

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO SETOR
UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DA CAPITAL
- SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0005542-72.2019.8.26.0021

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO PÚBLICA - IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA - SP**, requerida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, em face de **JORGE GONÇALVES DA FONSECA E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 202, localizado no 20º andar do Edifício Paineira - Bloco F, integrante do Condomínio Reserva Casa Grande, situado na Avenida Washington Luiz, nº 1.576, Santo Amaro, São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 14 de janeiro de 2020



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 337.836, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 202 - Ed. Paineira - Condomínio Reserva Casa Grande

Avenida Washington Luiz, nº 1.576, Santo Amaro - São Paulo.

R\$ 2.870.000,00

(dois milhões, oitocentos e setenta mil reais)

JANEIRO / 2020

FOTO 01



FACHADA DO CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO PÚBLICA - IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA - SP**, requerida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, em face de **JORGE GONÇALVES DA FONSECA E OUTRO**:

Apartamento nº 202, localizado no 20º andar ou 24º pavimento do "Bloco F", designado "Edifício Paineira", integrante do Condomínio Reserva Casa Grande, situado na Avenida Washington Luiz, nº 1.576, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 370,950 m² e a área comum de 336,069 m², na qual já se acha incluída a área referente a 05 vagas indeterminadas na garagem coletiva comum, localizadas nos 1º, 2º e 3º subsolos ou 3º, 2º e 1º pavimentos, para a guarda de igual número de veículos de passeio, com emprego de manobrista/garagista, perfazendo a área total de 707,019 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2541% no terreno condominial. Matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 337.836.

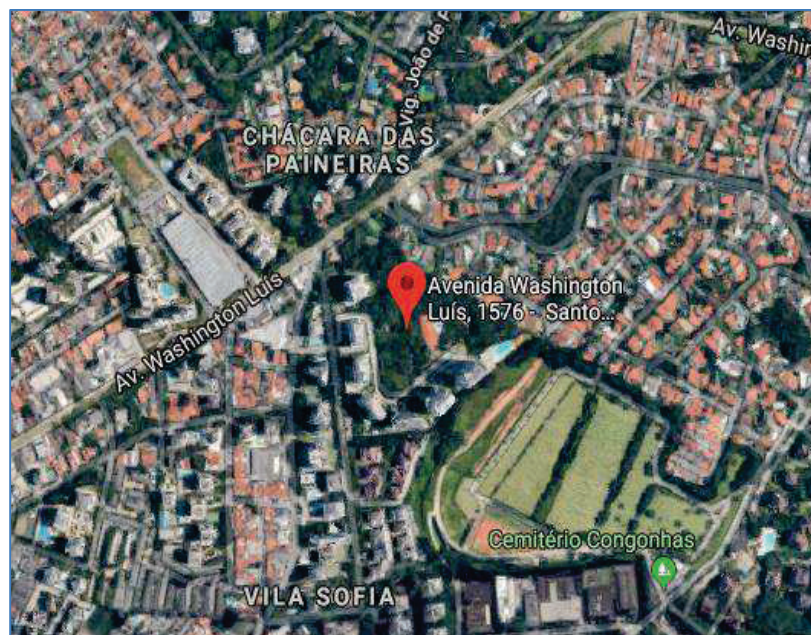
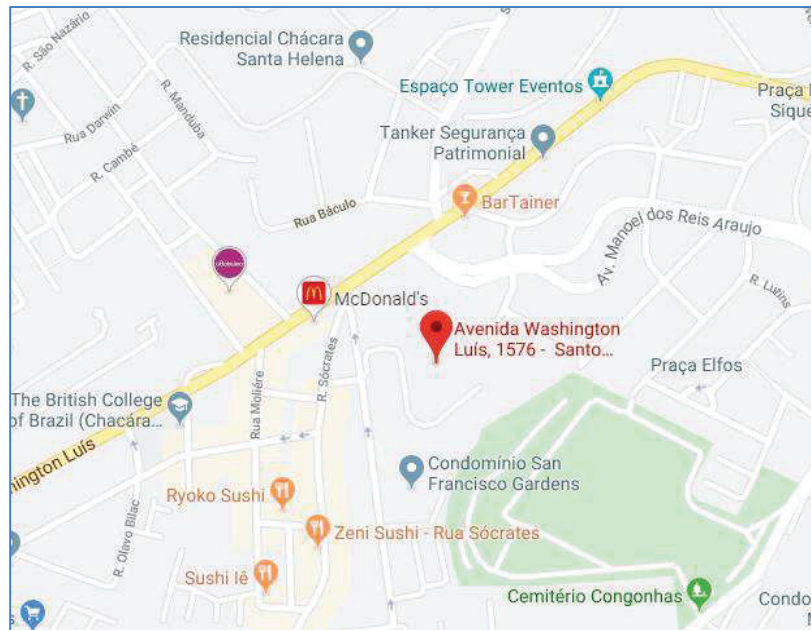
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes, informando dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I.

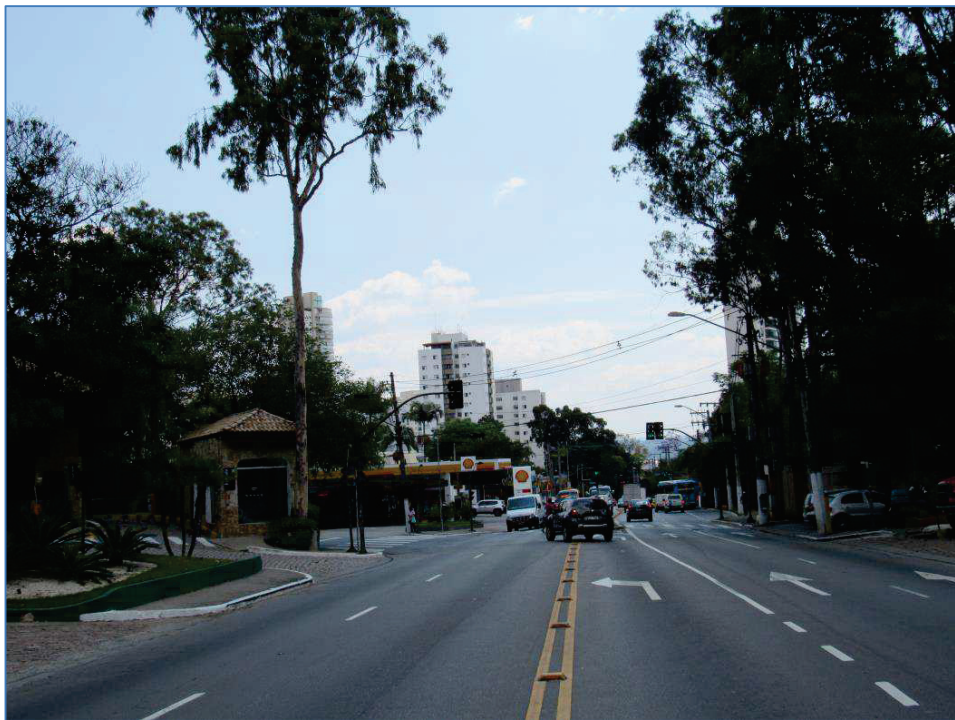
2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 202, objeto da presente ação, está localizado no 20º andar do Edifício Paineira - Bloco F, integrante do Condomínio Reserva Casa Grande, situado na Avenida Washington Luiz, nº 1.576, Santo Amaro, São Paulo. 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:



FOTOS 02/03



TRECHO DA AVENIDA WASHINGTON LUIZ,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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

Av. Washington Luiz, nº 1.576 - Apto. nº 202:

ZONA:	ZM
SETOR:	090
QUADRA:	355
Nº DO CONTRIBUINTE	090.355.3202-3
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.511,10 / 2019

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019		
Cadastro do Imóvel: 090.355.3202-3			
Local do Imóvel: AV WASHINGTON LUIS, 1576 - AP 202 E 5 VG BLOCO F ED PAINEIRA CEP 04662-002 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV WASHINGTON LUIS, 1576 - AP 202 E 5 VG BLOCO F ED PAINEIRA CEP 04662-002			
Contribuinte(s): CPF 066.923.928-37 VALERIA APARECIDA CALENTE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	41.166	Testada (m):	89,91
Área não incorporada (m²):	32.670	Fração ideal:	0,0025
Área total (m²):	73.836		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	708	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m²):	6.861	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2004		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.522,00		
- da construção:	2.658,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	128.489,00		
- da área não incorporada:	101.971,00		
- da construção:	1.656.041,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.886.501,00		
			
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 2019.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/02/2020, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	08/11/2019		
Número do Documento:	2.2019.002694418-2		
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 instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

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

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

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
	ZEUPa	20	1.000	150	20.000	
	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)	

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		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		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 Mista, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com predominância de uso residencial.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Washington Luiz e de logradouros circunvizinhos.

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas. Cabe ao apartamento nº 202, a fração ideal de 0,2541% no terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Condomínio Reserva Casa Grande é constituído por 7 blocos com 492 apartamentos residenciais, com acessos pela Avenida Washington Luiz.

- DO EDIFÍCIO

O Bloco F - Edifício Paineira, integrante do Condomínio Reserva Casa Grande, constitui-se de prédio residencial contendo portaria eletrônica com interfone, hall social, áreas de circulação de pedestres, salão de festas, churrasqueira, piscinas adulto e infantil, piscina aquecida,

espaço zen, sauna, salão de jogos, jardim, pista de *cooper*, quadra poliesportiva, quadra de tênis, quadra de *squash*, *playground* e academia, que atende a 35 andares superiores, com 2 apartamentos por andar, os quais estão servidos por elevadores e vagas de estacionamentos localizadas em três subsolos.

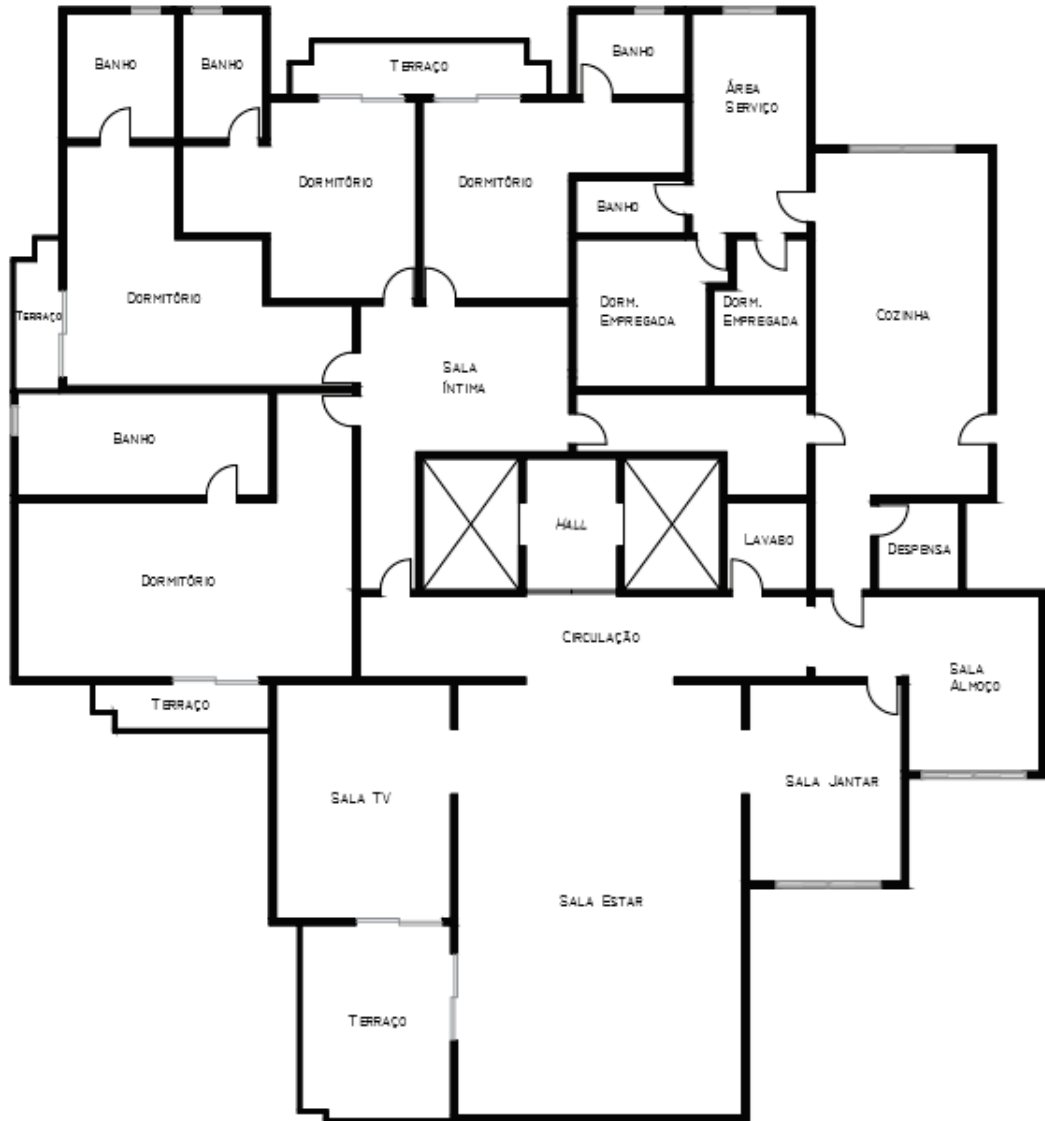
- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 202)

O apartamento nº 202, está localizado no 20º andar do Bloco F - Edifício Paineira, integrante do Condomínio Reserva Casa Grande, situado na Avenida Washington Luiz, nº 1.576, Santo Amaro, São Paulo. Contém a área exclusiva de 370,950 m², área comum de 336,069 m² e área total de 707,019 m², cabendo-lhe uma participação de 0,2541% na quota parte ideal no terreno, com direito ao uso de 5 vagas de garagem, e encontra-se matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 337.836.

Possui ainda: 4 dormitórios suítes, terraço, sala de estar, sala de TV, sala de jantar, sala de almoço, cozinha, área de serviço, dois dormitórios de empregados e um banheiro de serviço, com idade física de 15 anos, podendo ser classificado como "1.3.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE, DO APARTAMENTO SEMELHANTE, E O CROQUI DO APARTAMENTO "TIPO":

CROQUI



CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE
EDIFÍCIO PAINEIRA - APARTAMENTO FINAL 02
AVENIDA WASHINGTON LUIZ, Nº 1.576

FOTO 04

CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE



FACHADA.

FOTOS 05/06

CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 07/08

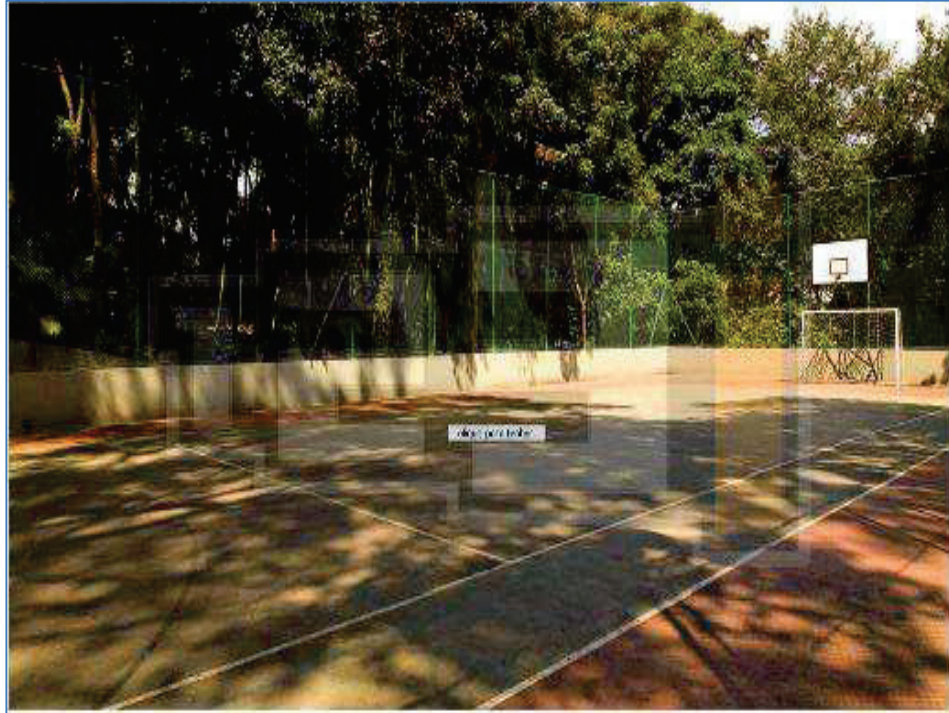
CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE



ÁREAS DE CIRCULAÇÃO E PISTA DE COOPER.

FOTOS 09/10

CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE



QUADRA DE ESPORTES E QUADRA DE TÊNIS.

FOTOS 11/12

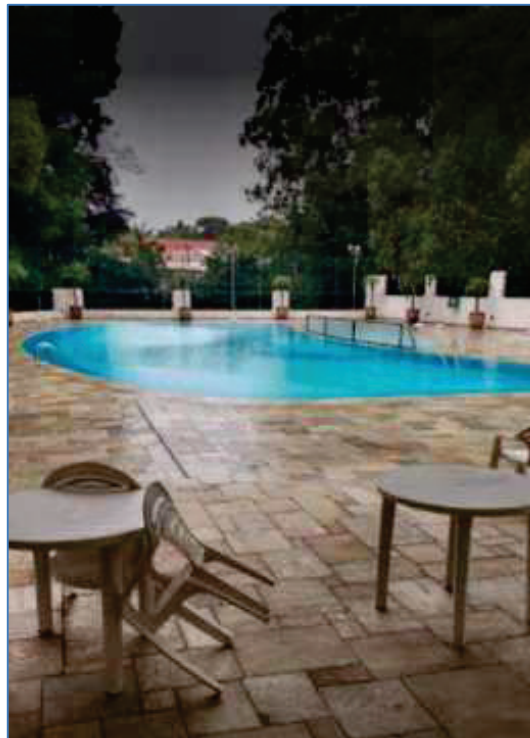
CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE



PLAYGROUND E ACADEMIA.

FOTOS 13/14

CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE



PISCINAS.

FOTOS 15/16

CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE



ÁREA DE CIRCULAÇÃO E HALL SOCIAL.

FOTOS 17/18

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

FOTOS 19/20

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

FOTOS 21/22

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

FOTOS 23/24

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

FOTOS 25/26

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

FOTOS 27/28

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

FOTOS 29/30

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

FOTOS 31/32

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

FOTOS 33/34

COND. RESERVA CASA GRANDE - UNIDADE SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do 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	0,080	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:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{oc}" - 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 (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção.

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

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

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 presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

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

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 DO IMÓVEL

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

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

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

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	370,95 m ²
ÁREA DE GARAGEM (5 VAGAS) =	50,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 7.257,00 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [370,95 \text{ m}^2 + (50,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 7.257,00 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 2.873.409,15$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 2.870.000,00

(dois milhões, oitocentos e setenta mil reais)

JANEIRO / 2020

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 7.257,00 / \text{m}^2$ (sete mil, duzentos e cinquenta e sete reais por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 14/01/2020
SETOR :	090	QUADRA :	355
ÍNDICE DO LOCAL :	1.511,10	CHAVE GEGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande	NÚMERO :	1576
COMP. : Apto. :	BAIRRO : Santo Amaro	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 :	Novo
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	5	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	370,95	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	25,00
		TOTAL M²	395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
W.C. :	6	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	35
		PISCINA :	2
		APTO/ANDAR :	2
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	3
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.850.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Mbras		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-51856999
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-245,00	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 : 6.914,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.669,68
		VARIAÇÃO : 0,9646



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 14/01/2020
SETOR :	090	QUADRA :	355
ÍNDICE DO LOCAL :	1.511,10	CHAVE GEGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande	NÚMERO :	1576
COMP. : Apto.	BAIRRO : Santo Amaro	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 :	Novo
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (K) :	0,753	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	5	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	370,95	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	25,00	TOTAL M²	395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	35	PISCINA :	2
APTO/ANDAR :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	3		
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\$) :	3.000.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Green		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-43692496
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.278,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	518,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.796,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0712
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 - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2020	
SETOR: 090	QUADRA: 355	ÍNDICE DO LOCAL: 1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO: 1576	
COMP.: Apto.	BAIRRO: Santo Amaro	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: Novo	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c-regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 370,95	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M²: 25,00	TOTAL M²: 395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 4	SUÍTES: 4	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 3	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 35	APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 3
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Re/Max Idea			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-25063439	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.914,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -245,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.669,68
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2020	
SETOR: 090	QUADRA: 355	ÍNDICE DO LOCAL: 1.511,10	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO: 1576	
COMP.: Apto.	BAIRRO: Santo Amaro	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 - (ctf) 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: Novo	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c-regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 370,95	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M²: 25,00	TOTAL M²: 395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 4	SUÍTES: 4	W.C.: 6	QUARTO EMPREGADAS: 1
ELEVADORES: 3	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 35	APTO/ANDAR: 2
			PISCINA: 2
			SALÃO DE FESTAS: 1
			SUB-SOLOS: 3
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\$): 3.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Re/Max Idea			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-25063439	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

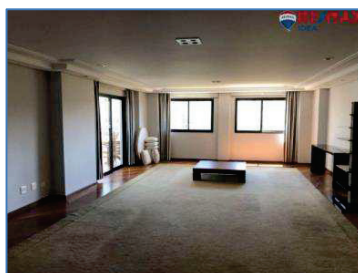
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.521,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -266,49	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.254,74
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2020	
SETOR : 090	QUADRA : 355	ÍNDICE DO LOCAL : 1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO : 1576	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Santo Amaro	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 : Novo	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,820	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 370,95	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 25,00	TOTAL M² 395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 35	APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Re/Max Idea			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-25063439	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

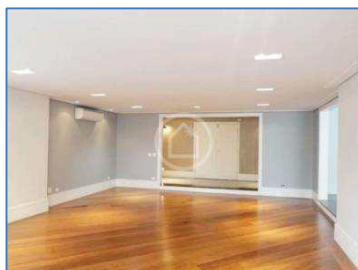
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.793,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.793,37
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2020	
SETOR: 090	QUADRA: 355	ÍNDICE DO LOCAL: 1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO: 1576	
COMP.: Apto.	BAIRRO: Santo Amaro	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: Novo	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. DEP. (k): 0,85	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA: 370,95	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 25,00	TOTAL M²: 395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 4	SUÍTES: 4	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 2 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 3	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 35	APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 3
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Bambeg Brokers			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-55228000	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.157,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -253,59	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.903,71
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9646
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	14/01/2020
SETOR :	090	QUADRA :	355
ÍNDICE DO LOCAL :	1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande	NÚMERO :	1576
COMP.:	Apto.	BAIRRO :	Santo Amaro
CEP :		CIDADE :	SAO PAULO - SP
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:	Novo
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	b - entre novo e regular		
COEF. DEP. (K):	0,875	IDADE:	15 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	5	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	370,95	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	25,00	TOTAL M²:	395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	4
W.C.:	6	QUARTO EMPREGADAS:	1
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	35	APTO/ANDAR:	2
		SUB-SOLOS:	3
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\$):	3.800.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sheid		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-55230177
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:
		0,00
OBsolescência Fobs:	-463,61	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:
		9.219,57
		HOMOGENEIZAÇÃO:
		8.755,96
		VARIAÇÃO:
		0,9497



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/01/2020	
SETOR: 090	QUADRA: 355	ÍNDICE DO LOCAL: 1.511,10	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO: 1576	
COMP.: Apto.:	BAIRRO: Santo Amaro	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:	Novo
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO:	2,406
		CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. DEP. (K):	0,753	IDADE:	15 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	5	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	370,95	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	25,00	TOTAL M²:	395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	4
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	1
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	35	PISCINA:	2
APTO/ANDAR:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	3
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.850.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sheid		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-55230177	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	492,20	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: 6.914,68
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.406,88
		VARIAÇÃO: 1.0712



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2020	
SETOR : 090	QUADRA : 355	ÍNDICE DO LOCAL : 1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO : 1576	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Santo Amaro	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 : Novo	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) : 0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 370,95	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 25,00	TOTAL M² 395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 6	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 35	APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3
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\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Igo			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-956599900	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.278,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-257,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.020,72
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9646
VAGAS	0,00	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 - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2020	
SETOR : 090	QUADRA : 355	ÍNDICE DO LOCAL : 1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO : 1576	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Santo Amaro	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 : Novo	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) : 0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 370,95	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 25,00	TOTAL M² : 395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 35	APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3
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\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Sueli Silva			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-47507275	
OBSERVAÇÃO :			

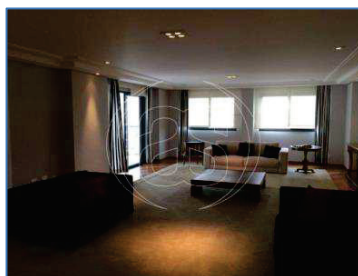
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.278,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -257,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.020,72
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2020		
SETOR : 090 QUADRA : 355 ÍNDICE DO LOCAL : 1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO : 1576	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Santo Amaro	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 : Novo	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 370,95	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 25,00	TOTAL M² : 395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4	W.C. : 6	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 35	APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3
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\$) : 3.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Adriano Silva			
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-47507306	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.521,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -266,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.254,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 14/01/2020
SETOR :	090 QUADRA : 355	ÍNDICE DO LOCAL : 1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande	NÚMERO :	1576
COMP.:	Apto. BAIRRO : Santo Amaro	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 :	Novo
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE :	15 anos
		FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB.:	5
		VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	370,95	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	25,00
		TOTAL M²	395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	4
		W.C. :	5
		QUARTO EMPREGADAS :	1
		PISCINA :	2
		SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	35
		APTO/ANDAR :	2
		SUB-SOLOS :	3
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.990.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Nest		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-47506692
OBSERVAÇÃO :			

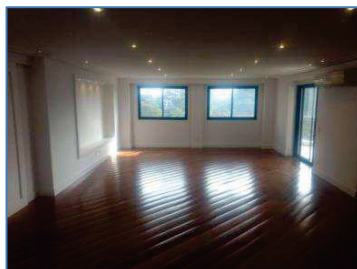
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-257,03	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 : 7.254,35
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.997,32
		VARIAÇÃO : 0,9646



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2020	
SETOR : 090	QUADRA : 355	ÍNDICE DO LOCAL : 1.511,10	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande		NÚMERO : 1576	
COMP. : Apto.	BAIRRO : Santo Amaro	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 : Novo	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,753	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA 370,95	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 25,00	TOTAL M² 395,95
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 35	APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3
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\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : André Luiz			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-999282105		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.278,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 518,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.796,71
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	-1,0712
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avenida Washington Luiz, 1576 - Cond. Res. Casa Grande DATA : 14/01/2020
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.511,10
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 5 Acréscimo 0,1

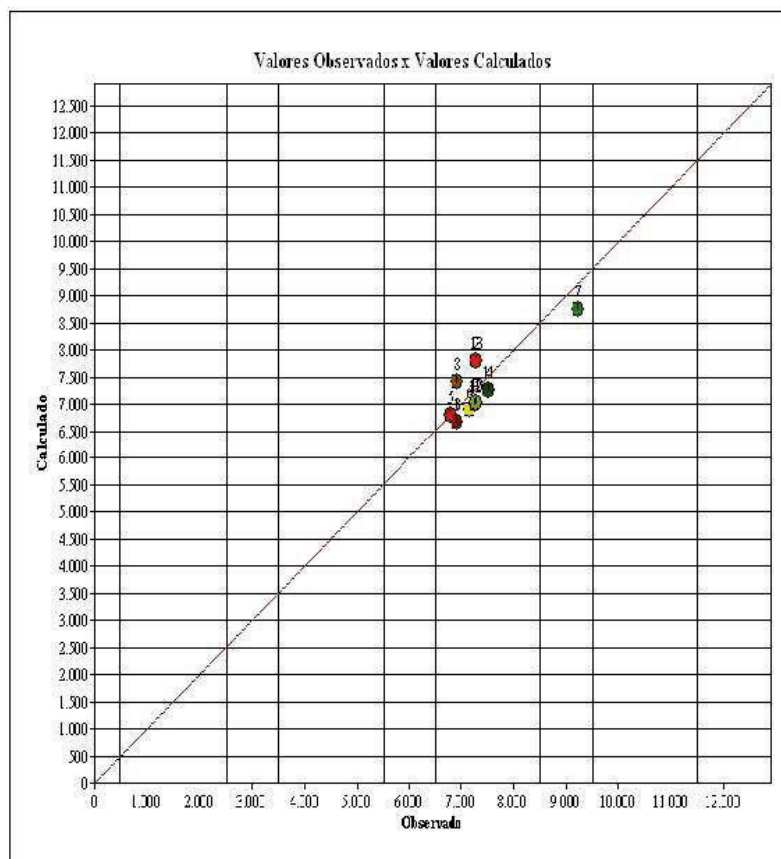
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	6.914,68	6.669,68	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	7.278,61	7.796,71	1,0712
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	6.914,68	6.669,68	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	7.521,23	7.254,74	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	6.793,37	6.793,37	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	7.157,30	6.903,71	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	9.219,57	8.755,96	0,9497
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	6.914,68	7.406,88	1,0712
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	7.278,61	7.020,72	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	7.278,61	7.020,72	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	7.521,23	7.254,74	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	7.254,35	6.997,32	0,9646
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Av. Washington Luiz - Cond. Reserva Casa Grande ,1576	7.278,61	7.796,71	1,0712

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.914,68	6.669,68
2	7.278,61	7.796,71
3	6.914,68	6.669,68
4	7.521,23	7.254,74
5	6.793,37	6.793,37
6	7.157,30	6.903,71
7	9.219,57	8.755,96
8	6.914,68	7.406,88
9	7.278,61	7.020,72
10	7.278,61	7.020,72
11	7.521,23	7.254,74
12	7.254,35	6.997,32
13	7.278,61	7.796,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Av. Washington Luiz - Cond. Res. Casa Grande 1576 Apto.202 Santo Amaro SAO Data : 14/01/2020

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 41.166,00

Edificação m² : 395,95

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.332,73

Desvio Padrão : 612,04

- 30% : 5.132,91

+ 30% : 9.532,55

Coefficiente de Variação : 8,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.257,00

Desvio Padrão : 581,71

- 30% : 5.079,90

+ 30% : 9.434,09

Coefficiente de Variação : 8,0200

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\$): 7.257,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.257,00000

VALOR TOTAL (R\$) : 2.873.409,15

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.038,23

INTERVALO MÍNIMO : 7.038,23

INTERVALO MÁXIMO : 7.475,77

INTERVALO MÁXIMO : 7.475,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DA AÇÃO PÚBLICA - IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA - SP**, requerida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, em face de **JORGE GONÇALVES DA FONSECA E OUTRO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 337.836, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Apartamento nº 202 - Ed. Paineira - Condomínio Reserva Casa Grande
Avenida Washington Luiz, nº 1.576, Santo Amaro - São Paulo.

R\$ 2.870.000,00

(dois milhões, oitocentos e setenta mil reais)



JANEIRO / 2020

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 58 (cinquenta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO I - Aviso de vistoria.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 14 de janeiro de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D