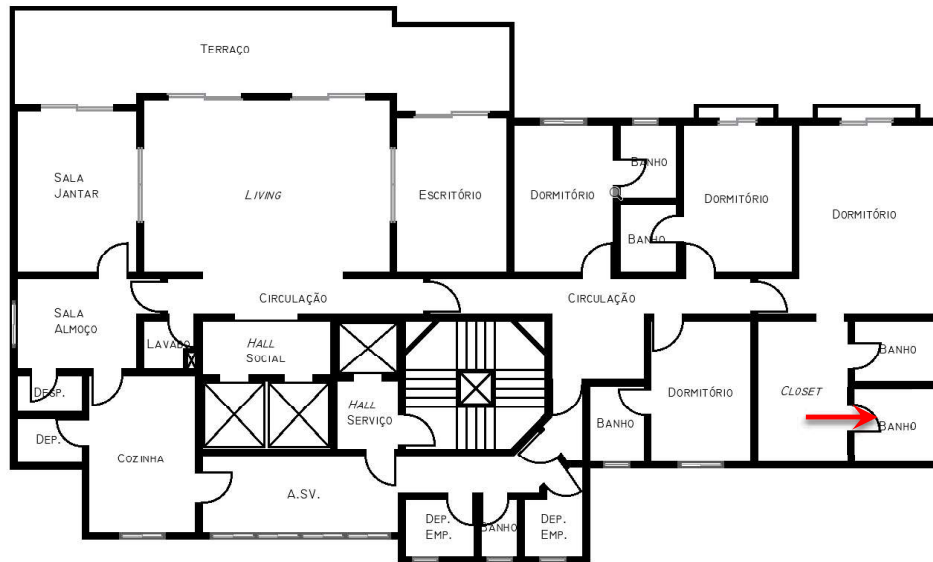
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



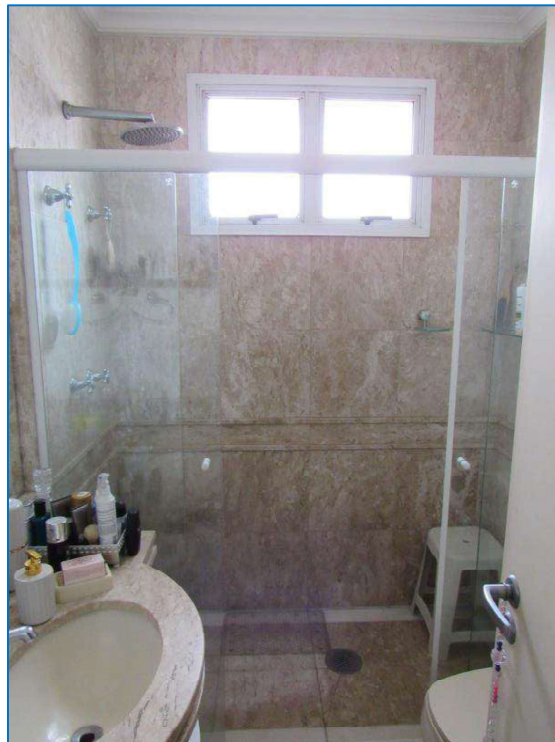
**BANHEIRO SENHORA.**

**FOTO 58**

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



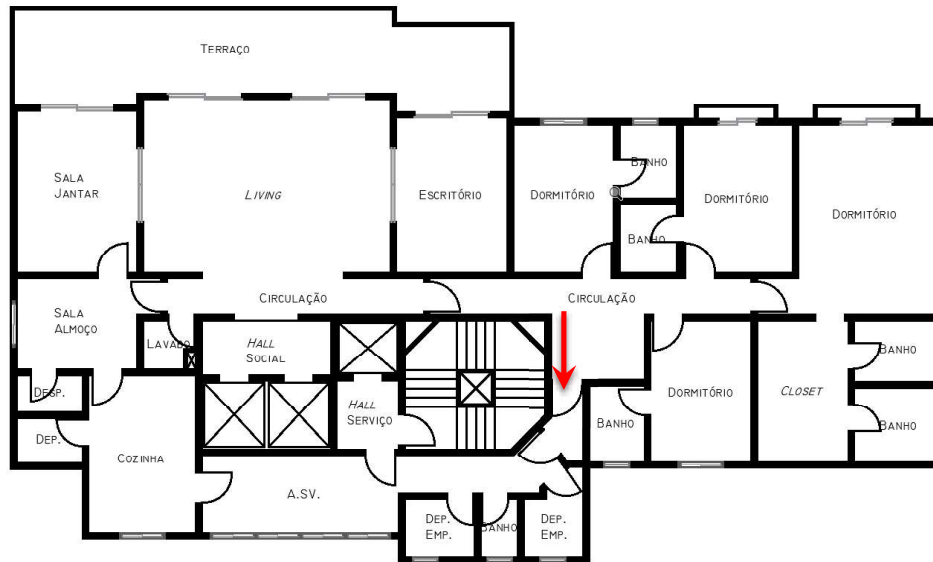
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**BANHEIRO SENHOR.**

**FOTO 59**

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



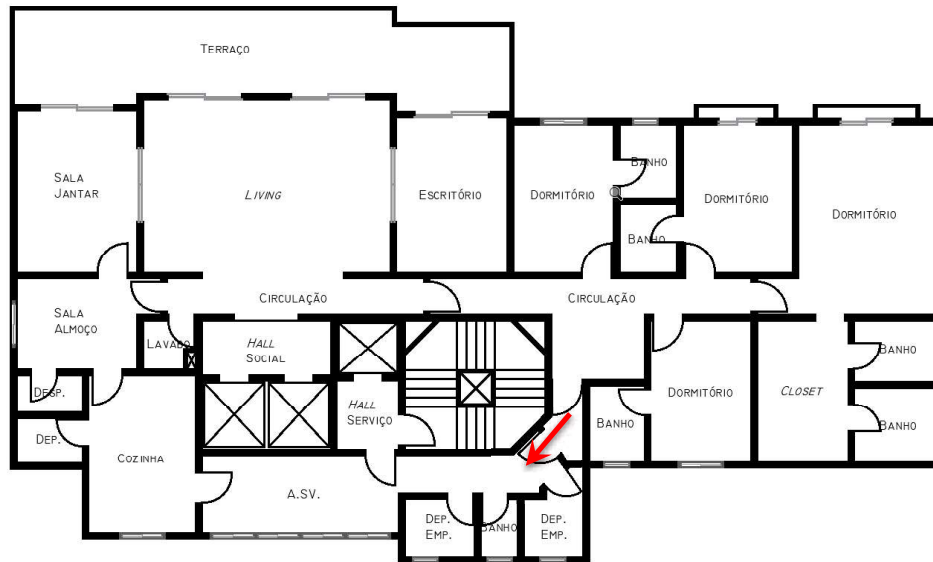
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**CIRCULAÇÃO.**

**FOTO 60**

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



**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**

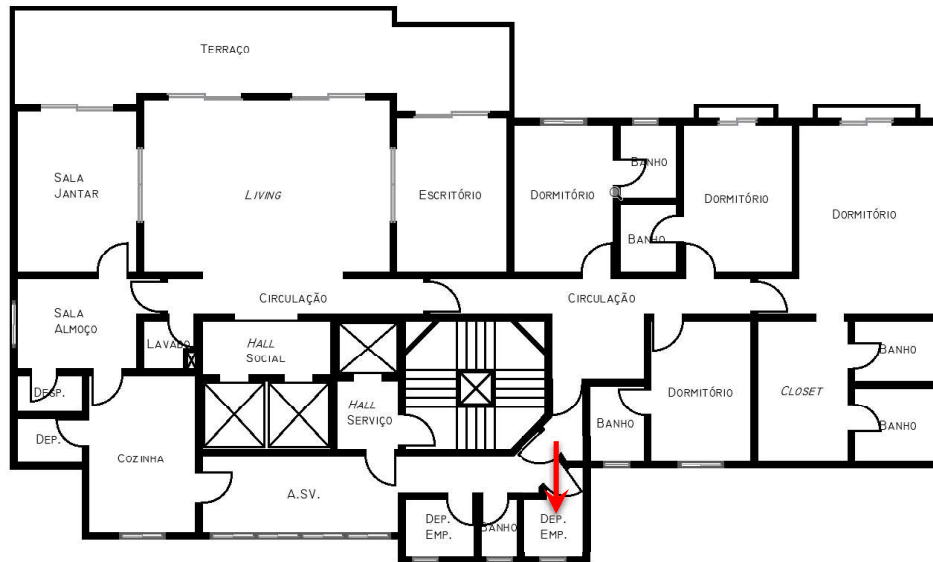


**CIRCULAÇÃO.**

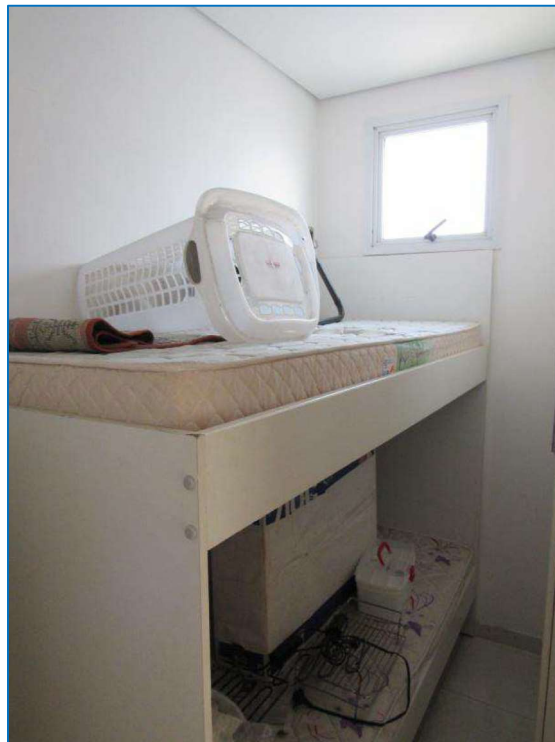


**FOTO 61**

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



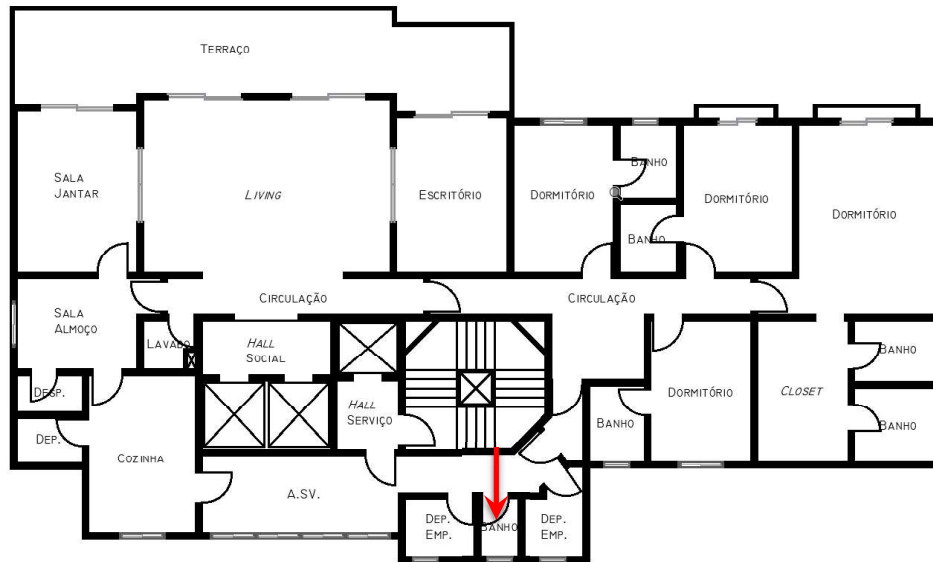
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**DEPENDÊNCIA DE EMPREGADOS 1.**

**FOTO 62**

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



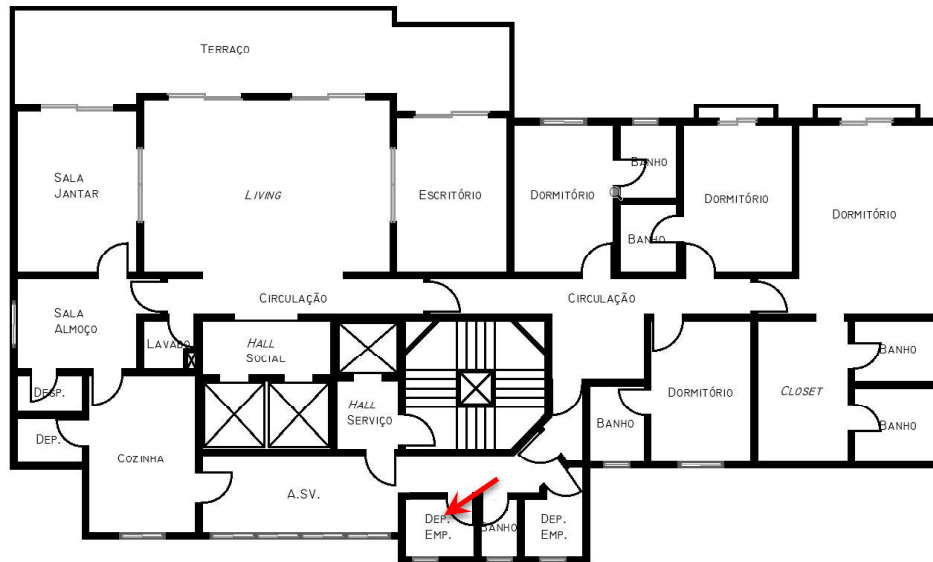
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



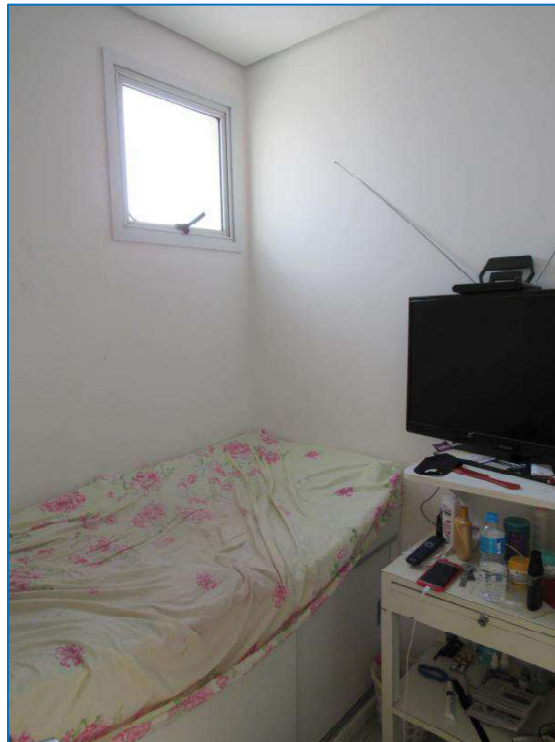
**BANHEIRO DE EMPREGADOS.**

**FOTO 63**

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



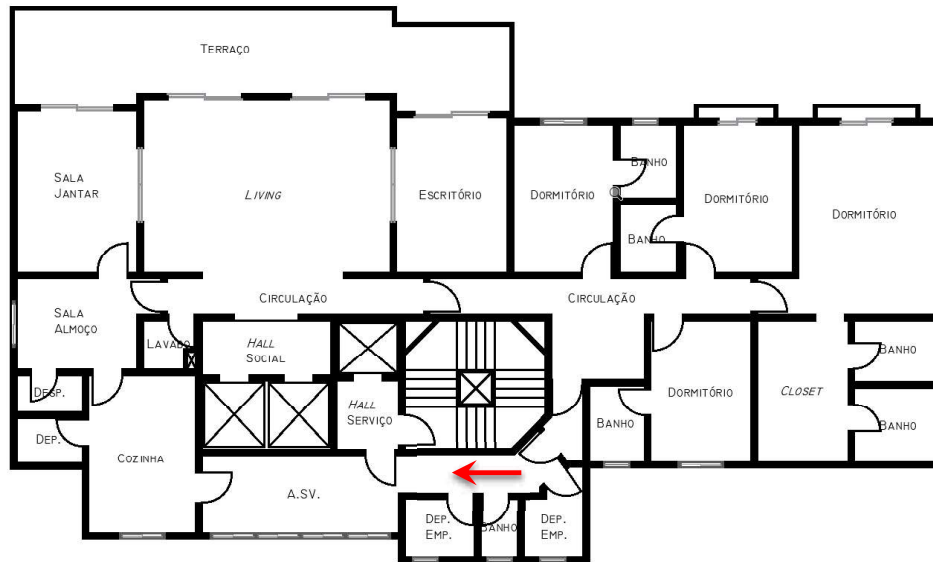
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**DEPENDÊNCIA DE EMPREGADOS 2.**

**FOTO 64**

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



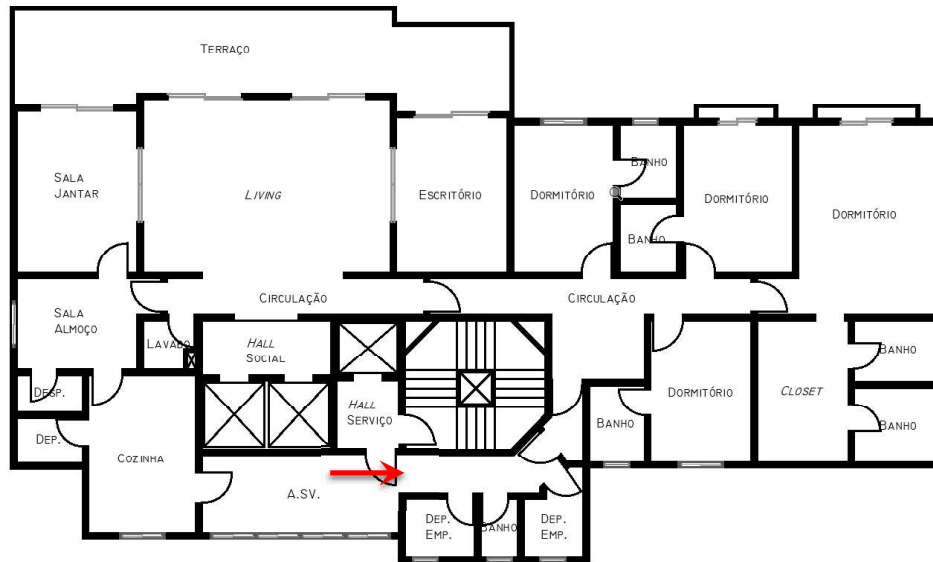
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**CIRCULAÇÃO.**

**FOTO 65**

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



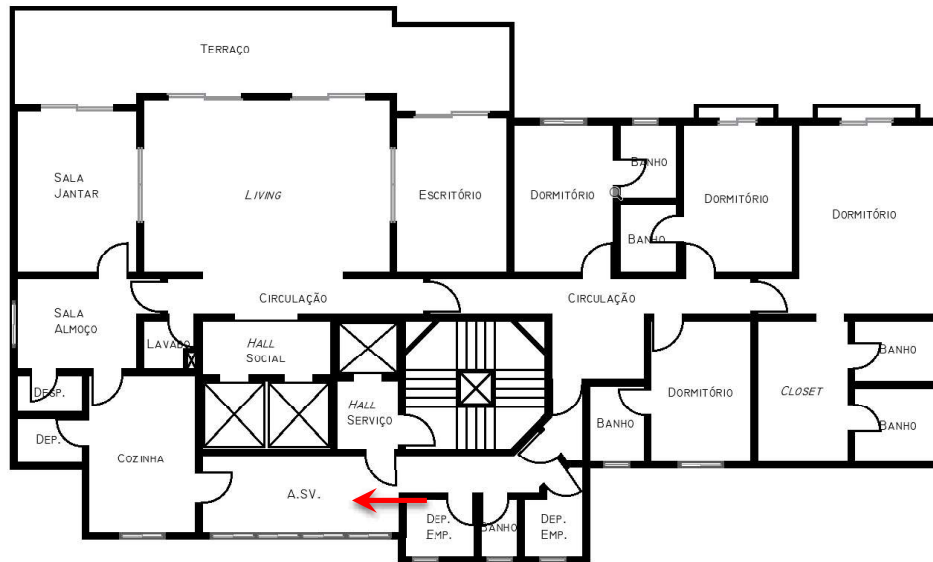
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.

**FOTO 66**

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



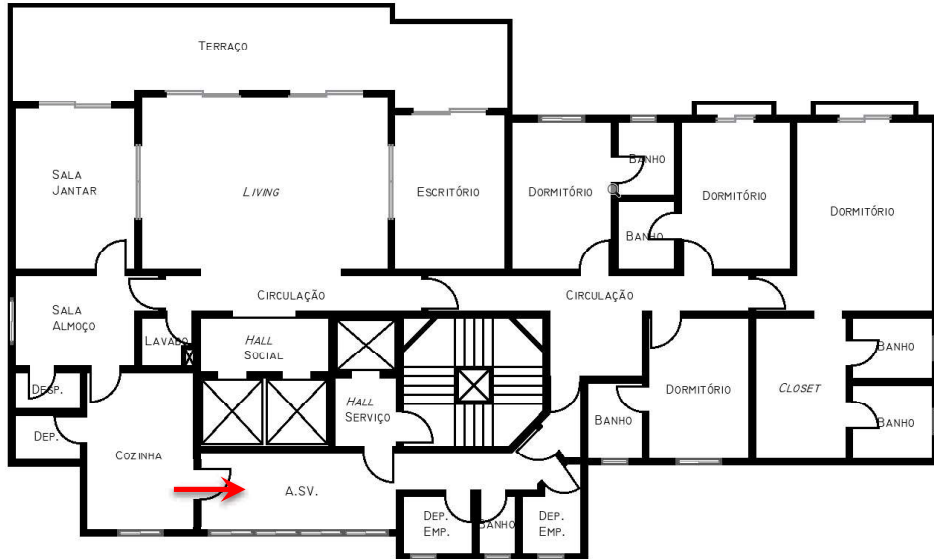
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



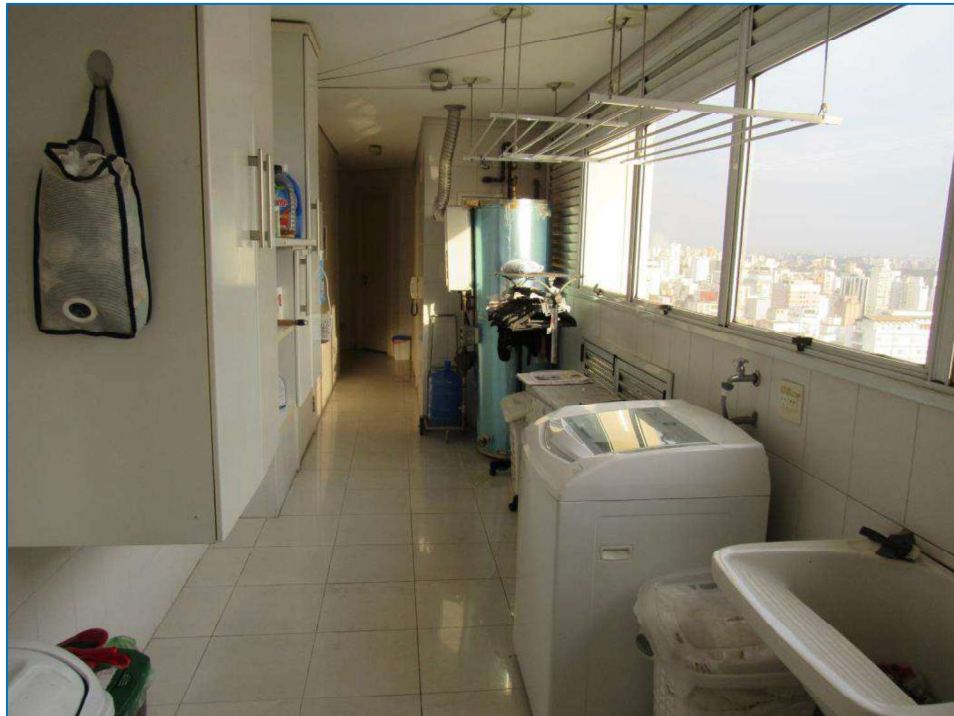
**ÁREA DE SERVIÇO.**

**FOTO 67**

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



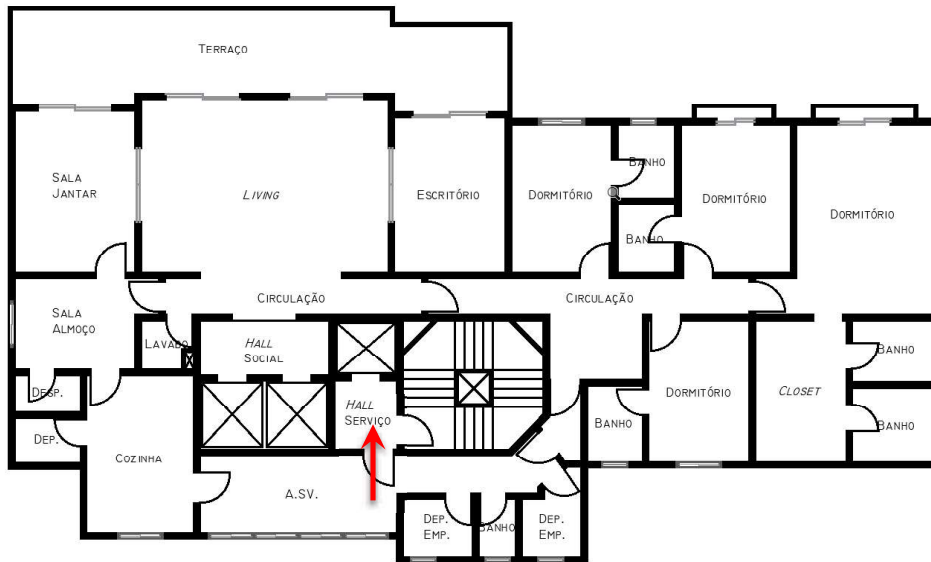
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



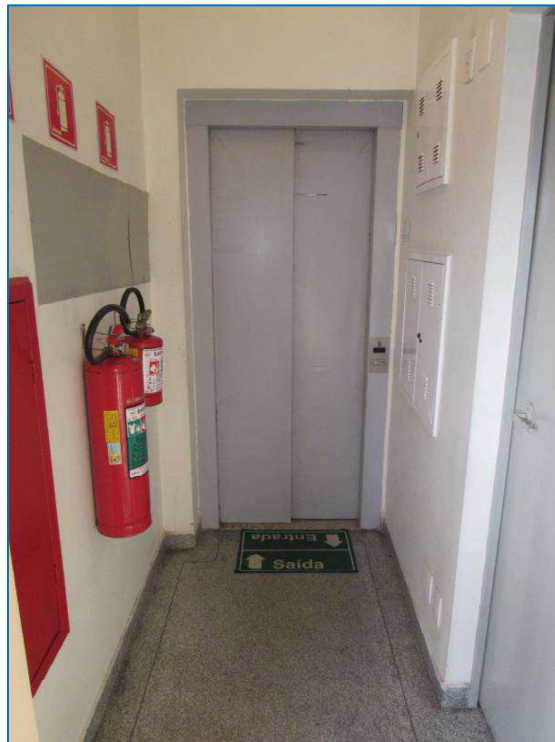
**OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.**

**FOTO 68**

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



**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**

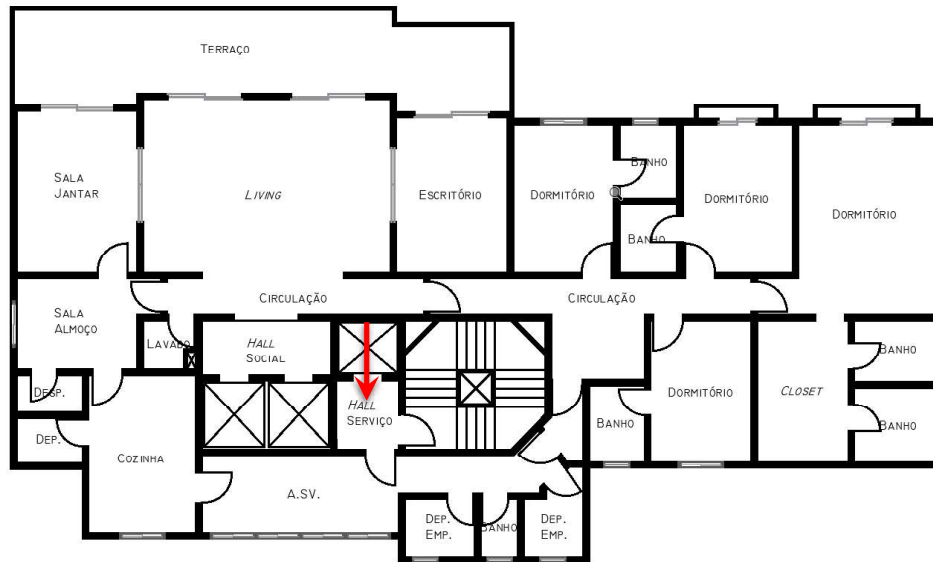


**HALL DE SERVIÇO.**



**FOTO 69**

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



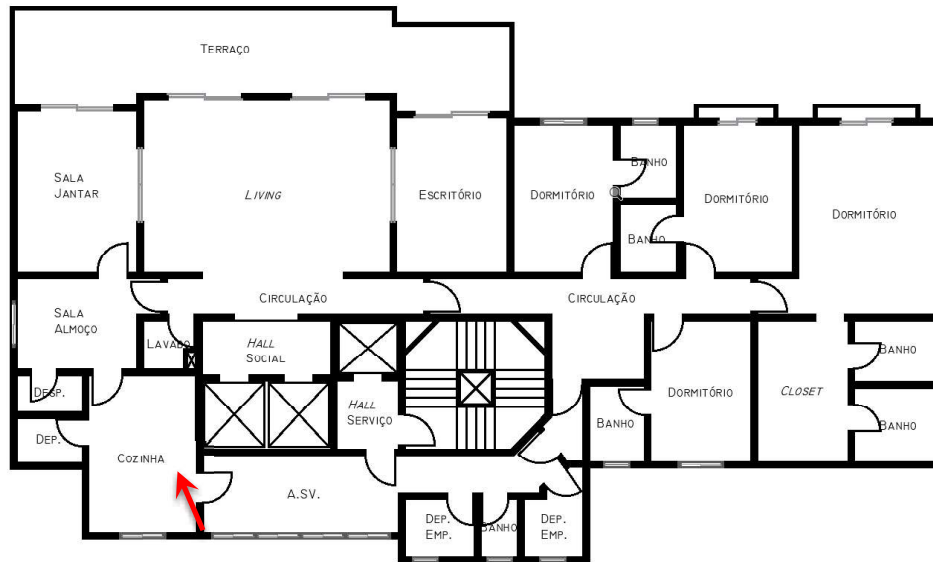
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**OUTRA VISTA DO HALL DE SERVIÇO.**

**FOTO 70**

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



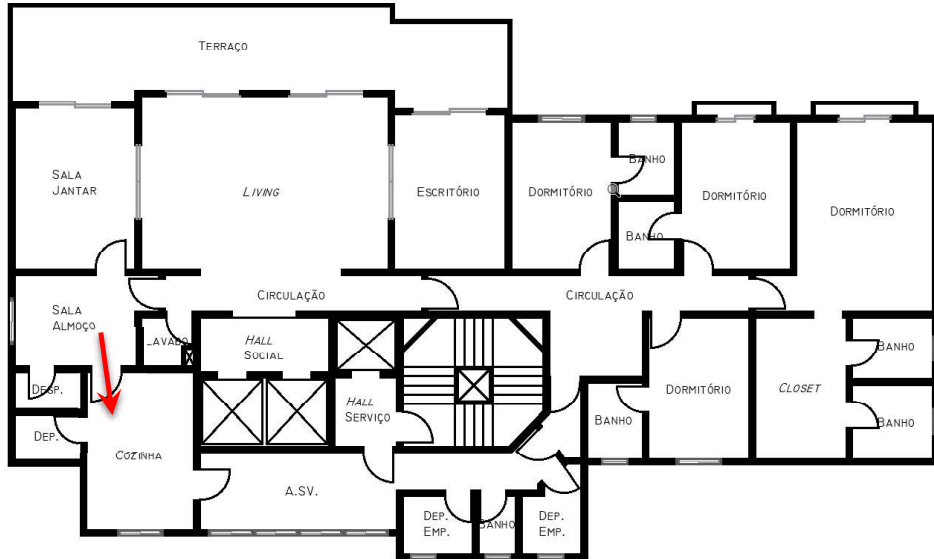
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**COZINHA.**

**FOTO 71**

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



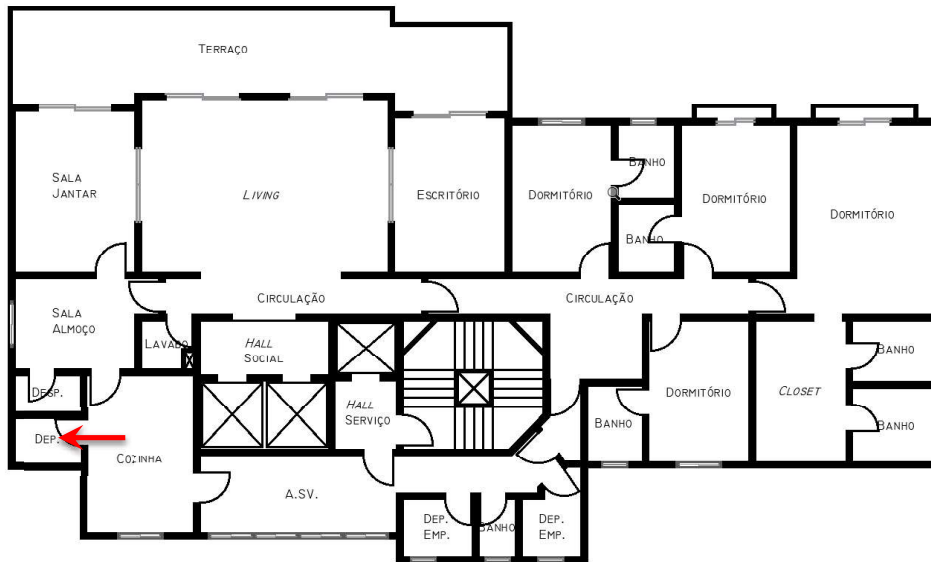
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



OUTRA VISTA DA COZINHA.

**FOTO 72**

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



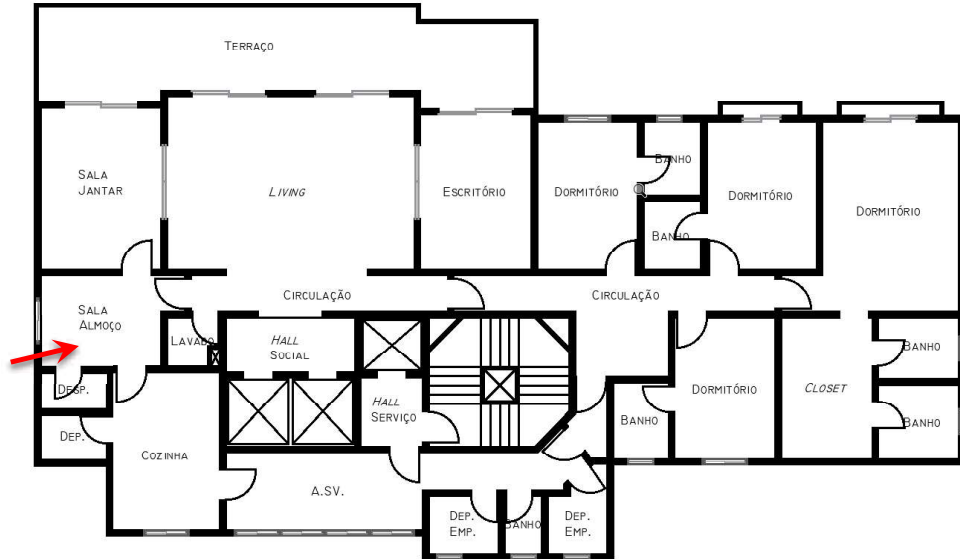
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



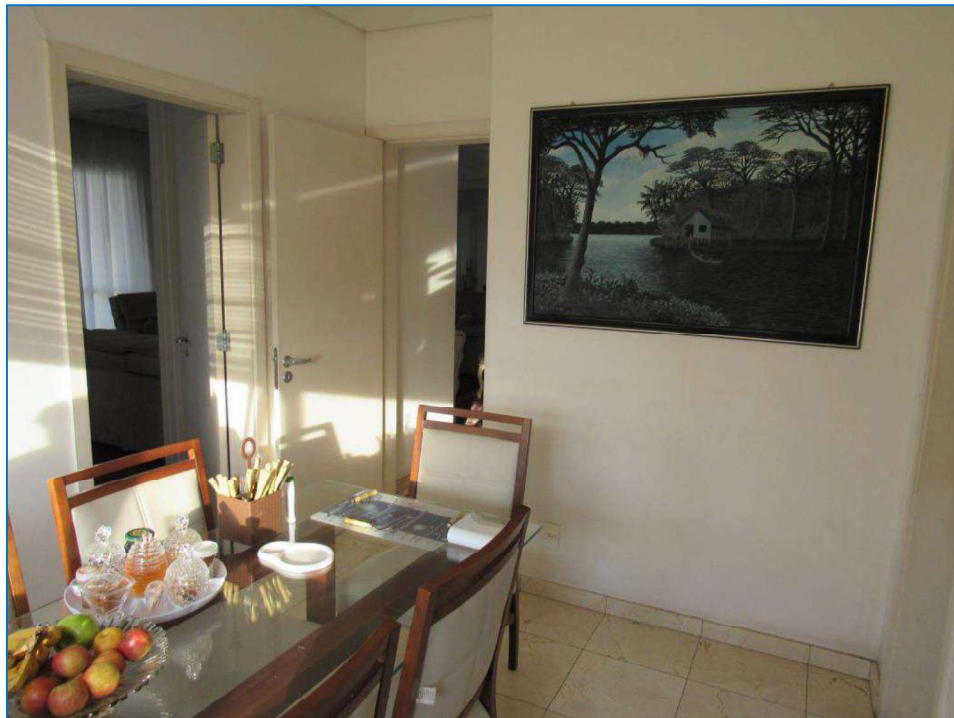
DEPÓSITO.

**FOTO 73**

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



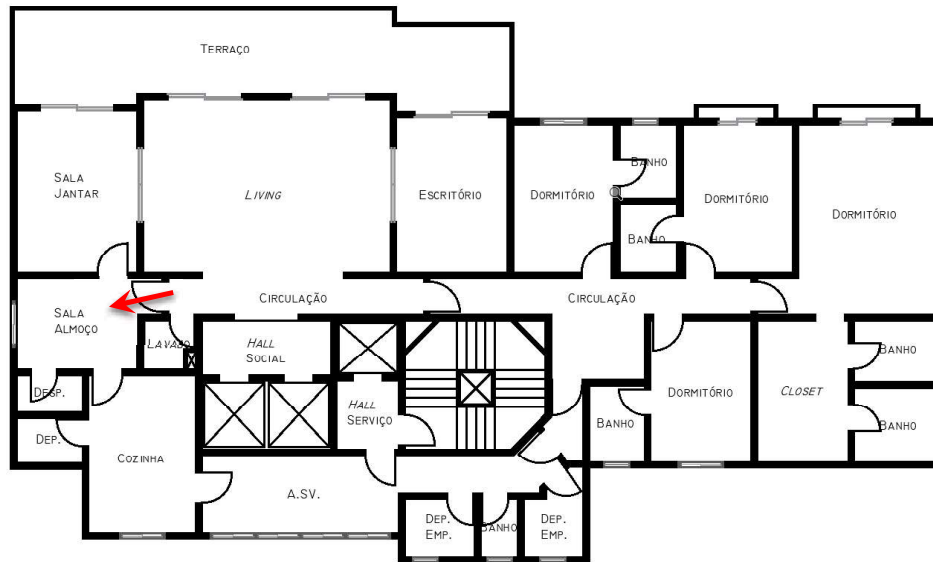
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



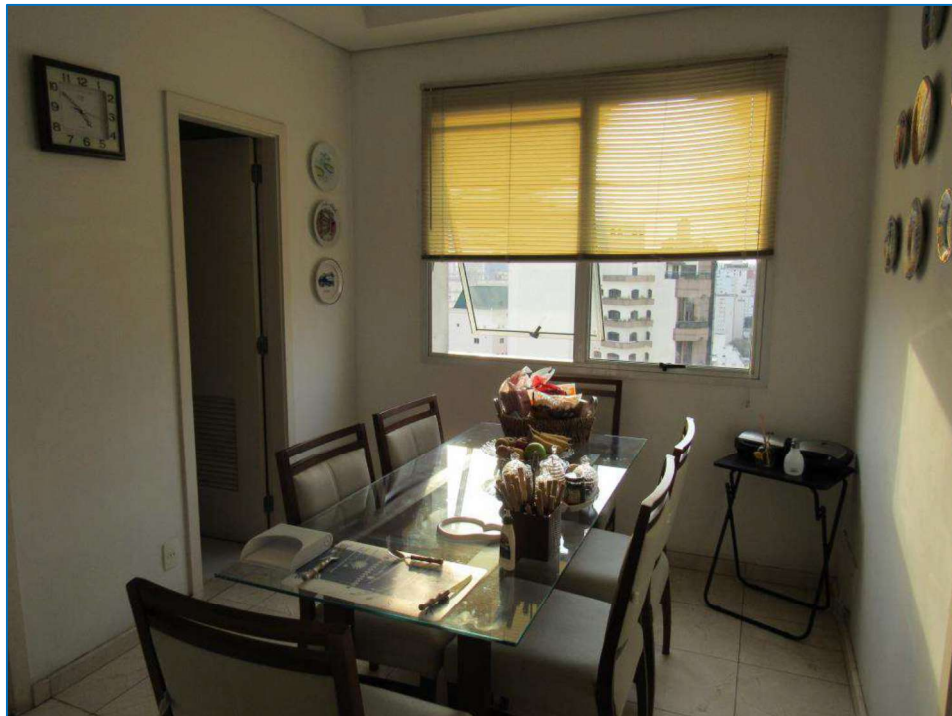
**SALA DE ALMOÇO.**

**FOTO 74**

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



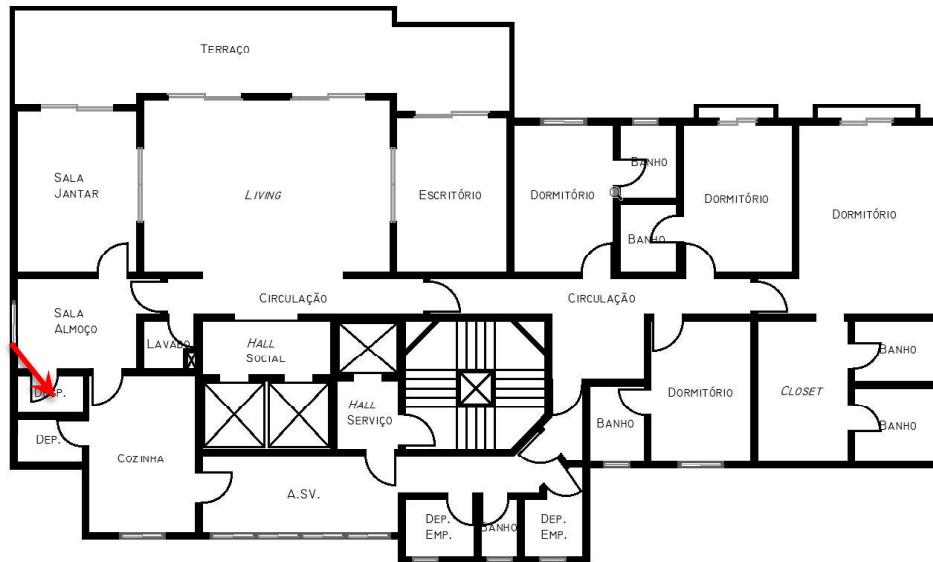
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**OUTRA VISTA DA SALA DE ALMOÇO.**

**FOTO 75**

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



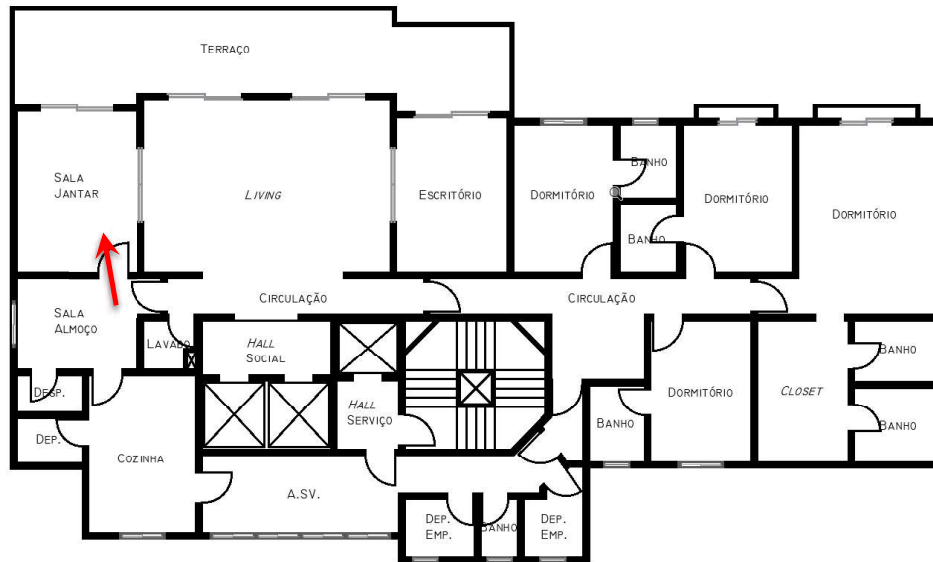
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



DESPENSA.

**FOTO 76**

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



**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



**SALA DE JANTAR.**



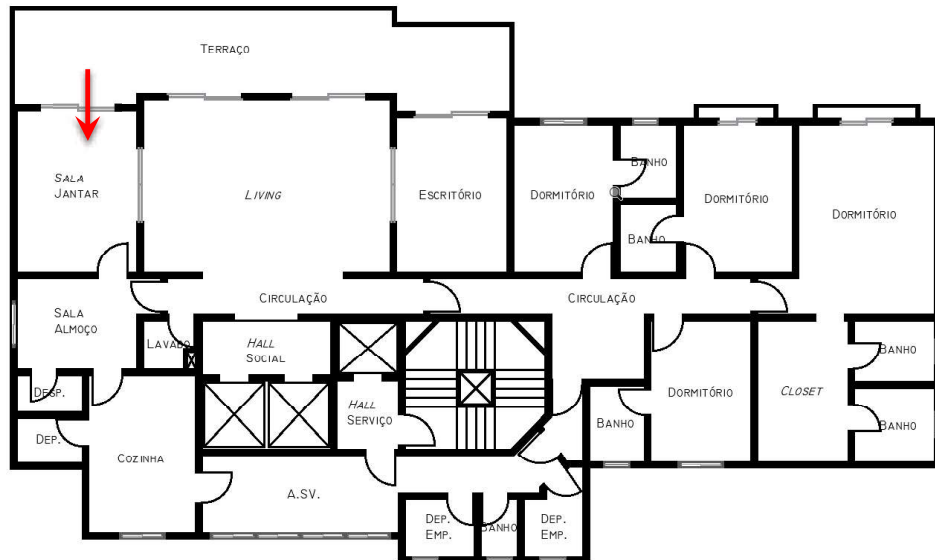
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 77

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



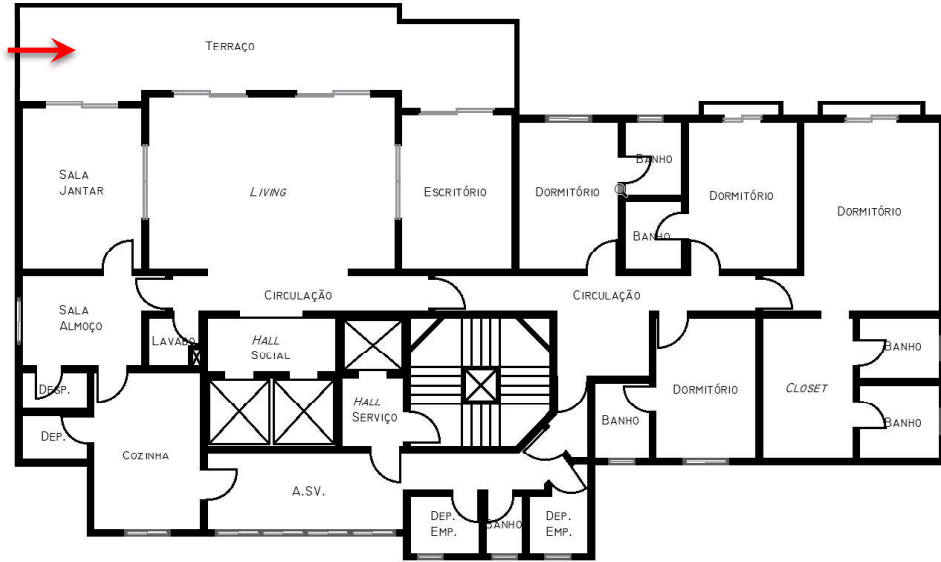
## COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201



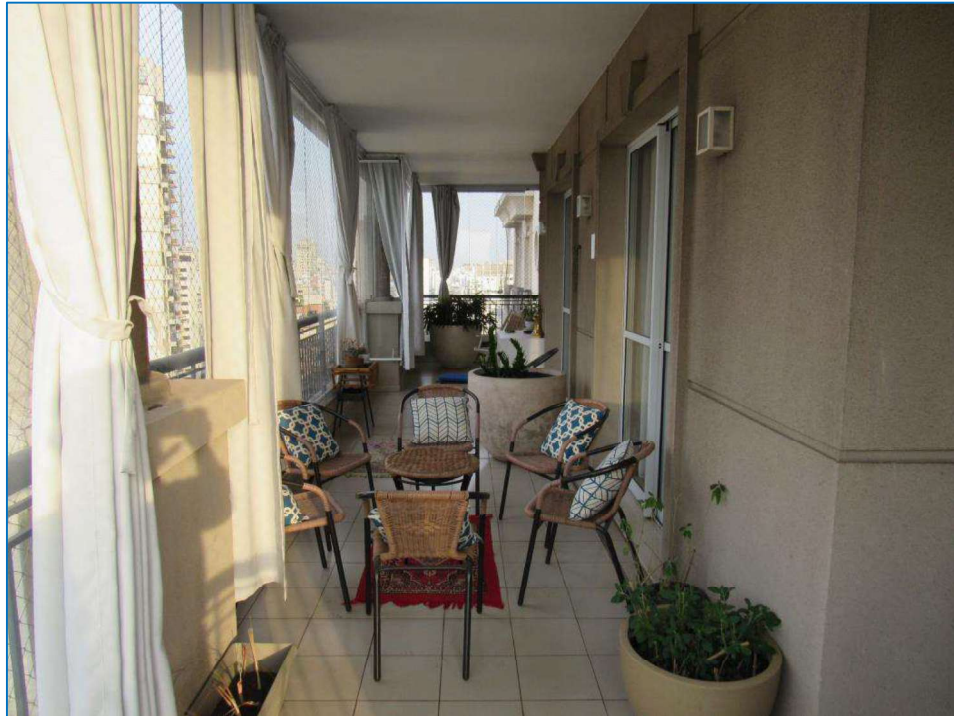
OUTRA VISTA DA SALA DE JANTAR.

**FOTO 78**

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



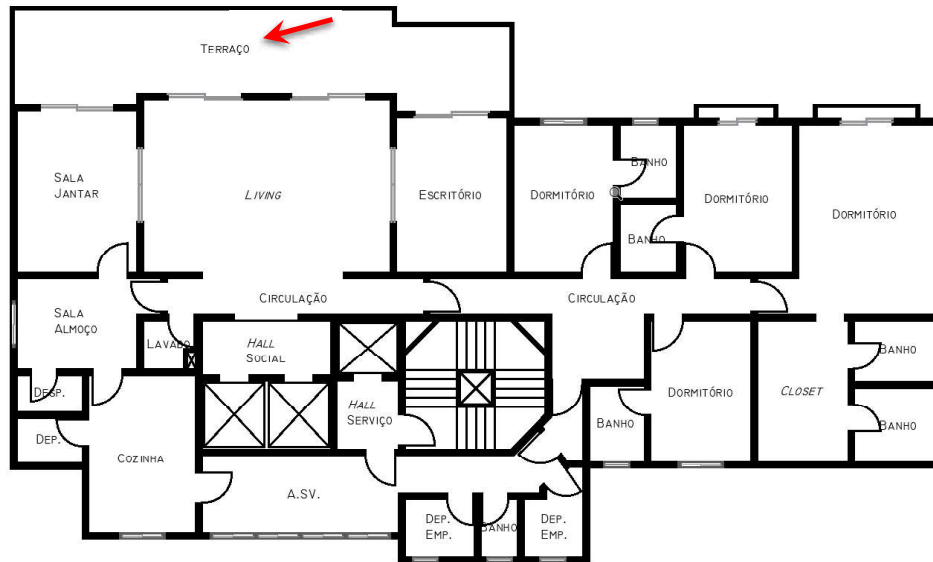
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



TERRAÇO.

**FOTO 79**

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



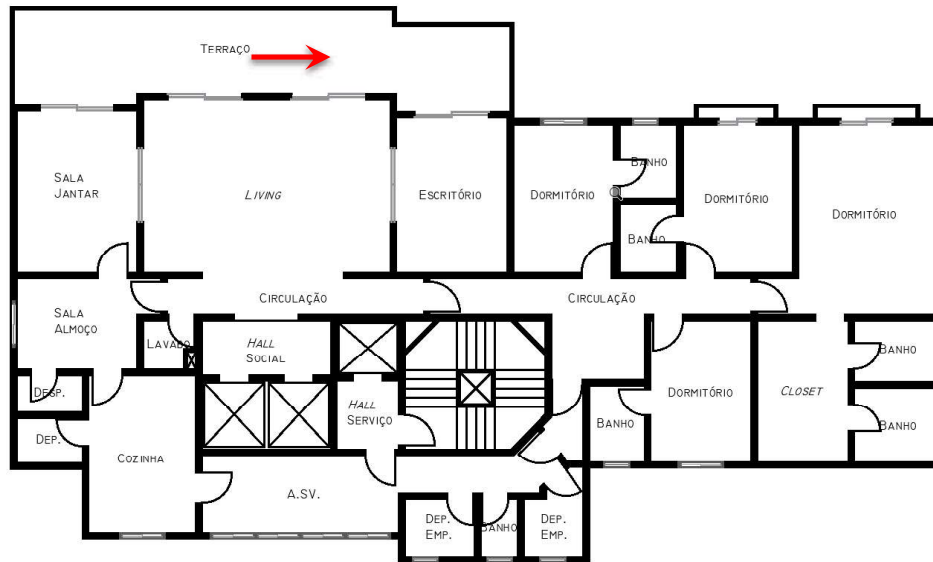
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

**FOTO 80**

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



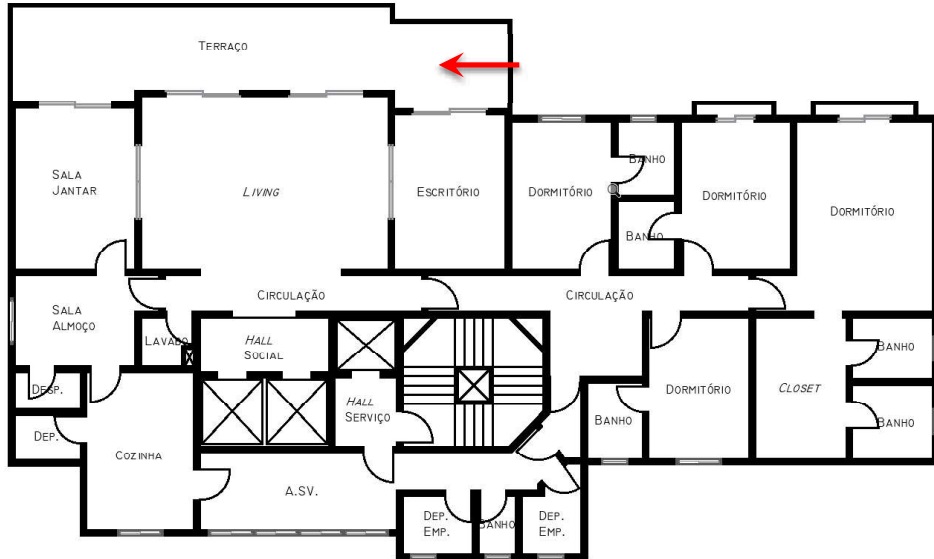
**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



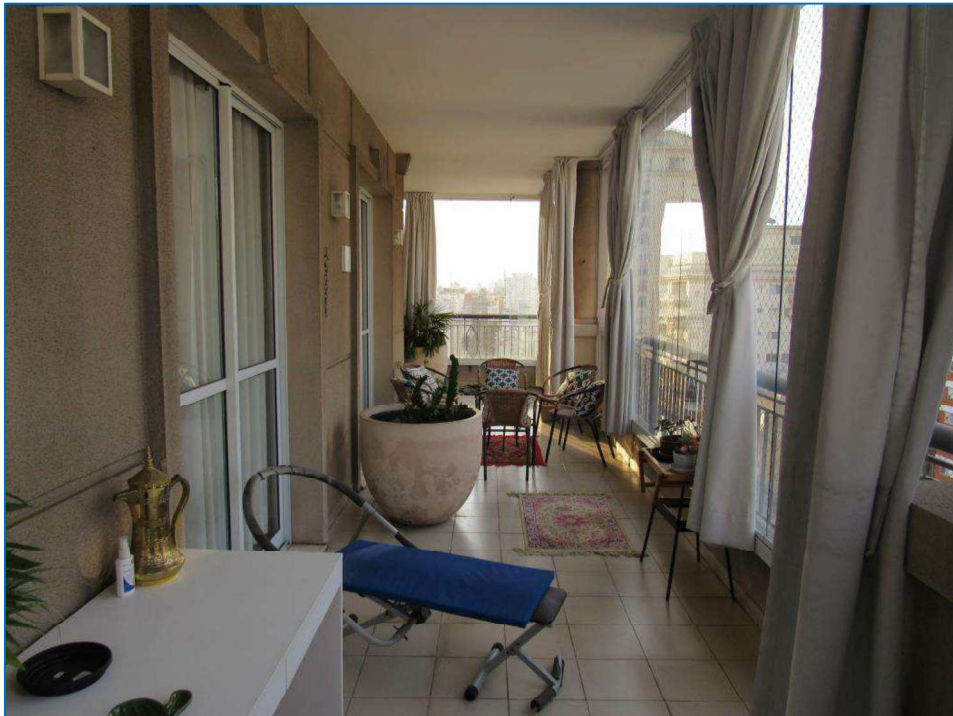
OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

**FOTO 81**

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



**COND. EDIFÍCIO MAISON CATHERINE - APARTAMENTO Nº 201**



OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 13 (treze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.4 - APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR - LIMITE MÉDIO - COM ELEVADOR", sem elevador, adotando-se o valor unitário igual a 2,406.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:



A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220
		Com elevador	2,052	2,286	2,520	
2.1.5- Padrão Fino		2,632	3,066	3,600		
2.1.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
	2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960		
	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680		
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

### D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F<sub>oc</sub>" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;F<sub>oc</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

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

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

37 anos  
Desde 1983

## Avaliações e Perícias de Engenharia

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção.

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

**Observação:** Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

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

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

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

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

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	268,01 m <sup>2</sup>
ÁREA DA GARAGEM (4 vagas) =	40,00 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 15.589,09 / m <sup>2</sup>

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Substituindo e calculando:

$$VI = [268,01 \text{ m}^2 + (40,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 15.589,09 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 4.489,813,81$$

Ou em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:****R\$ 4.500.000,00****(quatro milhões e quinhentos mil reais)****SETEMBRO / 2020**

(\*) Obs.:  $V_u = \text{R\$ } 15.589,09 / \text{m}^2$  (quinze mil, quinhentos e oitenta e nove reais e nove centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020		
SETOR : 009	QUADRA : 089	ÍNDICE DO LOCAL : 8.365,90	CHAVE GEGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Alameda Franca		BAIRRO : Jardim Paulista		NÚMERO : 107	
COMP.: Edifício Montecarlo		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :		UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,569	IDADE :	37 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3
		VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	291,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	291,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2	W.C. :	6
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	1
		SUPERIORES :	20	PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Jardins&Co. Imóveis				
CONTATO :					TELEFONE : (11)-30471033
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 276,00 m² + 3 VAGAS = 291,00 m²					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-102,72	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.587,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.491,31	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.934,98
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,4534
VAGAS	958,76	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



## Walmir Pereira Modotti

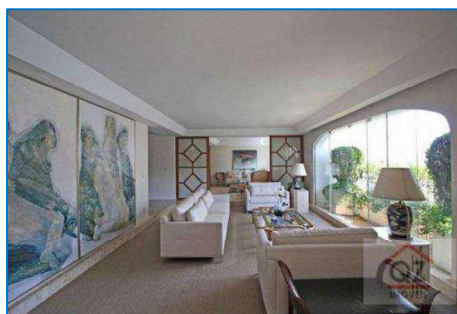
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020	
SETOR : 009	QUADRA : 089	ÍNDICE DO LOCAL : 8.365,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Franca		NÚMERO : 107	
COMP. : Edifício Montecarlo	BAIRRO : Jardim Paulista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,591	IDADE : 37 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	291,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	291,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2
W.C. :	6	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	20	APTO/ANDAR :	1
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	OZ Imóveis Ltda		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-77600433	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU: 276,00 m² + 3 VAGAS = 291,00 m²			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-106,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.175,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	989,69	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.896,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 13.955,61
		VARIAÇÃO : 1.4101



## Walmir Pereira Modotti

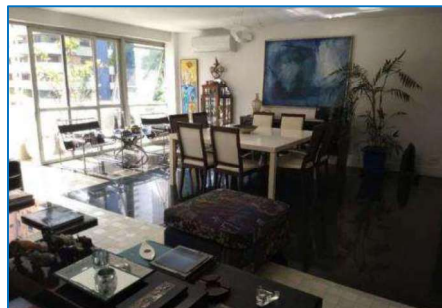
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020		
SETOR : 009	QUADRA : 087	ÍNDICE DO LOCAL : 7.874,28	CHAVE GEGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Alameda Franca		BAIRRO : Jardim Paulista		NÚMERO : 467	
COMP.: Edifício King William		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :		UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples.	
COEF. DEP. (k):	0,527	IDADE:	40 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	290,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	290,00				
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	2	W.C.:	4
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES:	18
				PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	1
				SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	3.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Luiz Paulo Silva Ribeiro				
CONTATO:	Corretor	TELEFONE : (11)-947044782			
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
AU: 280,00 m² + 2 VAGAS = 290,00 m²					

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	11,65	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	4.821,36	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	2.110,34	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 10.551,72
		HOMOGENEIZAÇÃO: 17.495,08
		VARIAÇÃO: 1,6580



## Walmir Pereira Modotti

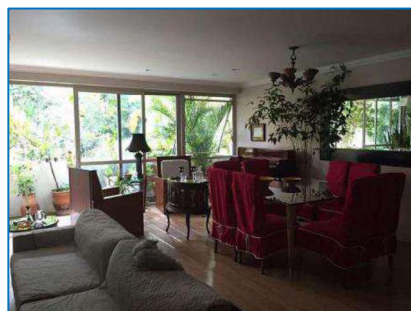
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020	
SETOR : 009	QUADRA : 087	ÍNDICE DO LOCAL : 7.874,28	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Franca		NÚMERO : 467	
COMP. : Edifício King William	BAIRRO : Jardim Paulista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,527	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	290,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00
GARAGEM M <sup>2</sup> :	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	290,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	18	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Antuzia imóveis		
CONTATO :	Corretora	TELEFONE : (11)-39927046	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU: 280,00 m <sup>2</sup> + 2 VAGAS = 290,00 m <sup>2</sup>			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	9,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.828,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	1.675,86	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.379,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 13.893,15
		VARIAÇÃO : 1,6580



## Walmir Pereira Modotti

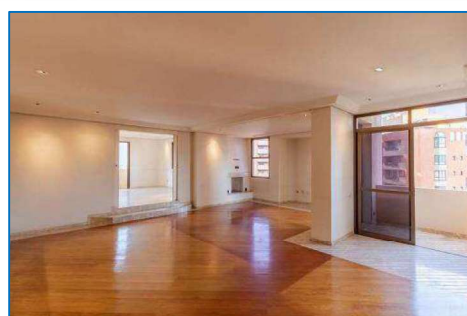
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020	
SETOR : 010	QUADRA : 098	ÍNDICE DO LOCAL : 8.092,66	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Franca		NÚMERO : 626	
COMP.: Edifício Port France	BAIRRO : Jardim Paulista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples.
COEF. DEP. (k) :	0,527	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	283,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	283,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
W.C. :	6	QUARTO EMPREGADAS :	2
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	15	APTO/ANDAR :	1
SUB-SOLOS :	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.860.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Marcelo Malta imóveis Ltda		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-33334664		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU: 268,00 m² + 3 VAGAS = 283,00 m²			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-39,32	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	4.155,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	909,54	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.095,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 14.121,56
		VARIAÇÃO : 1,5526



## Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020	
SETOR : 010	QUADRA : 098	ÍNDICE DO LOCAL : 8.092,66	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Franca		NÚMERO : 626	
COMP. : Edifício Port France	BAIRRO : Jardim Paulista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,527	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00
DIMENSÕES		TAXA :	0,00
A. PRIVATIVA	288,00	VAGAS COB. :	4
ÁREA COMUM M²	0,00	VAGAS DESCOB. :	0
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² : 288,00	
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
W.C. :	6	QUARTO EMPREGADAS :	2
ELEVADORES :	3	SUPERIORES :	15
PLAYGROUND :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :		1	SALÃO DE FESTAS :
SUB-SOLOS :		2	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	RX Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-35000050	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU: 288,00 m² + 4 VAGAS = 288,00 m²			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-36,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.855,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.437,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 12.256,34
		VARIAÇÃO : 1,4526



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020  
SETOR : 014 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 7.972,60 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Franca NÚMERO : 801  
COMP. : Cond. Edifício Saint Catherin BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,828 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 288,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 288,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 21 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Jardim Europa Neg. Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30345611

OBSERVAÇÃO :

AU: 268,00 m² + 4 VAGAS = 288,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -20,64	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.979,36
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9986
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



## Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020	
SETOR : 014	QUADRA : 015	ÍNDICE DO LOCAL : 7.972,60	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Franca		NÚMERO : 801	
COMP.: Cond. Edifício Saint Catherin		BAIRRO : Jardim Paulista	
CIDADE : SAO PAULO - SP		CEP :	
UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct)	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,828	IDADE:	18 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	4	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	288,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	288,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	3
		W.C.:	4
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1
		QUARTO EMPREGADAS:	2
		PISCINA:	1
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	4.500.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Topimóvel.com		
CONTATO:	TELEFONE : (11)-47507116		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
AU: 288,00 m² + 4 VAGAS = 288,00 m²			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-19,35	FT ADICIONAL 01: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 14.062,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 14.043,15
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
		VARIAÇÃO: 0,9986
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020		
SETOR : 014	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 7.917,75	CHAVE GEGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Alameda Franca		BAIRRO : Jardim Paulista		NÚMERO : 895	
COMP.: Edifício Tiffany's Tower		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :		UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,750	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	4	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	279,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	279,00				
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3	W.C. :	5
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	1
SUPERIORES :	10	APTO/ANDAR :	1	PISCINA :	0
SALÃO DE FESTAS :	1	SUB-SOLOS :	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	5.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Esquema Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43692417				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 259,00 m² + 4 VAGAS = 279,00 m²					

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.529,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 18.387,10
		HOMOGENEIZAÇÃO : 19.916,90
		VARIAÇÃO : 1,0832



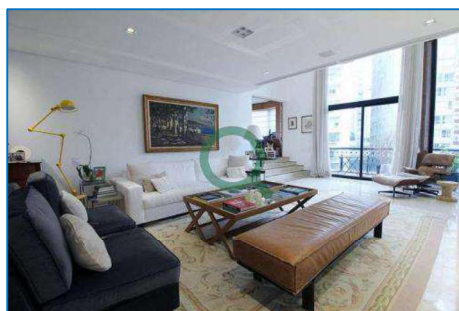
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>		10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020			
SETOR : 014	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 7.917,75	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Alameda Franca		BAIRRO : Jardim Paulista		NÚMERO : 895	
COMP. : Edifício Tiffany's Tower		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :		UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,750	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA	274,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		274,00			
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2	W.C. :	4
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES :	10
PISCINA :		0		APTO/ANDAR :	1
SALÃO DE FESTAS :		1		SUB-SOLOS :	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	4.550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Paulo Vidigal Lauria				
CONTATO :	Corretor				
OBSERVAÇÃO :					TELEFONE : (11)-34819738
AU: 259,00 m² + 3 VAGAS = 274,00 m²					

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.243,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	1.494,53	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 14.945,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 17.683,23
		VARIAÇÃO : 1.183,2



## Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020	
SETOR : 014	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 7.917,75	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Franca		NÚMERO : 895	
COMP. : Edifício Tiffany's Tower	BAIRRO : Jardim Paulista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,750	IDADE :	25 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	4	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA	279,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	279,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	6	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	10
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	1
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.900.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	City Home		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-959261800	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU: 259,00 m² + 4 VAGAS = 279,00 m²			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

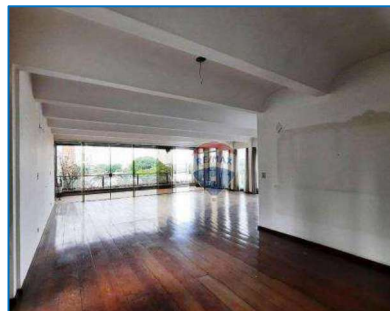
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.046,71	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 12.580,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 13.627,35
		VARIAÇÃO : 1.0832



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA</b> 12						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020			
SETOR : 073	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 8.410,09	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : Alameda Campinas		BAIRRO : Jardim Paulista		NÚMERO : 1608		
COMP. : Edifício Del Rey		CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP :		UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,478	IDADE :	41 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3	VAGAS DESCOB. :	0	
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA	285,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² :	285,00					
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2	W.C. :	4	
QUARTO EMPREGADAS :	2	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1	
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	12	
APTO/ANDAR :	1	SUB-SOLOS :	2			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	REMAX URBAN					
CONTATO :					TELEFONE :	(11)-42101616
<b>OBSERVAÇÃO :</b>						
AU: 270,00 m² + 3 VAGAS = 285,00 m²						

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-124,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	6.215,37	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	1.061,05	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.810,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 17.762,72
		VARIAÇÃO : 1,6741



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2020  
 SETOR : 009 QUADRA : 076 ÍNDICE DO LOCAL : 8.145,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Campinas NÚMERO : 557  
 COMP. : Edifício Lucilia BAIRRO : Jardim Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

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

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,418 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 280,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 280,00

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 2 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.985.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : José Joaquim Nunez Borges

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-987802502

## OBSERVAÇÃO :

AU: 270,00 m² + 2 VAGAS = 280,00 m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -53,64	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.594,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 7.528,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 18.988,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.9791
VAGAS 1.918,93	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Alameda Franca 801

DATA : 05/09/2020

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITO 0,8

OBSERVAÇÃO :

AU: 268,01 m<sup>2</sup> + 4 VAGAS = 288,01 m<sup>2</sup>

## FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	7.917,75
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 18 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0,1

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Franca ,107	9.587,63	13.934,98	1,4534
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Franca ,107	9.896,91	13.955,61	1,4101
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Franca ,467	10.551,72	17.495,08	1,6500
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda Franca ,467	8.379,31	13.893,15	1,6580
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Alameda Franca ,626	9.095,41	14.121,56	1,5526
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Alameda Franca ,626	8.437,50	12.256,34	1,4526
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Alameda Franca ,801	15.000,00	14.979,36	0,9966
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Alameda Franca ,801	14.062,50	14.043,15	0,9986
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Alameda Franca ,895	18.387,10	19.916,90	1,0832
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Alameda Franca ,895	14.945,26	17.683,23	1,1832
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Alameda Franca ,895	12.580,65	13.627,35	1,0832
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Alameda Campinas ,1608	10.610,53	17.762,72	1,6741
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Alameda Campinas ,557	9.594,64	18.988,74	1,9791

# Walmir Pereira Modotti

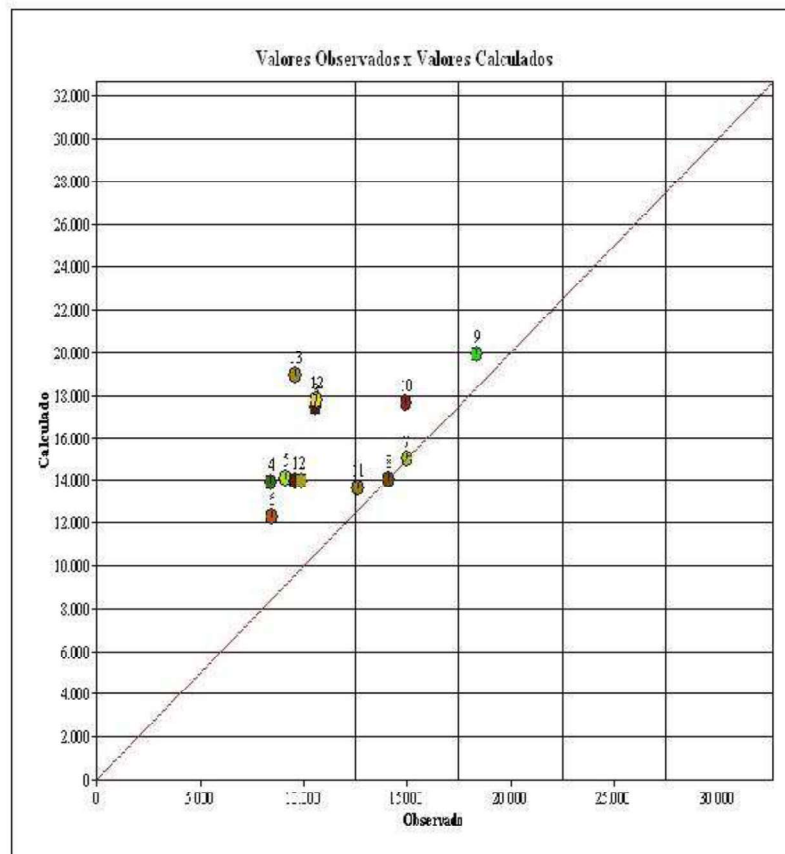
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.587,63	13.934,98
2	9.896,91	13.955,61
3	10.551,72	17.495,08
4	8.379,31	13.893,15
5	9.095,41	14.121,56
6	8.437,50	12.256,34
7	15.000,00	14.979,36
8	14.062,50	14.043,15
9	18.387,10	19.916,90
10	14.945,26	17.683,23
11	12.580,65	13.627,35
12	10.610,53	17.762,72
13	9.594,64	18.988,74

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Alameda Franca 801 Cond. Edifício Maison Catherine Jardim Paulista SAO PAULO - Data : 05/09/2020

Cliente : Avaliação

Área terreno m<sup>2</sup> : 1.288,00Edificação m<sup>2</sup> : 288,01

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 11.625,32

Desvio Padrão : 3.102,81

- 30% : 8.137,72

+ 30% : 15.112,91

Coeficiente de Variação : 26,6900

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 15.589,09

Desvio Padrão : 2.435,53

- 30% : 10.912,36

+ 30% : 20.265,82

Coeficiente de Variação : 15,6200

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

## FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 15.589,09

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 15.589,09000

VALOR TOTAL (R\$): 4.489.813,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 14.673,12

INTERVALO MÍNIMO : 14.673,12

INTERVALO MÁXIMO : 16.505,06

INTERVALO MÁXIMO : 16.505,06

## GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



**V - CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON CATHERINE**, em face de **CYPRIANO SABINO DE OLIVEIRA**, corresponde a:

**VALOR DO IMÓVEL:**

Matrícula nº 80.032, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 201 - Condomínio Edifício Maison Catherine

Alameda Franca, nº 801, Jardim Paulista - São Paulo

R\$ 4.500.000,00

*(quatro milhões e quinhentos mil reais)*



**SETEMBRO / 2020**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 106 (cento e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

### ANEXO I - Agendamento de vistoria.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de setembro de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**