

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Ex.º Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL  
DE SANTO AMARÓ - SÃO PAULO - SP

Execução de Título Extrajudicial

Processo nº. 0049420-37.2001.8.26.0002

Requerente: TIVOLI COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.

Requerida: VERTEX MARKET COMERCIAL E EXPORTADORA LTDA.

*12/4/19*  
*J. Ploniz a expedição de guia em favor do decto. Ciência às partes às*

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng.º Civil,

CREA nº. 119756-D, nomeada por Vossa EXCELENCIA vem, com o devido

respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,

apresentar a este Digno Juízo a sua

*laudo, avaliando se manifesta em 15 dias.*

**AVALIACÃO**

*S.P., 14.05.19.*  
*[Signature]*



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

1242  
1242

Sumário

Sumário .....	2
1 - PRELIMINARES.....	3
1.1 - Imóvel.....	3
2 - VISTORIA .....	4
2.1 Condomínio Edifício Patrimônio.....	4
2.2 Do Local .....	5
2.3 - Do Cadastro Municipal.....	5
2.4 - Do Terreno .....	6
2.5 - Da Vaga.....	6
2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	6
2.7 - Da Classificação.....	13
2.8 - Do Estado de Conservação .....	13
3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO .....	14
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas.....	14
3.2 - Fatores utilizados .....	15
3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q).....	15
3.4 - Valor do Imóvel (V.I.) .....	17
3.5 - Valor da Vaga (Vg.).....	18
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"><b>Vg = R\$ 105.534,75 (cento e cinco mil e quinhentos e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos) - Para maio de 2019.</b></div>	
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO .....	19

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisa de Valores

Anexo 02 - Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

1243  
24

1 - PRELIMINARES

1.1 - Imóvel

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel (garagem) matriculado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 18ª Zona desta Capital, abaixo descritos:

Matrícula nº 12.935

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL  
matrícula 12.935 ficha 01  
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo  
São Paulo, 28 de setembro de 1977.

UMA VAGA INDETERMINADA na garagem localizada no 2º e 3º subsolos do EDIFÍCIO PATRIMÔNIO, na Avenida Paulista, nºs 497, 501, 505, 509 (entrada do prédio), 513, 517, 519, 523, 525, 529 e 535 e rua Manoel da Nobrega, nºs 59, 61, 65, 71 (entrada da galeria), 73, 77 (entrada da galeria), 81, 85 e 89, no 9º subdistrito-VILA MARIANA, contribuinte número - 036.002.0123.9, com a área útil e total de 28,78m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,049.559%. PROPRIETÁRIA: GOMES DE ALMEIDA FERNANDES - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com escritório nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 2001, 2º andar, CGC nº 34.177.279/0009-52. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: -- 78.959 e MATRÍCULA nº 2.061.

O OFICIAL MAIOR SUBSTITUTO *Olavo Antunes*

AV-1/12.935 A) Da escritura a seguir registrada consta - que a proprietária, por escritura de 26 de outubro de 1973, não registrada comprometeu-se a vender o imóvel desta matrícula a GENESIO MANGUINO e sua mulher EVANILDE DE FREITAS - MANGUINO e a EDUARDO JOSÉ PARAH e sua mulher JOSEFINA ZAMPETRO PARAH.- B) Conforme inscrição nº 5.184, foi instituída em favor de Kalil Aidar e sua mulher, Servidão de Ar e Luz, gravando uma faixa de terreno medindo 3,00m de largura, ao lado do prédio localizado na Avenida Paulista, nº 523, - esquina da rua Manoel da Nobrega. São Paulo, 28 de setembro de 1977. O ESC. HABILITADO *Carlos Francisco de Souza*

O OFICIAL MAIOR SUBSTITUTO *Olavo Antunes*

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

2 - VISTORIA

*Handwritten signature*

2.1 Condomínio Edifício Patrimônio

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria apenas nas áreas das vagas do condomínio.

O imóvel objeto da presente ação possui a seguinte descrição:

Imóvel: Uma vaga indeterminada na garagem localizada no 2º e 3º subsolos do Edifício Patrimônio, na Avenida Paulista, nºs 497, 501, 505, 509(entrada do prédio), 513, 517, 519, 523, 525, 529 e 535 e Rua Manoel da Nóbrega, nºs 59, 61, 65, 71(entrada da galeria), 73, 77(entrada da galeria), 81, 85 e 89, no 9º subdistrito-VILA MARIANA, contribuinte número 036.002.0123.9, com a área útil e total de 28,78m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,049599%.

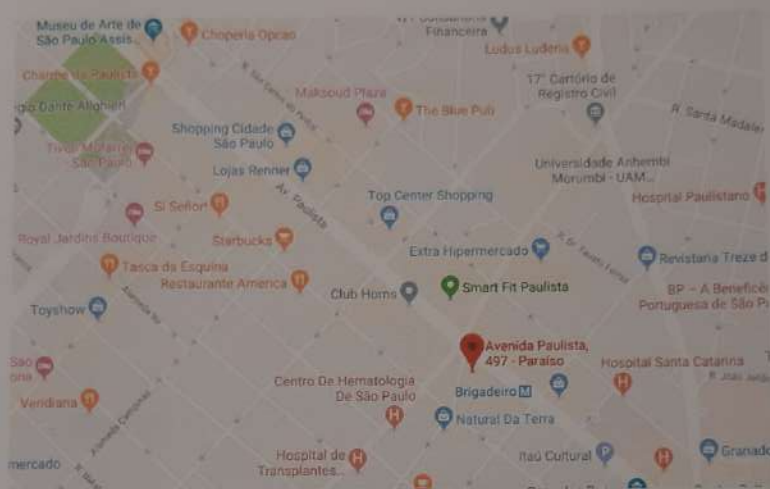
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

*Handwritten signature*

**2.2 Do Local**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Tem como principal acesso à Av. Paulista.

**Mapa de Localização.**



É composto por apartamentos e escritórios de padrão fino a luxo e também de pequenos comércios.

**2.3 - Do Cadastro Municipal**

A vaga de garagem situa-se na Av. Paulista, com entrada no nº 509, Edifício Patrimônio, Paraíso, São Paulo, SP.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 036, quadra 002, cujo índice local é de 26.155,00/19.

*12/10/19*

**2.4 - Do Terreno**

O terreno onde está inserido o "Edifício Patrimônio" possui as seguintes características:

Área: 2.345,00m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

**2.5. - Da Vaga**

A vaga está localizada no subsolo.

**2.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)**

A área construída, referente à vaga é:

Matrícula nº 12.935 (subsolo)

Área útil = 28,78 m<sup>2</sup>

Abaixo apresentamos algumas fotos do condomínio:

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

*Handwritten signature or initials in blue ink.*



FOTO 1.



FOTO 2.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

12/09



FOTO 3.



FOTO 4.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

1249  
/11



FOTO 5.



FOTO 6.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

*Handwritten signature in blue ink.*



FOTO 7.



FOTO 8.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

*10/11/11*



FOTO 9.



FOTO 10.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

*1752*



FOTO 11.



FOTO 12.

1253

### 2.7 - Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

#### 2.1.4 - Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

**Forros:** geralmente rebaixados com placas termo acústicas.

**Instalações elétricas:** sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.



### 2.8 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

**Classificação:** Escritório superior.

**Idade:** 43 anos.

**Estado de conservação:** Regular.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP".

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

O valor da vaga de garagem (Vg), será obtida aplicando-se um percentual de 15% sobre o valor do conjunto comercial padrão do edifício. (Vg.)

#### 3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados os paradigmas do próprio condomínio.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

*PSS/M*

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SÃO PAULO - SP - 2019	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	15/04/2019	AV. PAULISTA	688
SÃO PAULO - SP - 2019	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	15/04/2019	AV. PAULISTA	726
SÃO PAULO - SP - 2019	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	15/04/2019	AV. PAULISTA	491
SÃO PAULO - SP - 2019	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	07/05/2019	AV. PAULISTA	867
SÃO PAULO - SP - 2019	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	07/05/2019	AV. PAULISTA	509

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 4 - Escritório  
 Fator oferta/transação: 0,90  
 Acréscimo por vaga: 0,10  
 Parcela beneficiária: 0,80  
 Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel:   
 Valor para transposição de parcela do valor referente ao terreno de um local:

Estado Valores de Venda

Ano: 2019  
 Município: SÃO PAULO - SP  
 Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 44,87  
 Estado de conservação: C - REGULAR  
 Padrão de edificação: escritório fino  
 Idade: 43  
 Número de vagas: 1  
 Índice de localização: 26155,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad		
<input checked="" type="checkbox"/> fvagas		

**3.2 - Fatores utilizados**

**Fator Localização:** índice de 26.155,00/19 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

**Fator obsolescência:** idade de 43 anos, com o estado de conservação regular.

**Fator Padrão Construtivo:** Escritório superior com elevador.

**Fator Vagas:** 1(unidade)

**3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)**

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

p. 10

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS**

Análise por homogeneização

Verificação	Método de Cálculo	Resultado										
UF	Endereço	Unitário	Fibc	Fpb	Fpad	Fpags	Homogeneização	Var	Combinação de fatores			
<input checked="" type="checkbox"/>	AV. PAULISTA 688	10706,86	-129.702	3254,165	2923,154	0,000	16735,48	1,6547	Fatores			
<input checked="" type="checkbox"/>	AV. PAULISTA 726	12538,71	-149.442	2941,115	3368,687	0,000	17592,43	1,4263	A	Fatores		
<input checked="" type="checkbox"/>	AV. PAULISTA 481	10012,60	0,000	-898,878	2733,071	0,000	11646,89	1,1832	B	Fatores		
<input checked="" type="checkbox"/>	AV. PAULISTA 807	10000,00	278.009	3558,264	4913,388	0,000	-10987,11	1,6493	C	Fatores		
<input checked="" type="checkbox"/>	AV. PAULISTA 509	13104,88	0,000	-3019,384	2677,185	0,000	13662,70	1,6426	D	Fatores		

Fatores	Variação
A	24,18
AB	18,97
ABC	18,47
ABCD	18,47
ABD	18,97
AC	20,28
ACD	24,28
AD	26,19
B	20,54
BC	18,88
BCD	18,88

Nome do Fator	Parâmetros/Agentes	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> Fatores	Médias	15.750,28
<input checked="" type="checkbox"/> Fatores	Limite	11.025,20
<input checked="" type="checkbox"/> Fatores	Coef. de variação	18,47

Homogeneizando-se, encontramos os seguintes

resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 15.750,28/m<sup>2</sup>.**

**Limite inferior: 11.025,20/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 20.475,37/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 18,47.**

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores "A", "B", "C" e "D", temos:

**Valor unitário (q) = R\$ 15.750,28/m<sup>2</sup>**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

POST  
LZ

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unidades | Resumo |

Resultados | Aderência |

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores. Conforme Tabela 3

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I		II
		Completa quanto a todas variáveis avaliadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	
1	Caracterização do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados avaliados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados avaliados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>	
4	Intervalo admissível de ajuste para o coef. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada	
15.750,28	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
13.755,50	17.745,06
Valor unitário	Valor total
15.750,28	703.585,01
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
13.755,50	17.745,06

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

**3.4 - Valor do Imóvel (V.I.)**

O valor do imóvel (V.I.), conjunto comercial com uma vaga, será obtido através da multiplicação da área privativa (media) do conjunto (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.I. = Ap \times q$$

Onde:

Ap: Área Privativa do conjunto.

$$Ap = 44,67 \text{ m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do conj. avaliando.

$$q = R\$ 15.750,28/\text{m}^2$$

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

$$V.AP. = 44,67 \times 15.750,28$$

$$V.I. = R\$ 703.565,01$$

703.565,01

### 3.5 - Valor da Vaga (Vg.)

A partir do preço obtido do imóvel pela avaliação utilizada, foi retirado um percentual de 15% (quinze por cento) para a vaga. Dessa forma o método de cálculo utilizado foi:

Matrícula nº 12.935 (subsolo):

$$\text{Área útil (A.U.)} = 28,78 \text{ m}^2$$

Valor obtido do imóvel, multiplicado pela porcentagem ideal para vaga:

Matrícula nº 12.935 (subsolo):

$$\text{Área útil (A.U.)} = 28,78 \text{ m}^2$$

$$Vg = V.I. \times X\%$$

$$105.534,75 = 703.565,01 \times 15\%$$

**Vg = R\$ 105.534,75 (cento e cinco mil e quinhentos e trinta e quatro reais e setenta e cinco centavos) - Para maio de 2019.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

12/9

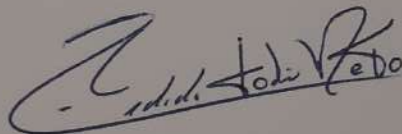
**4 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 19 (dezenove) folhas sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno.
- Homogeneização dos Paradigmas.

São Paulo, 05 de maio de 2019.



Eng<sup>o</sup>. Cândido Padin Neto - CREA 119756/SP -  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

1260  
✓

**ANEXO 01**

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: S\_036\_AP\_V\_(VAGA)\_04.19

DATA: 22/04/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	26.155,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 43 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório fino
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,17

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV. PAULISTA ,688	10.708,86	16.756,48	1,5647
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV. PAULISTA ,726	12.338,71	17.598,43	1,4263
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV. PAULISTA ,491	10.012,50	11.846,69	1,1832
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV. PAULISTA ,807	18.000,00	18.887,11	1,0493
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV. PAULISTA ,509	13.104,88	13.662,70	1,0426

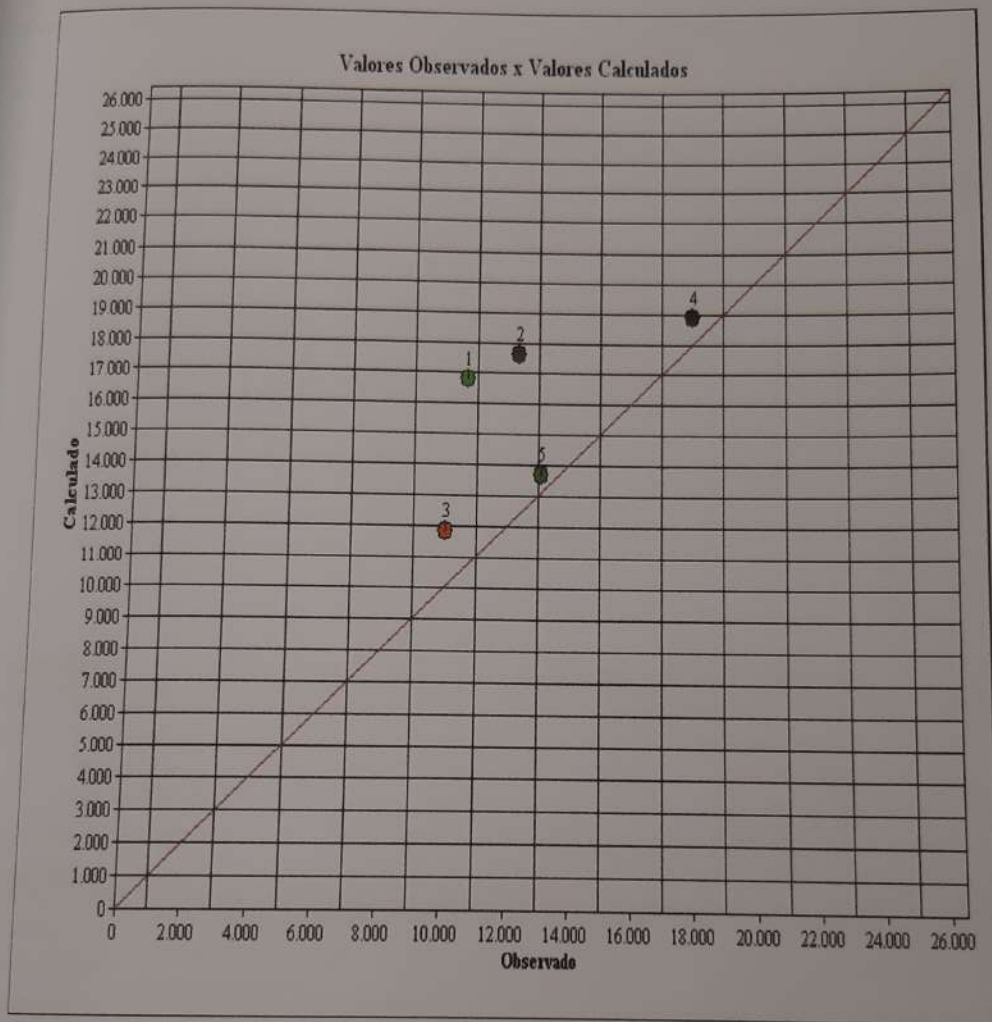
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.708,86	16.756,48
2	12.338,71	17.598,43
3	10.012,50	11.846,69
4	18.000,00	18.887,11
5	13.104,88	13.662,70

12/03  
M

GRÁFICO DE DISPERSÃO

9/26/11





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

1268

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical      Local : AV PAULISTA 497 LOJA 2 TR. SAO PAULO - SP      Data : 22/04/2019  
 Cliente : 4 V.C. SANTO AMARO  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 2.345,00      Edificação m<sup>2</sup> : 44,67      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 12.832,99  
 Desvio Padrão : 3.141,79  
 - 30% : 8.983,09  
 + 30% : 16.682,89

Coefficiente de Variação : 24,4800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 15.750,28  
 Desvio Padrão : 2.909,63  
 - 30% : 11.025,20  
 + 30% : 20.475,37

Coefficiente de Variação : 18,4700

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	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"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 15.750,28  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 15.750,28000

VALOR TOTAL (R\$): 703.565,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 13.755,50

INTERVALO MÍNIMO: 13.755,50

INTERVALO MÁXIMO: 17.745,06

INTERVALO MÁXIMO: 17.745,06

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

1266  
/s/

**ANEXO 02**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2019  
 SETOR : 009 QUADRA : 064 ÍNDICE DO LOCAL : 27.841,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AV. PAULISTA NÚMERO : 688  
 COMP. : BAIRRO : BELA VISTA 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: 1.423,00 TESTADA - (cf) m: 25,99 PROF. EQUIV. (Pe): 54,75  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,258 IDADE : 57 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 79,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 79,00

**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\$) : 940.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : LELLO JARDINS TELEFONE : 11-50110787  
 CONTATO :  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -129,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.708,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3.254,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 16.756,48
PADRÃO Fp : 2.923,15	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5647
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  
 SETOR: 009 QUADRA: 064 ÍNDICE DO LOCAL: 27.841,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/04/2019  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AV. PAULISTA  
 COMP.: BAIRRO: BELA VISTA  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP  
 NÚMERO: 726

**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: 1.785,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 62,00

**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\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: IMPREMIER IMOVEIS TELEFONE: 11-50110787  
 CONTATO:  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -149,44	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 12.338,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 2.041,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 17.598,43
PADRÃO Fp: 3.368,05	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.4263
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

1269

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/04/2019  
 SETOR : 036 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 26.155,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AV. PAULISTA NÚMERO : 491  
 COMP. : BAIRRO : BELA VISTA 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: 796,00 TESTADA - (cf) m: 16,60 PROF. EQUIV. (Pe): 47,95  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,401 IDADE : 49 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

**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\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LELLO JARDINS

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.012,50
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : -898,88	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.846,69
PADRÃO Fp : 2.733,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1832
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

1240

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  
 SETOR : 009 QUADRA : 063 ÍNDICE DO LOCAL : 27.841,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2019  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AV. PAULISTA  
 COMP. : BAIRRO : BELA VISTA NÚMERO : 807  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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: 5.146,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,484 IDADE : 44 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 53,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : (11)-43027720

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -218,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 18.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.808,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 18.887,11
PADRÃO Fp : 4.913,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0493
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2019  
 SETOR : 036 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 26.155,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AV. PAULISTA NÚMERO : 509  
 COMP. : BAIRRO : BELA VISTA 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: 2.345,00 TESTADA - (cf) m: 47,75 PROF. EQUIV. (Pe): 49,11  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 41,00

**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\$) : 597.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO :

TELEFONE : (11)-25955500

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.104,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.019,36	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.662,70
PADRÃO Fp : 3.577,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0426
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	