

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 14ª. VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 1025996-74.2014.8.26.0007 (2064/14)

WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO HENRIQUE, Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS DA **FALÊNCIA DE MAPPIN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, Conjunto Comercial, formados pelos nºs 604, 605 e 606, 6º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 51.551, 51.552 e 51.553, no Quinto CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de Julho de 2016.


WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D


EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 14ª. VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 1025996-74.2014.8.26.0007 (2064/14)

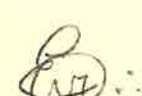
WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO HENRIQUE, Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS DA FALÊNCIA DE MAPPIN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, Conjunto Comercial, formados pelos nºs 604, 605 e 606, 6º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 51.551, 51.552 e 51.553, no Quinto CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de Julho de 2016.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D


EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 591.000,00

(Quinhentos e noventa e um mil reais)

Julho / 2.016



**Vista do Prédio localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161,
Conjunto Comercial, formados pelos nºs 604, 605 e 606, 6º Andar,
Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São
Paulo, objeto da presente Ação.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel a seguir, referente aos AUTOS DA FALÊNCIA DE MAPPIN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA., em curso na 14a. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0173537-63.2002.8.26.0100 (2553/02):

Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, Conjunto Comercial, formados pelos nºs 604, 605 e 606, 6º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 51.551, 51.552 e 51.553, no Quinto CRI de São Paulo.

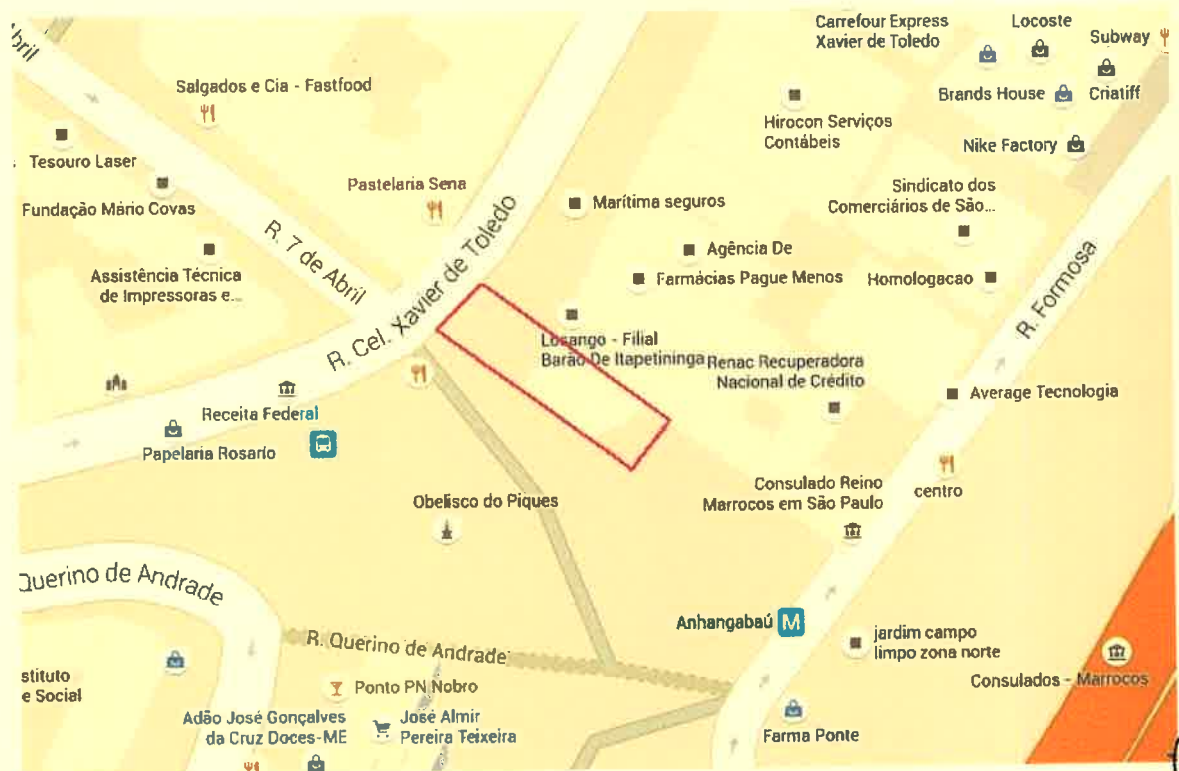
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, no quarteirão completado pelas vias: Viaduto do Chá, Rua Formosa, Avenida Nove de Julho, Rua Gagliotti e Rua João Adolfo.

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:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: SE ZCPb/05

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 006.036.0184-7, 006.036.0185-5 e
006.036.0186-3.

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

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0184-7

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - CONJ 604
CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - CONJ 604
CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.565.511/0001-45 CASA ANGLO BRASILEIRA S/A

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	715	Testada (m):	20,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0095
Área total (m²):	715		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	85	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.977,00
- da construção:	2.283,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	54.091,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	68.068,00
Base de cálculo do IPTU:	122.159,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016

Número do Documento: 2.2016.000997649-1

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0185-5

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A6 S605
CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A6 S605
CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.565.511/0001-45 CASA ANGLO BRASILEIRA S/A

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	715	Testada (m)	20,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0091
Área total (m²):	715		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	81	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4 977,00
- da construção:	2 288,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	51.813,00
- da área não incorporada:	0,30
- da construção:	64.885,30
Base de cálculo do IPTU:	116.678,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016

Número do Documento: 2.2016.000997666-1

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0186-3

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A6 S606
CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A6 S606
CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 59.584.888/0001-08 MAPPIN ADM NISTRADORA DE CONSORCIOS S/C LTDA E

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	715	Testada (m):	20,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0095
Área total (m²):	715		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	85	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.977,00
- da construção:	2.283,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	54.091,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	68.068,00
Base de cálculo do IPTU:	122.159,00

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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016

Número do Documento: 2.2016.000997631-3

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com as porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, sendo zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0, ou seja, "SE ZCPb/05".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Quinto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 51.551, 51.552 e 51.553.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso comercial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, calçadas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 4 (quatro) elevadores, sendo 3 (três) de uso social e 1 (um) de serviço, 1 (um) subsolo, e 15 (quinze) pavimentos superiores para conjuntos comerciais, com 6 (seis) conjuntos comerciais por andar.

- DAS UNIDADES AVALIADAS

Os conjuntos comerciais estão unificados fisicamente e suas características unitárias podem ser visualizadas abaixo:

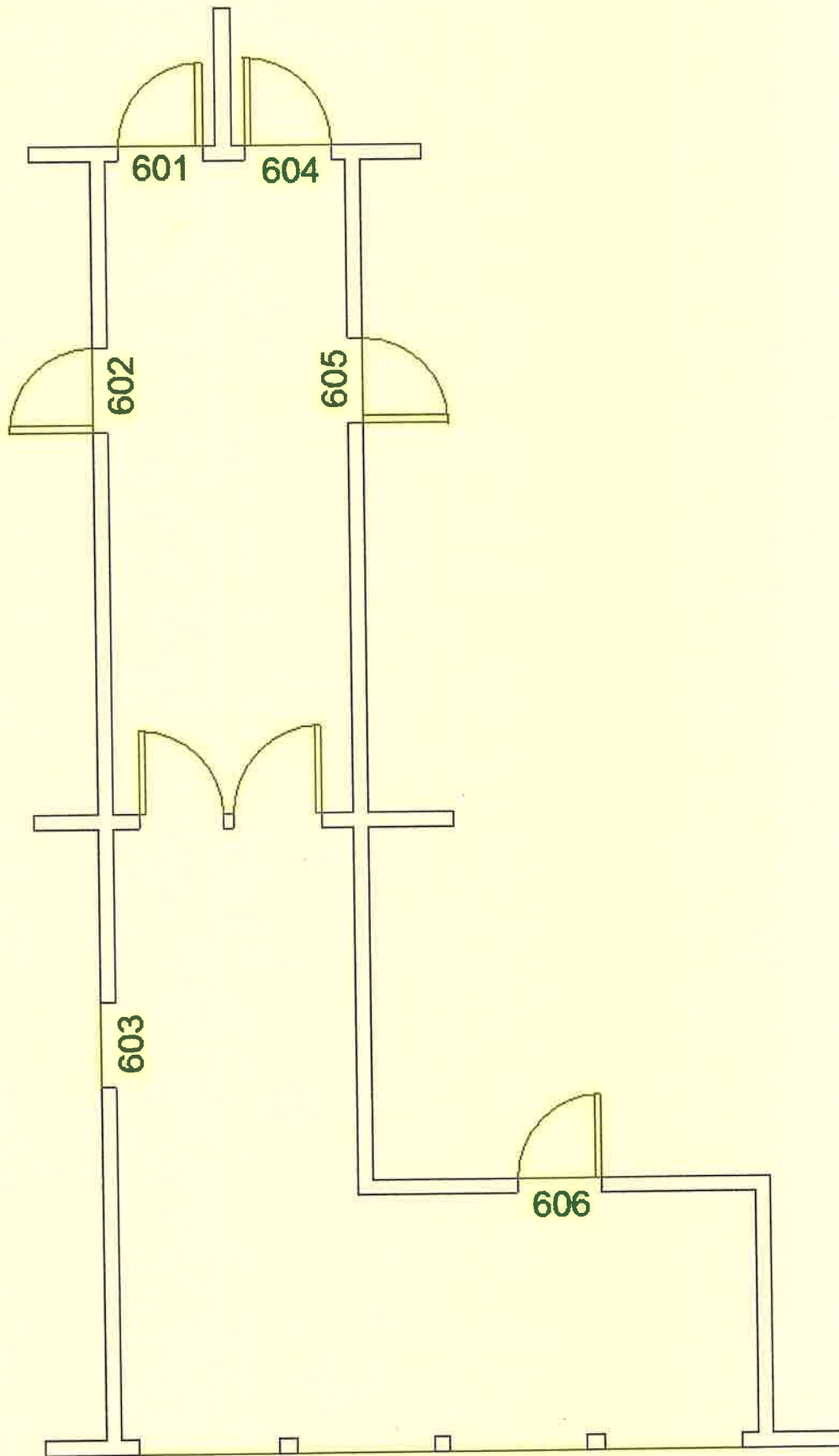
O conjunto comercial nº 604, objeto da presente avaliação, está localizado no 6º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 66,30 m², e fração ideal do terreno de 0,952%.

O conjunto comercial nº 605, objeto da presente avaliação, está localizado no 6º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 64,40 m², e fração ideal do terreno de 0,911%.

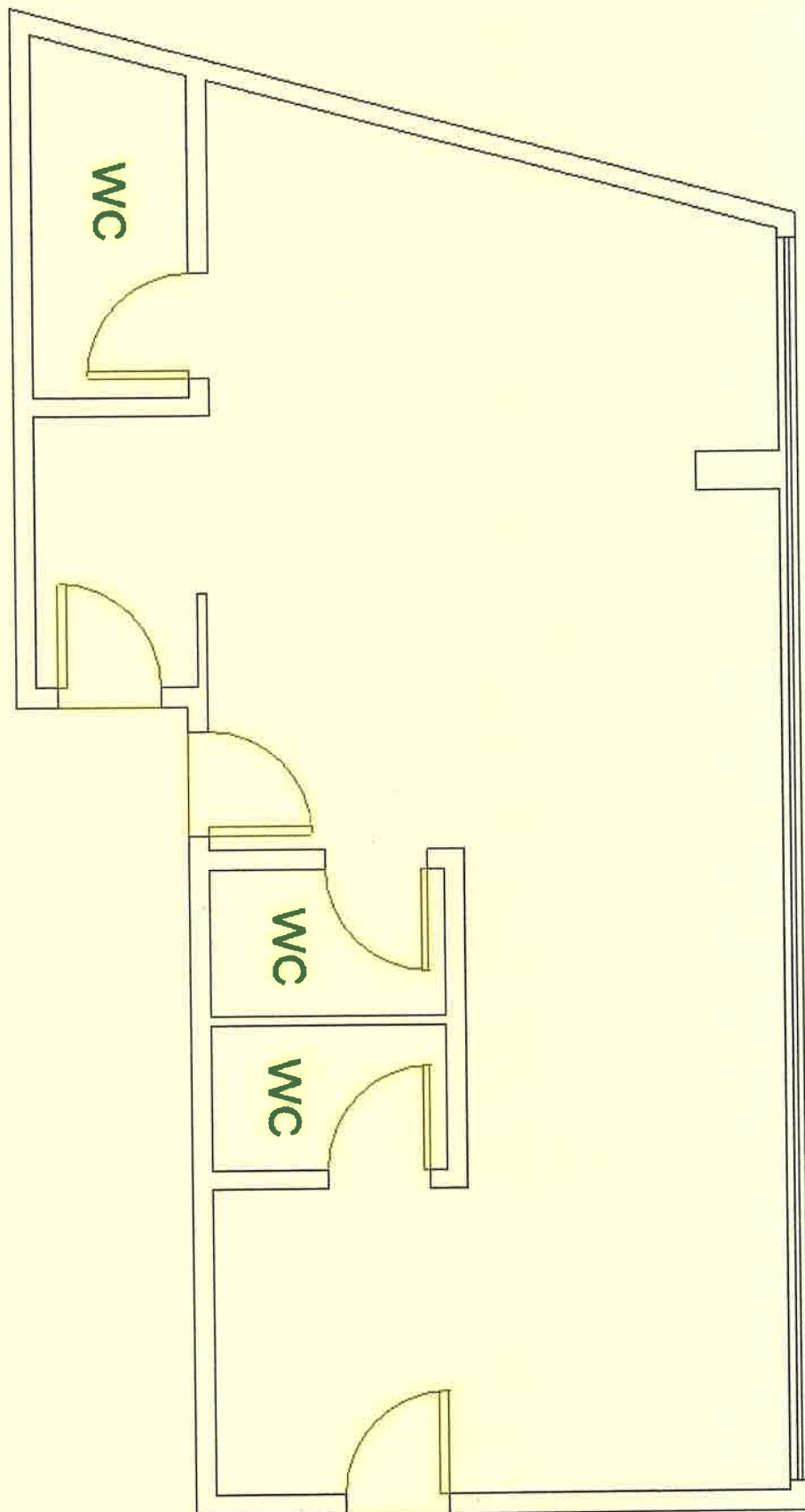
O conjunto comercial nº 606, objeto da presente avaliação, está localizado no 6º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 66,70 m², e fração ideal do terreno de 0,958 %.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 54 anos, podendo ser classificado como "sala comercial padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

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



CROQUI DA DISPOSIÇÃO DAS SALAS NO CORREDOR DE ACESSO.



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 01



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

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



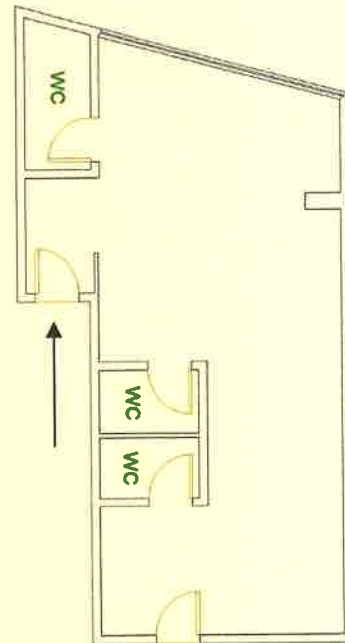
VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.

FOTO 04



VISTA DO HALL DOS ELEVADORES.

FOTO 05



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

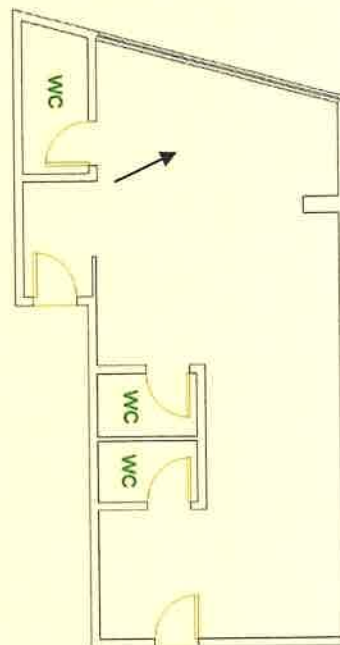


VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AO CONJUNTO COMERCIAL.

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

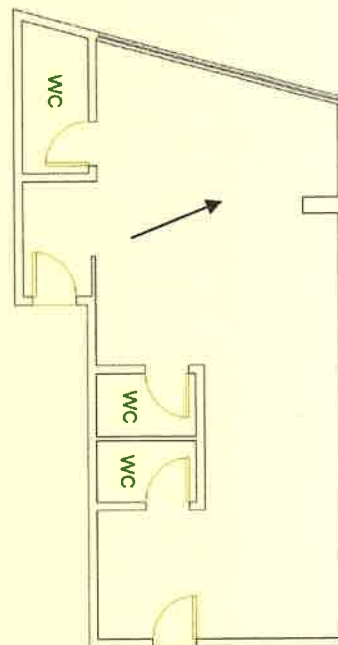


VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

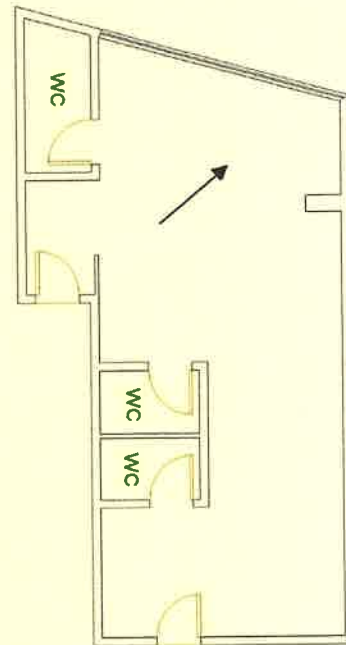


VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

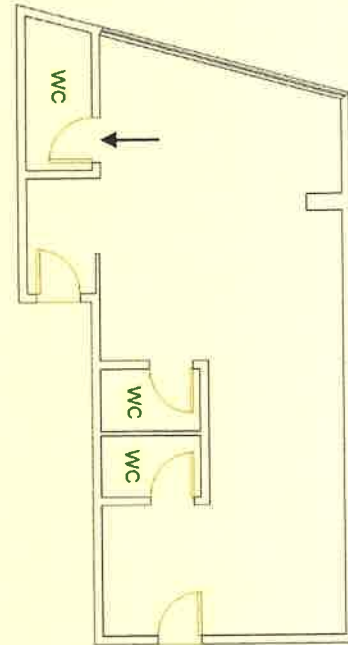


VISTA DA SALA COMERCIAL.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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

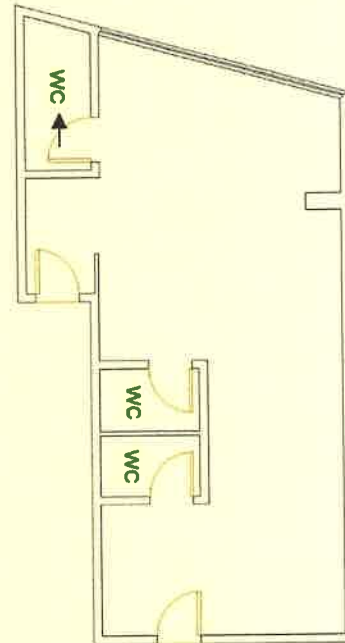


VISTA DO LAVABO.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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

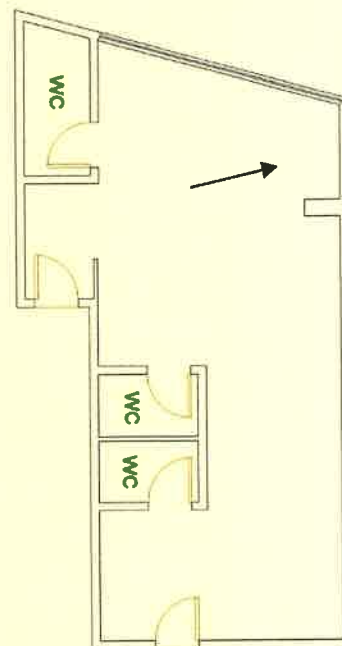


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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



VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

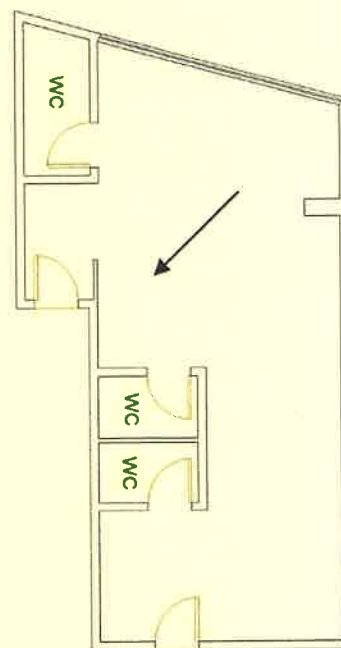
FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA INTERNA DA SALA COMERCIAL.

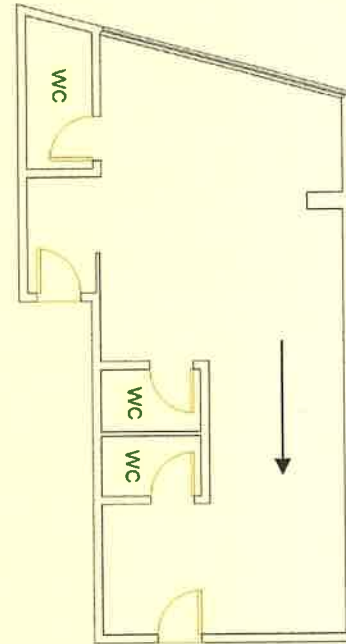
FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA SALA COMERCIAL.

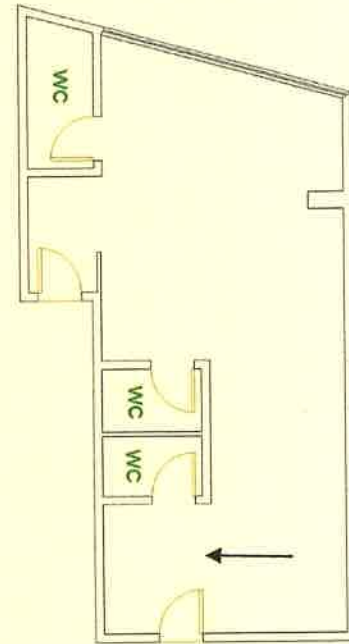
FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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

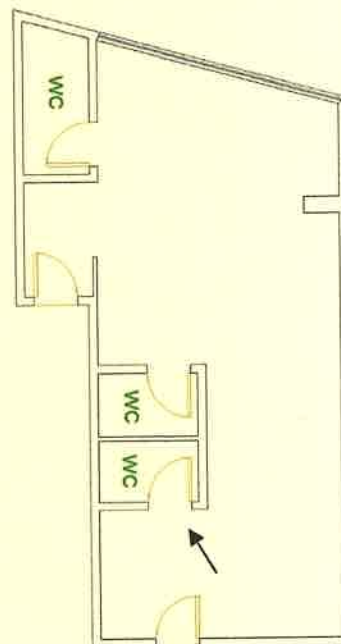


VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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



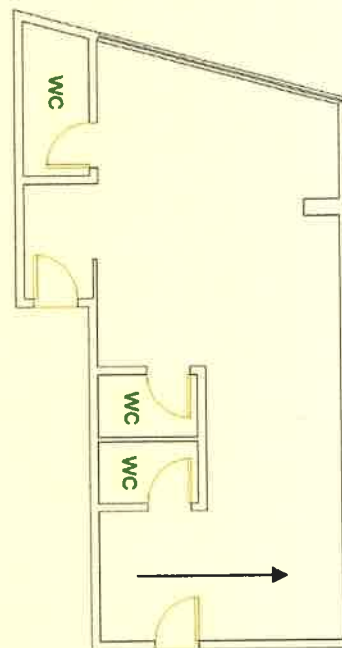
VISTA DO LAVABO.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.

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

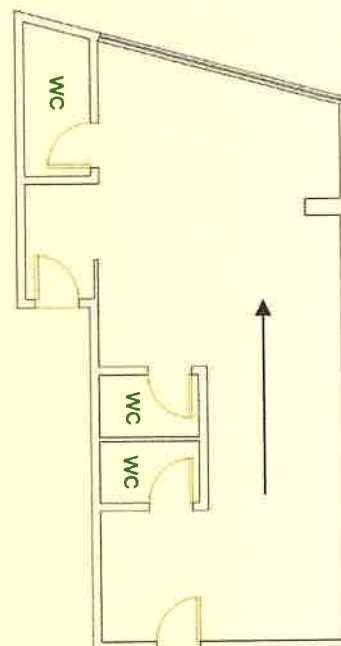


VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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



VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA

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

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

Sendo:

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

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

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

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

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

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

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

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

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

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

$$qmf = R\$ 3.008,62/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 3.008,62/m² (três mil, oito reais e sessenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/07/2016
SETOR: 006 QUADRA: 003 ÍNDICE DO LOCAL: 4.279,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Ipiranga NÚMERO: 104
COMP.: Ref.: Ipiranga BAIRRO: República 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) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples cf elev. COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,509 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 100,00

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 (RS): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: Obeide Advocacia
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-32587171
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 31,45	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -554,50	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.297,20
PADRÃO Fp: 300,26	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9116
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/07/2016
SETOR: 006 QUADRA: 003 ÍNDICE DO LOCAL: 4.279,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Ipiranga NÚMERO: 104
COMP.: Ref.: CJ1291 BAIRRO: República 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) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,509 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 158,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 158,00

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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Adaplam Imóveis

CONTATO: Sra. Mônica

TELEFONE: (11)-43027817

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 46,21	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.702,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -814,70	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.934,04
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7924
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2016
SETOR : 006 QUADRA : 072 ÍNDICE DO LOCAL : 3.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça da República NÚMERO : 50
COMP. : Ref.: 37358 BAIRRO : República 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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA :
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,485 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 157,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 157,00

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\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Marcelo Lara

CONTATO : Sra. Vanessa

TELEFONE : (11)-43027954

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 125,51	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.668,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -701,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.092,31
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8429
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/07/2016
SETOR: 006 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 3.988,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Praça Dom José Gaspar NÚMERO: 151
COMP.: Ref.: SA0111 BAIRRO: República 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) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,454 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 140,00

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\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Adaplam Imóveis
CONTATO: Sra. Mônica TELEFONE: (11)-43027817
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 104,34	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.728,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -558,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.274,45
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8782
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/07/2016
SETOR: 006 QUADRA: 024 ÍNDICE DO LOCAL: 3.646,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Conselheiro Crispiniano NÚMERO: 398
COMP.: Ref.: 37465 BAIRRO: República 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) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 132,00

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\$): 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Marcelo Lara
CONTATO: Sra. Vanessa TELEFONE: (11)-43027954
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 164,94	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.340,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -869,74	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.636,11
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7890
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2016
SETOR : 006 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 3.66200 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Xavier de Toledo NÚMERO : 98
COMP.: Ref.: venda_CJ_comerc BAIRRO : República 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) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,454 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 111,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 111,00

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 (RS) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Nova Era Adm e Bens
CONTATO : Sra. Carol TELEFONE : (11)-20615402
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 144,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -449,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.695,50
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8985
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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 - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/07/2016
SETOR: 006 QUADRA: 036 ÍNDICE DO LOCAL: 3.662,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Coronel Xavier de Toledo NÚMERO: 98
COMP.: Ref.: 8365 BAIRRO: República 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) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,454 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 92,00

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\$): 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Colliers Imóveis
CONTATO: Sr. Diego TELEFONE: (11)-32587171
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 174,75	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.619,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -542,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.252,18
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8985
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/07/2016
SETOR: 006 QUADRA: 007 ÍNDICE DO LOCAL: 4.550,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Sete de Abril NÚMERO: 277
COMP.: Ref.: d02117 BAIRRO: República 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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,502 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 120,00

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\$): 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Proof Imóveis
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-35868082
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,78	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.425,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -937,89	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.486,33
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7879
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2016
SETOR : 006 QUADRA : 007 ÍNDICE DO LOCAL : 4.550,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sete de Abril NÚMERO : 277
COMP.: Ref.: C.J0002 BAIRRO : República 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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,50 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 160,00

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\$) : 830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliaria Bratfisch
CONTATO : Sra. Eduarda TELEFONE : (11)-26026363
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.668,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -989,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.678,38
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7879
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2016
SETOR : 006 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 4.470,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vinte e Quatro de Maio NÚMERO : 35
COMP. : Ref: Titanium-2230 BAIRRO : República 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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,454 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 106,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 106,00

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\$) : 299.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietario
CONTATO : Sr. Marcelo TELEFONE : (11)-941058685
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	8,65	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-380,83	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 : 2.542,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.170,69
		VARIAÇÃO : 0,8536

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/07/2016
SETOR : 008 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 4,188,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São João NÚMERO : 755
COMP.: Ref.: 37495 BAIRRO : República 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) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,454 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 120,00

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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Marcelo Lara

CONTATO: Sra. Vanessa

TELEFONE: (11)-43027954

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 70,52	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -617,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.577,68
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0.8473
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Anhangabaú

DATA: 01/07/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

Setor: 006

Quadra: 036

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.546,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 54
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório simples c/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,06

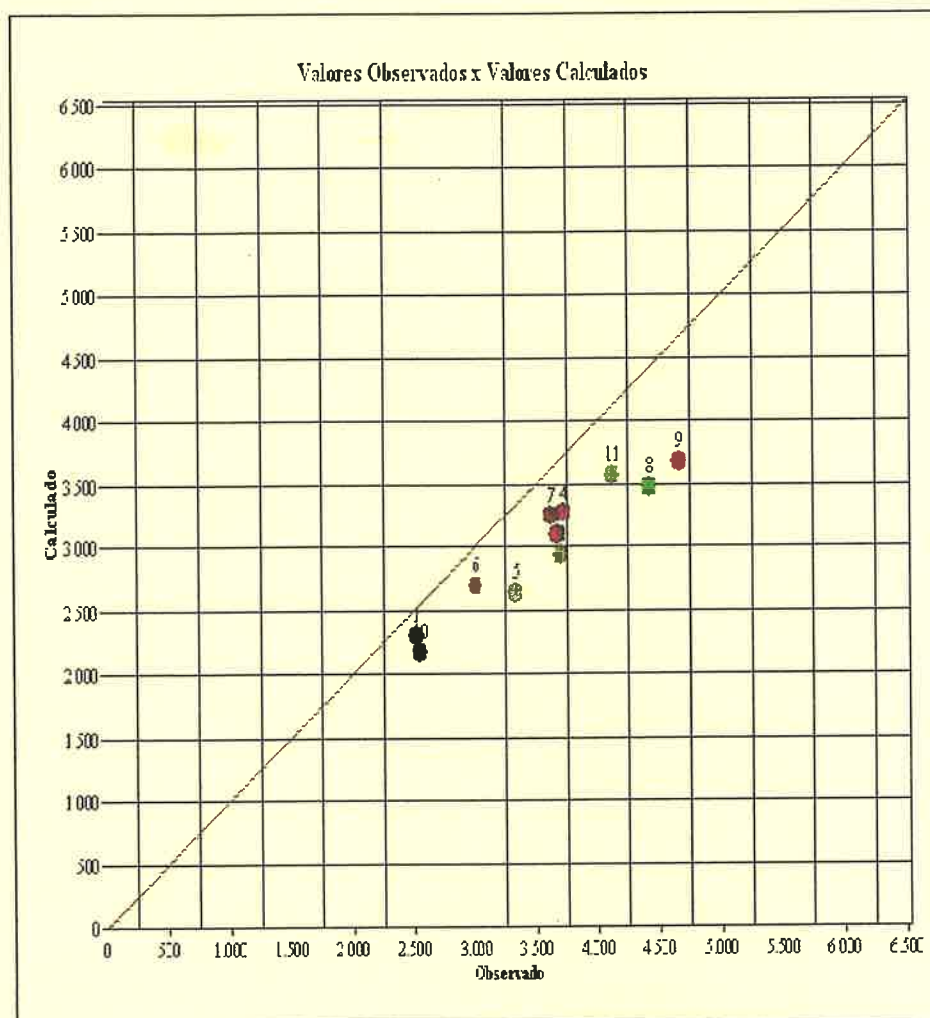
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Ipiranga ,104	2.520,00	2.297,20	0,9116
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Ipiranga ,104	3.702,53	2.934,04	0,7924
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Praça da República ,50	3.668,79	3.092,31	0,8429
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Praça Dom José Gaspar ,151	3.728,57	3.274,45	0,8782
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Conselheiro Crispiniano ,398	3.340,91	2.636,11	0,7890
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Coronel Xavier de Toledo ,98	3.000,00	2.695,50	0,8985
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Coronel Xavier de Toledo ,98	3.619,57	3.252,18	0,8985
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Sete de Abril ,277	4.425,00	3.486,33	0,7879
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Sete de Abril ,277	4.668,75	3.678,38	0,7879
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Vinte e Quatro de Maio ,35	2.542,92	2.170,69	0,8536
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Avenida São João ,755	4.125,00	3.577,68	0,8673

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.520,00	2.297,20
2	3.702,53	2.934,04
3	3.668,79	3.092,31
4	3.728,57	3.274,45
5	3.340,91	2.636,11
6	3.000,00	2.695,50
7	3.619,57	3.252,18
8	4.425,00	3.486,33
9	4.668,75	3.678,38
10	2.542,92	2.170,69
11	4.125,00	3.577,68

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Rua Coronel de Azevedo Marques 161 Anhangabaú SAO PAULO - SP Data : 01/07/2016
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área terreno m² : 2.000,00 Edificação m² : 196,40 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.576,55
 Desvio Padrão : 695,38
 - 30% : 2.503,58
 + 30% : 4.649,51

Coefficiente de Variação : 19,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.008,62
 Desvio Padrão : 508,74
 - 30% : 2.106,04
 + 30% : 3.911,21

Coefficiente de Variação : 16,9100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completo quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as caract dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,60 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.008,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.798,17

INTERVALO MÍNIMO : 2.798,17

INTERVALO MÁXIMO : 3.219,07

INTERVALO MÁXIMO : 3.219,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 196,40 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 3.008,62/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 196,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3008,62/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 590.892,97$$

Ou, em números redondos:

R\$ 591.000,00
(Quinhentos e noventa e um mil reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, Conjunto Comercial, formados pelos nºs 604, 605 e 606, 6º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 51.551, 51.552 e 51.553, no Quinto CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE MAPPIN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA., em curso na 14ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0173537-63.2002.8.26.0100 (2553/02), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 591.000,00

(Quinhentos e noventa e um mil reais)

Julho / 2.016

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 59 (cinquenta e nove) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*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, 05 de Julho de 2016.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365