

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - COMARCA DA CAPITAL
- SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0006899-63.2018.8.26.0008

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, em face de FIBRA RETA COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA - EPP E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos por: (1) vaga de garagem nº 252 - tipo I (pequena), localizada no 1º subsolo do Residencial Montebello; e (2) vaga de garagem nº 253 - tipo I (pequena), localizada no 1º subsolo do Residencial Montebello; situado na Praça Universo, nº 96, Vila Formosa, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 06 de julho de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D**

RESUMO

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM N° 252:

Matrícula n° 203.642, do 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Residencial Montebello - Praça Universo, n° 96, Vila Formosa/SP

R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais)

JULHO / 2020

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM N° 253:

Matrícula n° 203.643, do 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Residencial Montebello - Praça Universo, n° 96, Vila Formosa/SP

R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais)

JULHO / 2020

FOTO 01



FACHADA DO RESIDENCIAL MONTEBELLO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em face de **FIBRA RETA COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA - EPP E OUTROS**:

Vaga coberta nº 253, do tipo I, pequena, na garagem localizada no 1º subsolo do Residencial Montebello, situado na Praça Universo, número 96, no 46º Subdistrito - Vila Formosa, contendo a área útil de 8,40 m², área comum de 13,17 m², área total construída de 21,57 m², e a fração ideal no terreno de 0,03367%. Matrícula nº 203.643, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Vaga coberta nº 252, do tipo I, pequena, na garagem localizada no 1º subsolo do Residencial Montebello, situado na Praça Universo, número 96, no 46º Subdistrito - Vila Formosa, contendo a área útil de 8,40 m², área comum de 13,17 m², área total construída de 21,57 m², e a fração ideal no terreno de 0,03367%. Matrícula nº 203.643, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

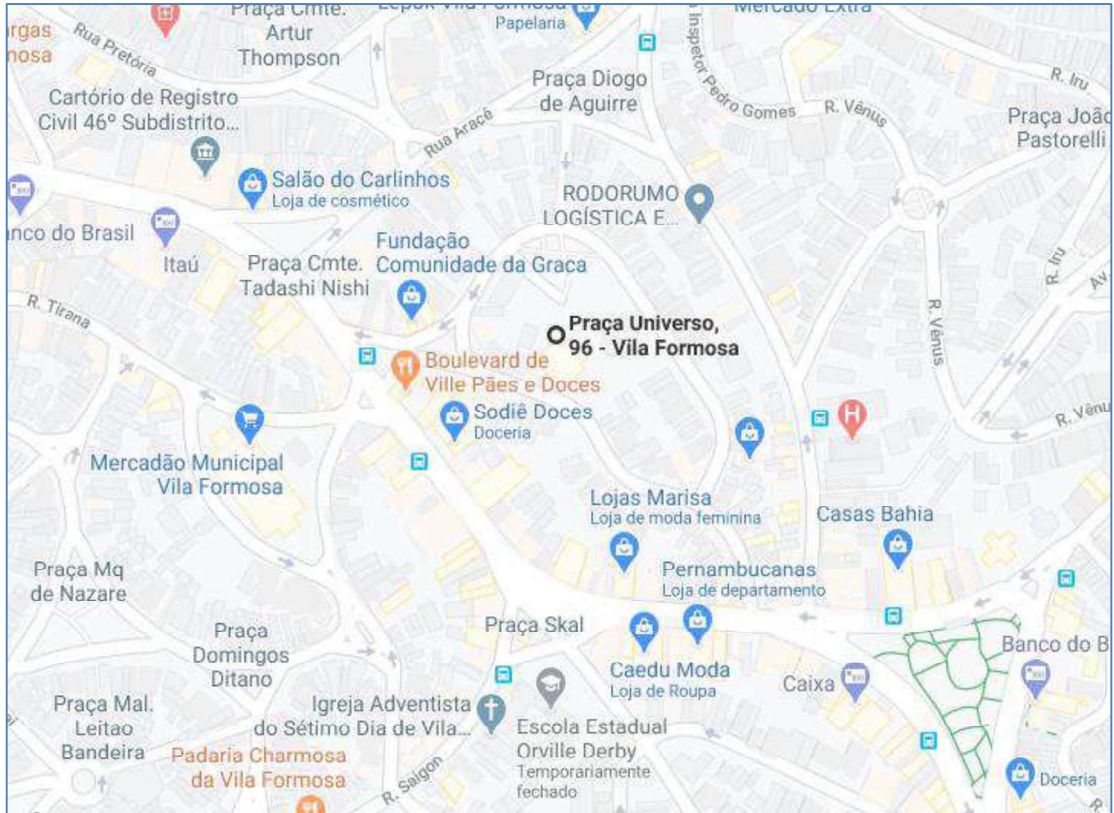
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 02/03



TRECHO DA PRAÇA UNIVERSO,
ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA


De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, os imóveis possuem as seguintes situações:


Praça Universo, nº 96, vagas nº 252 e nº 253:

ZONA:	ZC
SETOR:	055
QUADRA:	228
NÚMERO DO CONTRIBUINTE (vaga nº 252):	055.228.0502-1
NÚMERO DO CONTRIBUINTE (vaga nº 253):	055.228.0503-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.927,17



Os dados Cadastrais dos Imóveis, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

		PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
Cadastro do Imóvel: 055.228.0502-1					
Local do Imóvel: PC UNIVERSO, 96 - VAGA 252 P TIPO I 1 SUBSOLO RES MONTEBELLO CEP 03362-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana					
Endereço para entrega da notificação: PC UNIVERSO, 96 - VAGA 252 P TIPO I 1 SUBSOLO RES MONTEBELLO CEP 03362-020					
Contribuinte(s): CPF 089.364.788-85 ALEXANDRE LUIZ ALVES BARBOSA					
Dados cadastrais do terreno:					
Área incorporada (m²):	6.172	Testada (m):	206,84		
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0004		
Área total (m²):	6.172				
Dados cadastrais da construção:					
Área construída (m²):	22	Padrão da construção:	2-C		
Área ocupada pela construção (m²):	4.938	Uso:	garagem		
Ano da construção corrigido:	1998				
Valores de m² (R\$):					
- de terreno:	1.994,00				
- da construção:	1.663,00				
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):					
- da área incorporada:	7.877,00				
- da área não incorporada:	0,00				
- da construção:	29.269,00				
Base de cálculo do IPTU:	37.146,00				
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.</p>					
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/10/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>					
Data de Emissão: 06/07/2020 Número do Documento: 2.2020.001533791-1 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)					

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020		
Cadastro do Imóvel: 055.228.0503-1			
Local do Imóvel: PC UNIVERSO, 96 - VAGA 253 P TIPO I 1 SUBSOLO RES MONTEBELLO CEP 03362-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: PC UNIVERSO, 96 - VAGA 253 P TIPO I 1 SUBSOLO RES MONTEBELLO CEP 03362-020			
Contribuinte(s): CPF 089.364.788-85 ALEXANDRE LUIZ ALVES BARBOSA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.172	Testada (m):	206,84
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0004
Área total (m²):	6.172		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	22	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	4.938	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1998		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.994,00		
- da construção:	1.663,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	7.877,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	29.269,00		
Base de cálculo do IPTU:	37.146,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/10/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	06/07/2020		
Número do Documento:	2.2020.001533779-0		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

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 institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Centralidade (ZC), que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidade construtiva e demográfica média, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.

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

Quadro ZA - 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	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	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		Frete (i)	Fundos e laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros
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
		ZEIS-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 Centralidade, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidade construtiva e demográfica média.

A ocupação comercial é bastante diversificada ao longo da Avenida Doutor Eduardo Cotching 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.

Cabem as vagas de garagem nº 252 e nº 253, a fração ideal no terreno de 0,03367%, cada.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Residencial Montebello é constituído por dois blocos de edifícios com 152 apartamentos residenciais, com entradas sociais e de garagem com acesso pela Praça Universo.

- DO EDIFÍCIO

O Residencial Montebello, onde estão localizadas as unidades avaliadas (vaga de garagem nº 252 e nº 253), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica, vias de circulação de pedestres e área de lazer completo, tais como: playground, piscina, salão de festas, salão de jogos, quadra de esportes e mini campo de futebol, que atende aos dois blocos de 20 andares superiores com quatro apartamentos por andar, os quais estão servidos por três elevadores, sendo dois sociais e um de serviço, e vagas de estacionamentos localizadas em dois subsolos.

- DAS UNIDADES AVALIADAS

As vagas de garagem nº 252, e nº 253 são cobertas do tipo I - pequena, e encontram-se localizadas no 1º subsolo do Residencial Montebello, situado na Praça Universo, nº 96, Vila Formosa/SP, contendo cada unidade: a área útil de 8,40 m², área comum de 13,17 m², área total construída de 21,57 m², e a fração ideal no terreno de 0,03367%.

Os apartamentos "tipo "I" do Condomínio Residencial Montebello possuem a área privativa de 69,77 m², a idade física de 22 anos, podendo ser classificados como "apartamento padrão médio" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, que assim se refere:

1.3.3 - Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades

contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

As fotografias a seguir, ilustram as características das áreas comuns do Condomínio Residencial Montebello, onde se encontram as vagas de garagem avaliadas:

FOTOS 04/05

RESIDENCIAL MONTEBELLO - PRAÇA UNIVERSO, Nº 96



FACHADA.

FOTOS 06/07

RESIDENCIAL MONTEBELLO



ENTRADA DE PEDESTRES, COM ACESSO PELA PRAÇA UNIVERSO.

FOTOS 08/09

RESIDENCIAL MONTEBELLO



ENTRADA DE AUTOS, COM ACESSO PELA PRAÇA UNIVERSO.

FOTOS 10/11

RESIDENCIAL MONTEBELLO



ACESSO AOS SUBSOLOS.

FOTOS 12/13

RESIDENCIAL MONTEBELLO - ÁREAS COMUNS



ACESSO AO CONDOMÍNIO.

FOTOS 14/15

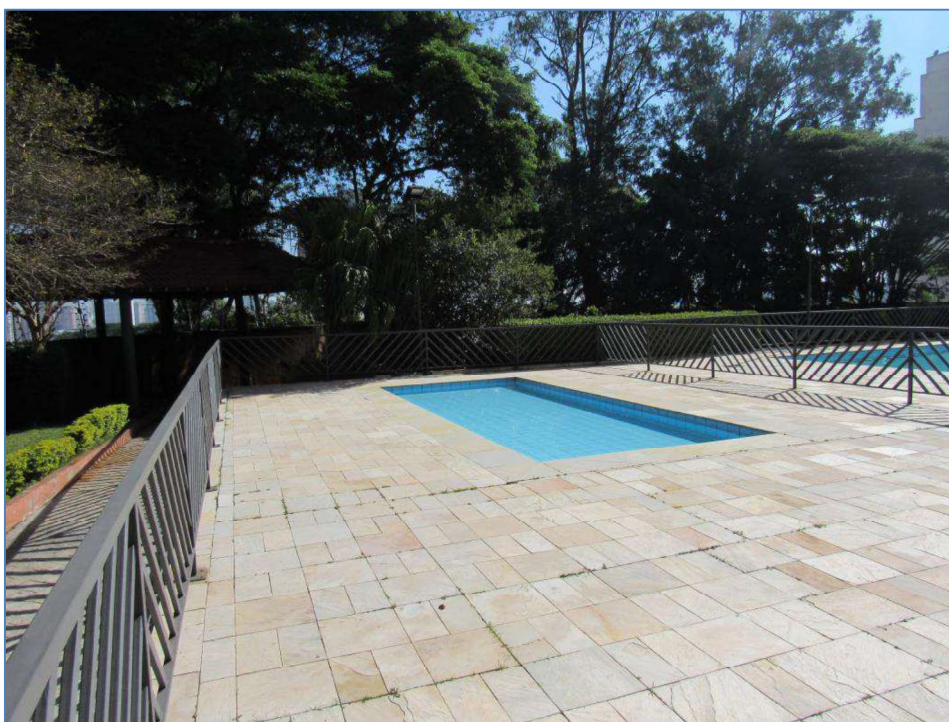
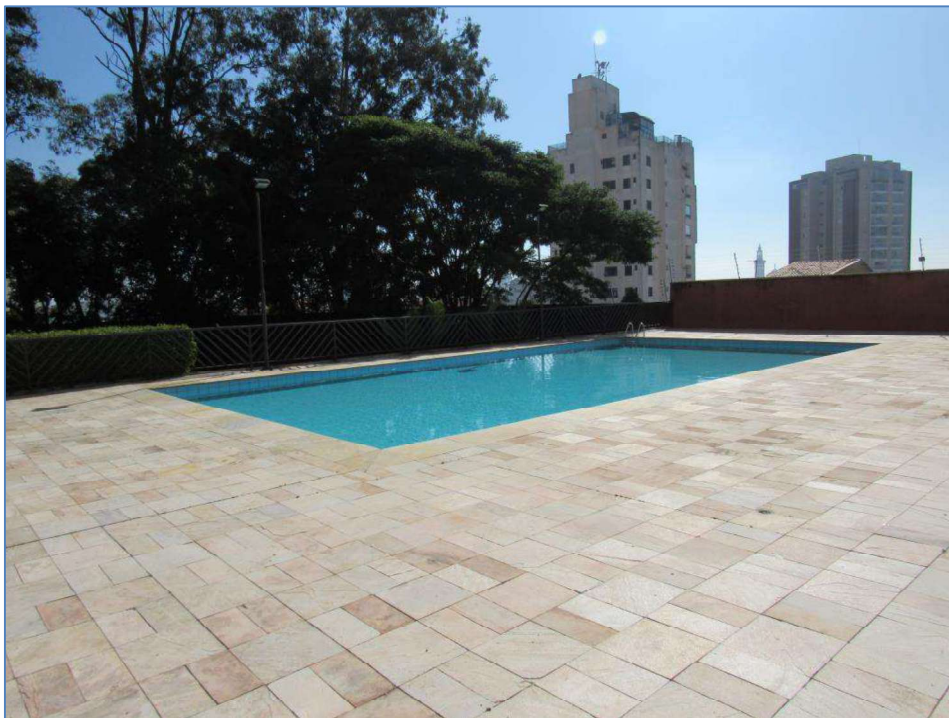
RESIDENCIAL MONTEBELLO - ÁREAS COMUNS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 16/17

RESIDENCIAL MONTEBELLO - ÁREAS COMUNS



PISCINAS.

FOTOS 18/19

RESIDENCIAL MONTEBELLO - ÁREAS COMUNS



MINI CAMPO DE FUTEBOL E QUADRA DE ESPORTES.

FOTOS 20/21

RESIDENCIAL MONTEBELLO - ÁREAS COMUNS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 22/23

RESIDENCIAL MONTEBELLO - ÁREAS COMUNS



ACESSO AO BLOCO E HALL SOCIAL.

FOTOS 24/26

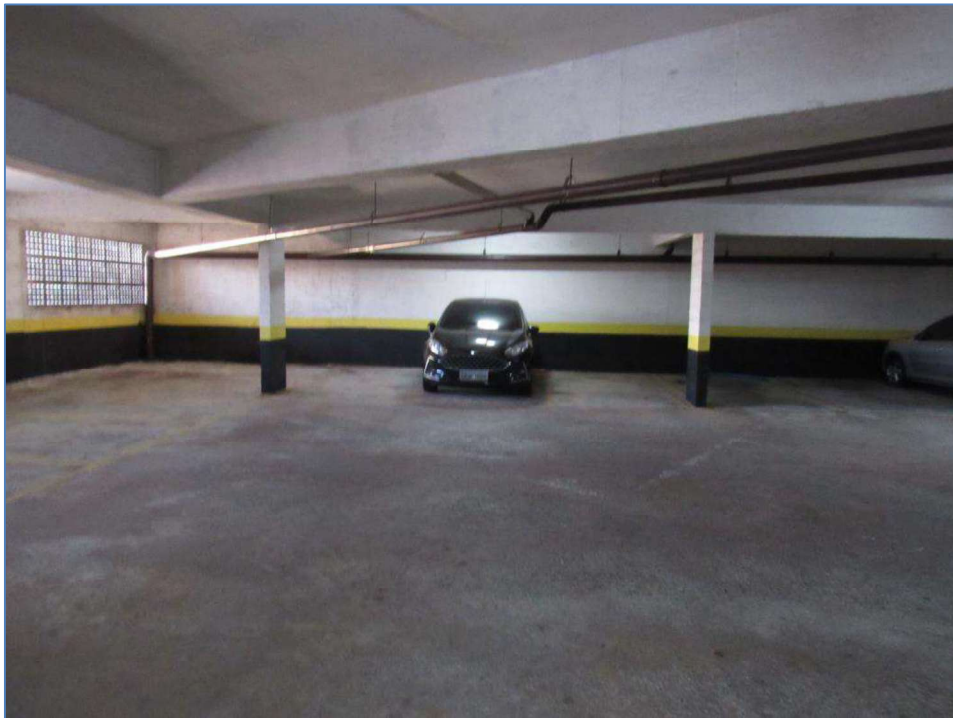
RESIDENCIAL MONTEBELLO - ÁREAS COMUNS



HALL DOS ELEVADORES NO PAVIMENTO TÉRREO E SUBSOLO.

FOTOS 27/28

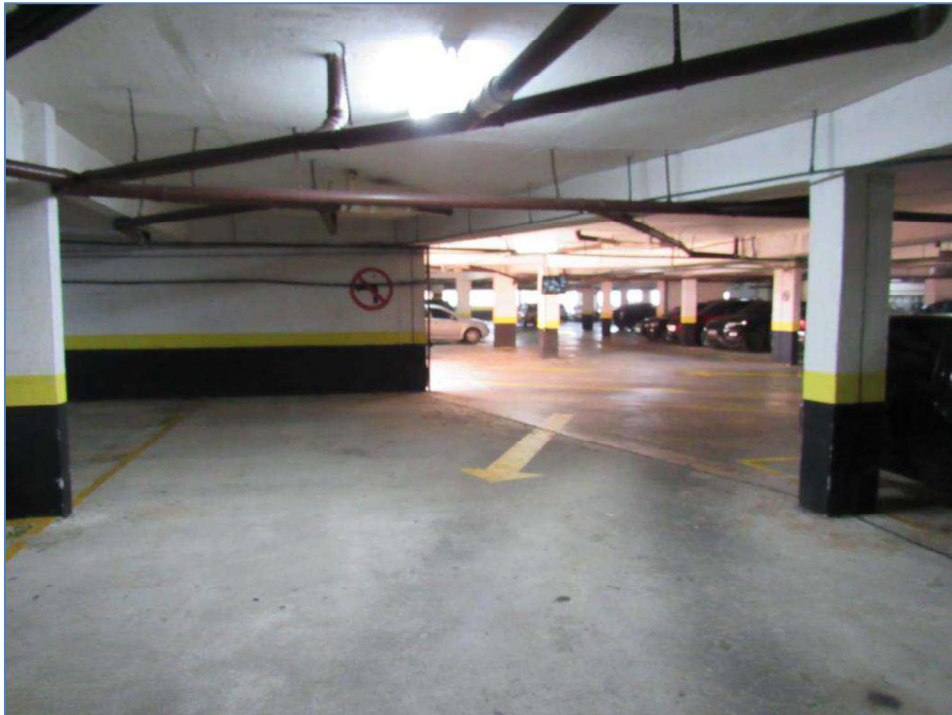
RESIDENCIAL MONTEBELLO - SUBSOLO



VAGAS DE GARAGEM NOS SUBSOLOS.

FOTOS 29/30

RESIDENCIAL MONTEBELLO - SUBSOLO



VAGAS DE GARAGEM NOS SUBSOLOS.

FOTOS 31/32

RESIDENCIAL MONTEBELLO - SUBSOLO



VAGAS DE GARAGEM NOS SUBSOLOS.

FOTOS 33/34

RESIDENCIAL MONTEBELLO - SUBSOLO



ELEVADORES NOS SUBSOLOS.

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 avaliada, pesquisaram-se junto as 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 12 (*doze*) 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.

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

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

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

A) - OFERTA: Dedução de 10% (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.

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 "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,926.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N 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	2,532	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:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - 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:

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

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = 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

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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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.

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

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 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 cobertas 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 AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 252

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem nº 252;

S = área privativa da vaga de garagem = 8,40 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 8,40 m² x 0,50 = 4,20 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VI = 4,20 \times R\$ 5.966,34/ m^2 (*) = R\$ 25.058,63$$

Ou, em números redondos:

R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais)

4.2 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº 253

Para avaliação da vaga de garagem será considerada a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem nº 253;

S = área privativa da vaga de garagem = 8,40 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 8,40 m² × 0,50 = 4,20 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VI = 4,20 \times R\$ 5.966,34/ m^2 (*) = R\$ 25.058,63$$

Ou, em números redondos:

R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 5.966,34/m² (cinco mil, novecentos e sessenta e seis reais e trinta e quatro centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020
SETOR : 055 QUADRA : 228 ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Universo NÚMERO : 96
COMP.: Res. Monte Bello BAIRRO : Vila Formosa 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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 69,77 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² 79,77

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 434.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Iara Soluções Imóveis

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-26821502

OBSERVAÇÃO:

Duas vagas demarcadas tamanho médio (10,00 m2)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.598,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.598,39
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Universo		NÚMERO : 96	
COMP. : Res. Monte Belo	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,784	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 69,77	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 8,40	TOTAL M² 78,17
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 20	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Mantovane Imóveis			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-20292999	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.546,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.546,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020		
SETOR : 055	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Praça Universo		BAIRRO : Vila Formosa		NÚMERO : 96	
COMP.: Res. Monte Bello		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,784	IDADE:	22 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	4,20
				TOTAL M²:	73,97
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	2
				APTO/ANDAR:	4
				SALÃO DE FESTAS:	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\$):	420.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Paulo Roberto Leardi Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE : (11)-35627250			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	541,78	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.417,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.959,58
		VARIAÇÃO : 1,1000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADA DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Universo		NÚMERO : 96	
COMP. : Res. Monte Bello	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,784	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	8,40
		TOTAL M² :	78,17
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	20
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	450.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Vertical Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-26752000
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 : 5.804,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.804,79
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Universo		NÚMERO : 96	
COMP. : Res. Monte Belo	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c.-regular	
COEF. DEP. (K) : 0,784	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 69,77	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 8,40	TOTAL M² 78,17
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 20	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 410.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Dias & Dias Imóveis			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-26145040	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.288,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.288,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Universo		NÚMERO : 96	
COMP. : Res. Monte Belo	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,764	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	2
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M² :	8,40
		TOTAL M² :	78,17
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	20
		PISCINA :	2
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	430.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Viver Bem Imóveis		
CONTATO :	corretor		TELEFONE : (11)-26747680
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	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 : 5.546,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.546,80
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Universo		NÚMERO : 96	
COMP. : Res. Monte Belo	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,784	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 69,77	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 8,40	TOTAL M² : 78,17
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 20	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 460.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Viver Bem Imóveis			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-26747680	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

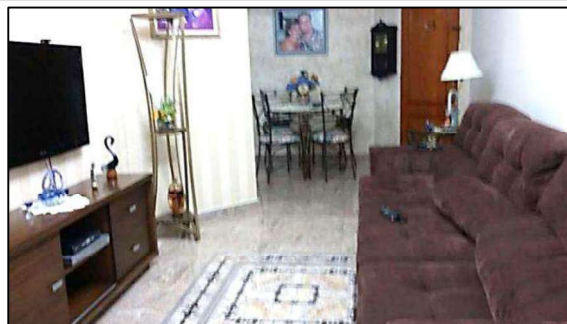
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.933,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.933,78
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADA DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Universo		NÚMERO : 96	
COMP. : Res. Monte Belo	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,751	IDADE :	22 anos
		FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	3
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	69,77	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	12,60
		TOTAL M² :	82,37
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
		W.C. :	1
		QUARTO EMPREGADAS :	0
		PISCINA :	2
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	20
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	400.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Viver Bem Imóveis		
CONTATO :	corretor		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE :	(11)-26747680

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.159,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	181,38	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.825,21
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,9352
VAGAS	-515,98	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 228	ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Praça Universo		NÚMERO : 96	
COMP. : Res. Monte Belo	BAIRRO : Vila Formosa	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,784	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 69,77	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 4,20	TOTAL M² : 73,97
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 20	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 425.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Ana Paula Reis Garrido Imóveis			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-974624898	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.482,30
OBsolescência Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.030,53
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1000
VAGAS 548,23	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 284	ÍNDICE DO LOCAL : 1.480,05	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pretória		NÚMERO : 243	
COMP.: Cond. Ed. Solar Belvedere BAIRRO : Vila Formosa		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,576	IDADE :	38 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	5,00
		TOTAL M² :	80,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	13
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	440.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Balbas Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-22953500	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	319,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.525,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	528,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.280,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.652,35
		VARIAÇÃO : 1,4493



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 284	ÍNDICE DO LOCAL : 1.480,05	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pretória		NÚMERO : 243	
COMP.: Cond. Ed. Solar Belvedere BAIRRO : Vila Formosa		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,576	IDADE :	38 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	5,00
		TOTAL M² :	80,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	13
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	400.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Evidence Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-33862222	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	290,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.386,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	480,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.956,68
		VARIAÇÃO : 1,4493



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2020	
SETOR : 055	QUADRA : 284	ÍNDICE DO LOCAL : 1.480,05	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pretória		NÚMERO : 243	
COMP.: Cond. Ed. Solar Belvedere		BAIRRO : Vila Formosa	
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,576	IDADE :	38 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	5,00
		TOTAL M² :	80,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	13
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	371.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Sidnei Rodrigues ME Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-43040743	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	268,99	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.286,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	445,20	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.452,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.452,32
		VARIAÇÃO : 1.4493



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Praça Universo DATA : 06/07/2020
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO 0,8
 OBSERVAÇÃO :
 Avaliação das vagas de garagem nº 252 e nº 253 - tipo I (pequena) - AU = 8,40 m² - IC.: 055.228.0503-1 / 055.228.0502-1

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.927,17
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 22 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

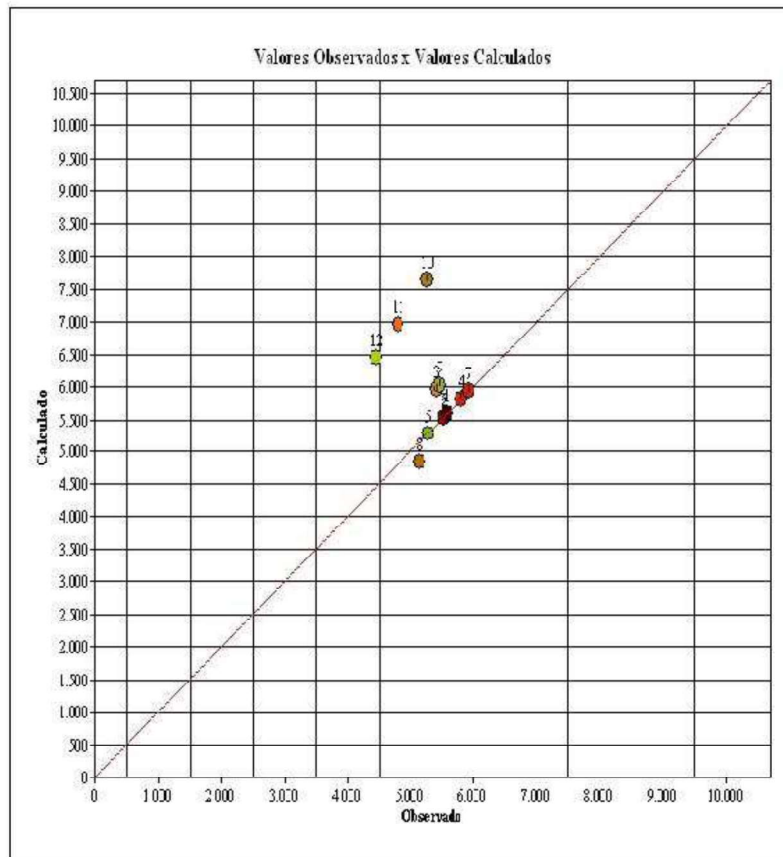
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Praça Universo ,96	5.598,39	5.598,39	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Praça Universo ,96	5.546,80	5.546,80	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Praça Universo ,96	5.417,80	5.959,58	1,1000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Praça Universo ,96	5.804,79	5.804,79	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Praça Universo ,96	5.288,81	5.288,81	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Praça Universo ,96	5.546,80	5.546,80	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Praça Universo ,96	5.933,78	5.933,78	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Praça Universo ,96	5.159,81	4.825,21	0,9352
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Praça Universo ,96	5.482,30	6.030,53	1,1000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Pretória ,243	5.280,00	7.652,35	1,4493
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Pretória ,243	4.800,00	6.956,68	1,4493
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Pretória ,243	4.452,00	6.452,32	1,4493

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.598,39	5.598,39
2	5.546,80	5.546,80
3	5.417,80	5.959,58
4	5.804,79	5.804,79
5	5.288,81	5.288,81
6	5.546,80	5.546,80
7	5.933,78	5.933,78
8	5.159,81	4.825,21
9	5.482,30	6.030,53
10	5.280,00	7.652,35
11	4.800,00	6.956,68
12	4.452,00	6.452,32

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Preça Universo 96 Apartamento tipo I Vila Formosa SAO PAULO - SP Data : 06/07/2020
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 6.172,00 Edificação m² : 69,77 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.359,27
 Desvio Padrão : 411,38
 - 30% : 3.751,49
 + 30% : 6.967,05

Coefficiente de Variação : 7,6800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.966,34
 Desvio Padrão : 759,16
 - 30% : 4.176,44
 + 30% : 7.756,24

Coefficiente de Variação : 12,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.966,34

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.966,34000

VALOR TOTAL (R\$): 116.271,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.667,64

INTERVALO MÍNIMO : 5.667,64

INTERVALO MÁXIMO : 6.265,04

INTERVALO MÁXIMO : 6.265,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO de avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, em face de FIBRA RETA COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA - EPP E OUTROS, correspondem a:

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM N° 252:

Matrícula n° 203.642, do 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Residencial Montebello - Praça Universo, n° 96, Vila Formosa/SP

R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais)



JULHO / 2020

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM N° 253:

Matrícula n° 203.643, do 9° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Residencial Montebello - Praça Universo, n° 96, Vila Formosa/SP

R\$ 25.000,00

(vinte e cinco mil reais)



JULHO / 2020

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 56 (cinquenta e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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, 06 de julho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D