

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS - SP**

Nº de folhas: 34 (trinta e quatro)

Tipo de Petição: Laudo Avaliatório

PROCESSO: 1022261-90.2016.8.26.0224

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da Ação de Execução de Títulos Extrajudiciais, requerida por **Banco Bradesco SA**, em face de **GRW do Brasil Construções Metálicas Ltda – EPP e outros**, vem respeitosamente à presença de V. Exa, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

L A U D O A V A L I A T Ó R I O

1 - Considerações Preliminares

Os executados deram como garantia um imóvel registrado no 8º Registro de Imóveis da cidade de São Paulo/SP sob nº 165.782 com área de terreno de 349,00m² e área construída 289,00m², em face de um empréstimo perante o exequente.

Perante inadimplência ao pagamento do crédito concedido, o exequente solicitou a avaliação do imóvel em questão, dado como garantia.

Com isso o signatário passa a desenvolver a trabalho técnico com apresentação do laudo de avaliação.

2 - Objetivo da Perícia

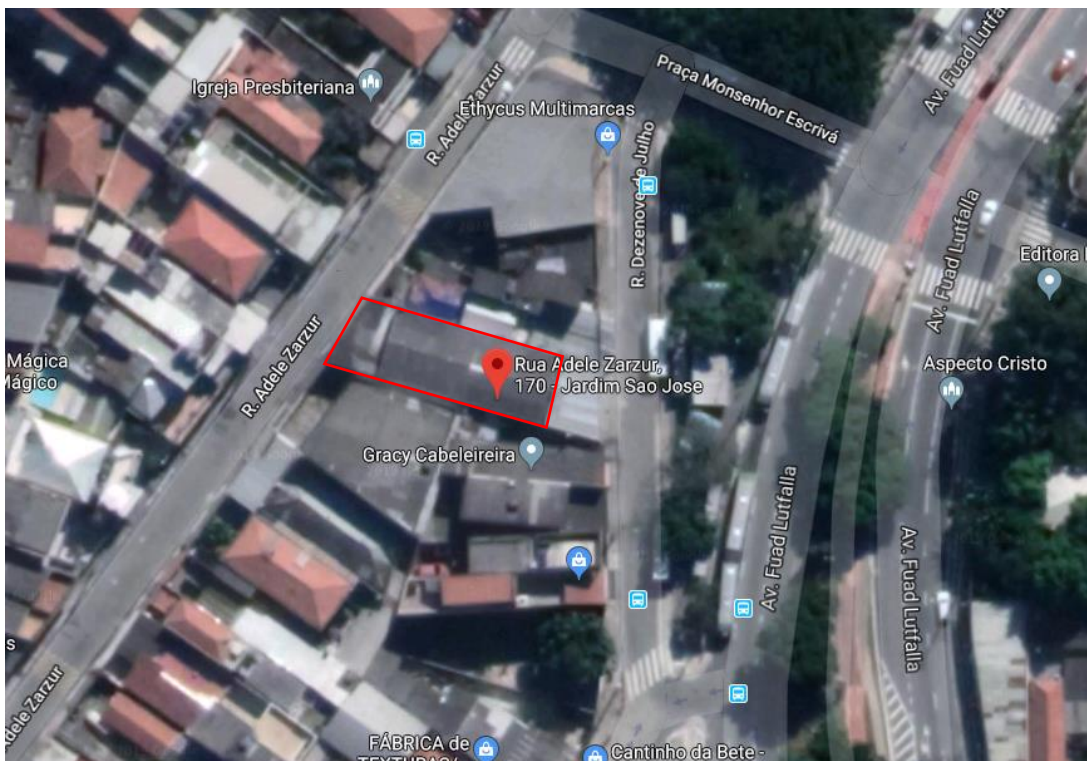
Avaliação do Prédio Comercial, sito à Rua Adele Zarzur nº 170 e seu respectivo terreno designado pelo lote 14, da quadra 61 do loteamento denominado “Jardim São José”, com terreno de 349,00 m². Descritos na Matrícula nº 165.782 do 8º CRI da capital e com número de Contribuinte 106.129.0010-9.

2.1– Vistoria (realizada em 28/03/2019)

Primeiramente este signatário deve deixar consignado que as partes foram convidadas para a vistoria pericial, com agendamento prévio:

Comparecendo na vistoria, ciente de seus objetivos e tudo acompanhou, do início ao fim dos trabalhos:

- José Geraldo de Marchi Sposito (Réu).



Detalhe com a localização do imóvel na Rua Adele Zarzur nº 170.

2.1.2- Características do local:

- Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, guias, luz, água, telefone, esgoto, drenagem pluvial, etc.

Nas proximidades existem vias importantes como a Av. Fuad Luftalla e a Rua Manoel Barbosa, dispondo o local de várias linhas de ônibus interligadas com outros bairros.

A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais (casas), imóveis comerciais de diferentes atividades, diversos galpões industriais, etc.

Vista da fachada do imóvel localizado na Rua Adele Zarzur:



Foto 1 – fachada do imóvel avaliando.



Foto 2 – vista da Rua Adele Zarzur sentido Rua Dom Manuel D'elboux.



Foto 3 – vista da Rua Adele Zarzur sentido Praça Monsenhor Escrivá

2.2 - O Terreno

Matrícula 165.782 8ºCRI - Capital

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais, conforme matrícula:

IMÓVEL: terreno situado na Rua Adele Zarzur, lote 14 da quadra 61 do Jardim São José, no 4º subdistrito – Nossa Senhora do Ó, medindo 12,00m de frente; 25,00m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua o olha onde confina com o lote 13; 19,50m do lado esquerdo onde confina com o lote 15; e 20,00m nos fundos onde confina com o lote 17, todos da mesma quadra; com área de 349,00m². Construção: prédio sob nº 170 da Rua Adele Zarzur.

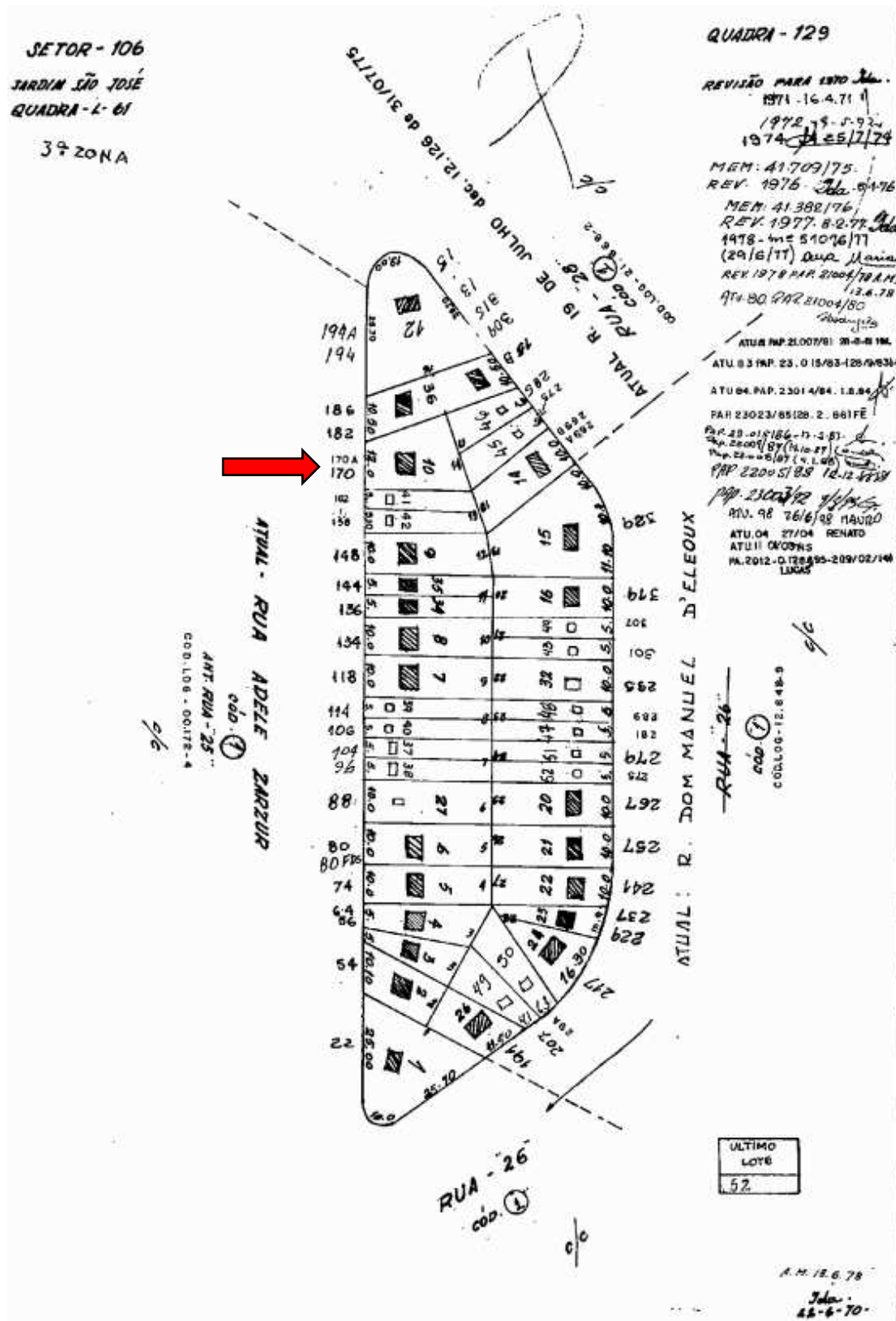
CONTRIBUINTE: 106.129.0010-9

Área: 349,00 m²

(TREZENTOS E QUARENTA E NOVE METROS QUADRADOS).

2.2.1- Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura Municipal de São Paulo:

Índice Fiscal do imóvel avaliando, de acordo com a DECRETO Nº 58.592, DE 27 DE DEZEMBRO DE 2018, que dispõe sobre a atualização dos valores unitários previstos na Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986; sendo o índice fiscal correspondente a **IF = 780,00**.



Planta fiscal da localização do imóvel avaliando

A quadra onde está localizado o imóvel avaliando é formada pelos seguintes logradouros: Praça Monsenhor Escrivá, Rua Dezenove de Julho, Rua Dom Manuel D'elboux e finalizando na Rua Adele Zarzur.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 106.129.0010-9			
Local do Imóvel: R ADELE ZARZUR, 170 - E E 170 A CEP 02971-000 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ADELE ZARZUR, 170 - E E 170 A CEP 02971-000			
Contribuinte(s): CPF 011.678.608-61 JOSE GERALDO DE MARCHI SPOSITO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	349	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	349		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	289	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	145	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	780,00		
- da construção:	901,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	272.220,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	156.234,00		
Base de cálculo do IPTU:	428.454,00		
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 21/08/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 23/05/2019 Número do Documento: 2.2019.001076332-9 Solicitante: DANIELA BIAZOTTI (CPF 226.904.618-89)			

Certidão de dados cadastrais do imóvel avaliando

Proprietário: José Geraldo de Marchi Sposito

Área do terreno: 349,00 m²

Área Construída: 289,00 m²

2.2.2- Benfeitorias:

O prédio edificado sobre o terreno objeto da matrícula nº 165.782 possui dois pavimentos a saber:

- pavimento térreo: amplo salão com dois sanitários;
- pavimento superior: amplo salão, dois sanitários, cozinha e sala de reunião.

Área construída: 289,00 m²

Como o imóvel está em estado de conservação e uso, segundo o “Estudo VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE/SP”, enquadra-se na referência (E) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples.

A referida propriedade possui um padrão construtivo Tipo “Escritório Padrão Simples sem elevador”, classificação esta contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”.

2.3 Descrição das benfeitorias:

Construção composta de amplos salões para trabalhos diversos (instalado empresa de estruturas metálicas), sanitários nos dois pavimentos, cozinha e sala de reunião.

Construção em alvenaria, revestida internamente e externamente, laje, pintura látex internamente e externamente, piso cerâmico nas salas, banheiros e cozinha e nos salões piso em concreto.

Idade estimada da construção: 37 anos, conforme certidão de dados cadastrais do imóvel.



Foto 4 – fachada do imóvel avaliando.

A-) Pavimento Térreo:



Foto 5 – fachada frontal interna.



Foto 6 – outra vista da fachada interna, entrada.



Foto 7 – vista parcial do salão.

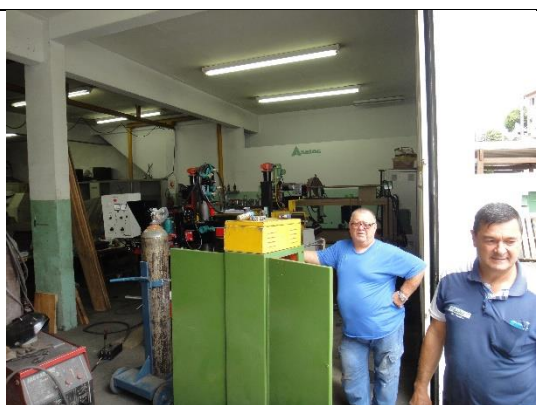


Foto 8 – outra vista da porção frontal do salão.

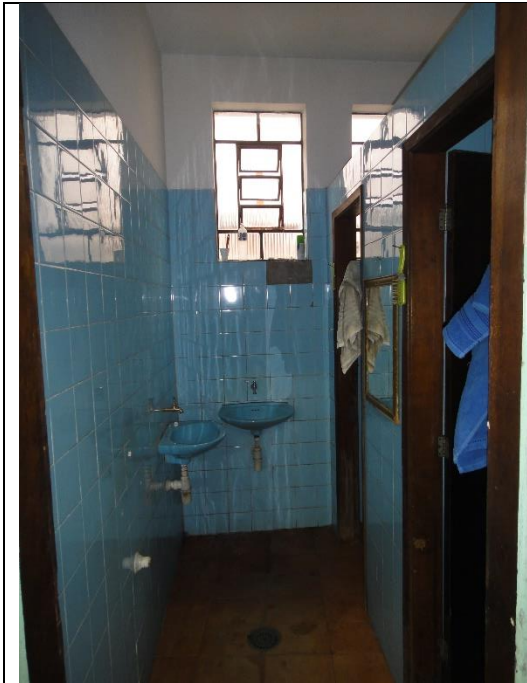


Foto 9 – vista dos sanitários.



Foto 10 – outra vista do salão.



Foto 11 – vista do salão.



Foto 12 – outra vista do salão, fundos.



Foto 13 – outra vista do salão, dos fundos sentido frente.



Foto 14 – recuo lateral direita.



Foto 15 – recuo lateral esquerda.



Foto 16 – escada de acesso ao pavimento superior.

B-) Pavimento Superior:



Foto 17 – vista da sala de reunião e escritórios.



Foto 18 – vista do salão



Foto 19 – detalhe para abertura na laje no pavimento superior.



Foto 20 – outra vista do salão.



Foto 21 – vista dos sanitários.



Foto 22 – vista da cozinha.



Foto 23 – vista interna da área de escritório e sala de reunião.



Foto 24 – outra vista da área de escritório.

3 – Avaliação:

Objetivo da Perícia:

Avaliação do Prédio Comercial, sito à Rua Adele Zarzur nº 170 e seu respectivo terreno designado pelo lote 14, da quadra 61 do loteamento denominado “Jardim São José”, com terreno de 349,00 m². Descritos na Matrícula nº 165.782 do 8º CRI da capital e com número de Contribuinte 106.129.0010-9.

3.1 – Metodologia utilizada

Avaliação executada através do Método Evolutivo, onde a determinação do valor do imóvel avaliando = **terreno + benfeitorias**.

Para a aplicação deste método, foi necessária a determinação do valor do imóvel avaliando (**terreno + benfeitorias**), sendo feita uma vasta pesquisa para determinação do valor de terreno através do Método Comparativo de Mercado, utilizando-se as Normas de Avaliação da ABNT e do IBAPE/SP, e determinação do valor das benfeitorias através do Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

As amostras levantadas para terreno foram pesquisadas apenas em pontos significativos, semelhantes ao avaliando e quando dispunham de benfeitorias, estas foram devidamente deduzidas para se chegar apenas ao valor de terreno, sendo utilizados fatores para homogeneização como:

Fator Oferta: por se tratar os dados colhidos de ofertas e não negócios realmente efetivados serão utilizados o fator 0,9 (desconto de 10 %).

Fator Localização:

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para o outro, será empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Genérica de Valores da PMSP conforme atualizações para o ano de 2019.

Fator Frente:

O fator frente é obtido calculando-se a relação direta entre a frente do avaliando e a frente dos elementos comparativos levantados, calculados com a aplicação do expoente 0,25 conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP (frente de referência da região = 10 m).

Fator Profundidade:

Estudou-se a influência da profundidade perante na homogeneização levando-se em consideração os valores abaixo, entre e acima da profundidade mínima e máxima permitida para a faixa que está inserido o terreno do imóvel avaliando (2ª zona residencial horizontal médio).

Fator Topografia: examinada a topografia dos imóveis avaliando e as respectivas amostras.

Benfeitorias:

Para a avaliação das benfeitorias do imóvel avaliando será seguido “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE, atualizada mês a mês através pelo índice do SINDUSCON (R8N), manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do Critério de Ross – Heidecke.

3.2 - Avaliação do terreno:

3.2.1 - Pesquisa de Valores – Coleta de dados para avaliação do terreno:



Croqui de localização das amostras em relação ao avaliando (seta vermelha)

A ficha com os elementos comparativos estão no Anexo I.

3.2.2 - Resumo dos Elementos Comparativos para Avaliação do Terreno

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO - TRATAMENTO DOS DADOS UTILIZANDO FATORES						
Nº	VALOR DO TERRENO	FATOR OFERTA	VALOR UNITÁRIO (R\$) DESCONTADA A OFERTA	ÁREA DO TERRENO (M²)	FATOR ÁREA	VARIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
AVALIANDO PARADIGMA				349,00	Não se aplica	
01	R\$ 1.398.503,76	0,90	4.195,51	300,00	1,00	R\$ 4.195,51
02	R\$ 765.588,31	0,90	2.222,68	310,00	1,00	R\$ 2.222,68
03	R\$ 3.142.632,94	0,90	9.427,90	300,00	1,00	R\$ 9.427,90
04	R\$ 932.936,61	0,90	1.749,26	480,00	1,00	R\$ 1.749,26
05	R\$ 1.089.961,12	0,90	3.269,88	300,00	1,00	R\$ 3.269,88
06	R\$ 1.366.764,65	0,90	4.100,29	300,00	1,00	R\$ 4.100,29
07	R\$ 2.062.427,00	0,90	6.187,28	300,00	1,00	R\$ 6.187,28
08	R\$ 809.273,95	0,90	2.511,54	290,00	1,00	R\$ 2.511,54
09	R\$ 2.553.199,48	0,90	8.386,42	274,00	1,00	R\$ 8.386,42
10	R\$ 1.267.999,30	0,90	4.322,72	264,00	1,00	R\$ 4.322,72
11						
12						
13						
14						
15						
MÉDIA			4.637,35		1,00	4.637,35
DESVIO PADRÃO			2.593,81		-	2.593,81
COEF. VARIAÇÃO			1,79		#DIV/0!	1,79

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO - TRATAMENTO DOS DADOS UTILIZANDO FATORES						
Nº	ÍNDICE FISCAL	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VARIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	TESTADA (M)	FATOR TESTADA	VARIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
AVALIANDO PARADIGMA	780,00			10,00		
01	757,00	1,03	R\$ 4.322,98	f = 10,00	0,20	R\$ 4.195,51
02	833,00	0,94	R\$ 2.081,26	17,65	0,89	R\$ 1.983,93
03	829,00	0,94	R\$ 8.870,64	10,00	1,00	R\$ 9.427,90
04	957,00	0,82	R\$ 1.425,73	10,00	1,00	R\$ 1.749,26
05	804,00	0,97	R\$ 3.172,27	12,00	0,96	R\$ 3.152,80
06	862,00	0,90	R\$ 3.710,24	10,00	1,00	R\$ 4.100,29
07	829,00	0,94	R\$ 5.821,57	10,00	1,00	R\$ 6.187,28
08	812,00	0,96	R\$ 2.412,56	9,85	1,00	R\$ 2.519,14
09	831,00	0,94	R\$ 7.871,73	10,00	1,00	R\$ 8.386,42
10	693,00	1,13	R\$ 4.865,40	11,72	0,97	R\$ 4.187,67
11						
12						
13						
14						
15						
MÉDIA		0,96	4.455,44		0,98	4.589,02
DESVIO PADRÃO		0,08	2.458,73		0,03	2.627,68
COEF. VARIAÇÃO		11,90	1,81		28,29	1,75

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO - TRATAMENTO DOS DADOS UTILIZANDO FATORES						
Nº	PROFUNDIDADE (M)	FATOR PROFUNDIDADE	VARIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	TOPOGRAFIA	FATOR TOPOGRAFIA	VARIAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
AVALIANDO PARADIGMA	-					
01	p = 30,00	0,50	R\$ 4.195,51	1,00	1,00	R\$ 4.195,51
02	17,56	1,19	R\$ 2.651,78	1,00	1,00	R\$ 2.222,68
03	30,00	1,00	R\$ 9.427,90	1,00	1,00	R\$ 9.427,90
04	48,00	1,01	R\$ 1.775,03	1,00	1,00	R\$ 1.749,26
05	25,00	1,00	R\$ 3.269,88	1,05	0,95	R\$ 3.114,17
06	30,00	1,00	R\$ 4.100,29	1,11	0,90	R\$ 3.693,96
07	30,00	1,00	R\$ 6.187,28	1,00	1,00	R\$ 6.187,28
08	29,44	0,92	R\$ 2.314,35	1,11	0,90	R\$ 2.262,65
09	27,40	0,96	R\$ 8.010,72	1,11	0,90	R\$ 7.555,33
10	22,53	1,05	R\$ 4.553,96	1,00	1,00	R\$ 4.322,72
11						
12						
13						
14						
15						
MÉDIA		1,01	4.648,67		0,97	4.473,15
DESVIO PADRÃO		0,07	2.508,26		0,05	2.514,66
COEF. VARIAÇÃO		14,09	1,85		20,57	1,78

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO - TRATAMENTO DOS DADOS UTILIZANDO FATORES					
Nº	VARIACÃO FINAL DO VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	SOMATÓRIO DOS FATORES	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$)	VERIFICAÇÃO DA VARIACÃO	
AVALIANDO PARADIGMA					
01	127,47	1,03	4.322,98	4.322,98	
02	48,94	1,02	2.271,62	2.271,62	
03	557,26	0,94	8.870,64	8.870,64	
04	297,75	0,83	1.451,50	1.451,50	
05	370,40	0,89	2.899,48	2.899,48	
06	796,39	0,81	3.303,91	3.303,91	
07	365,71	0,94	5.821,57	5.821,57	
08	537,45	0,79	1.974,09	1.974,09	
09	1.721,48	0,79	6.664,94	6.664,94	
10	638,86	1,15	4.961,58	4.961,58	
11					
12					
13					
14					
15					
MÉDIA			4.254,23		
DESVIO PADRÃO			2.352,49		
COEF. VARIACÃO			1,81		

Dos dez elementos comparativos, após saneamento da amostra, foram utilizados apenas quatro elementos que ficaram dentro do intervalo permitido:

SANEAMENTO DA AMOSTRA - VALORES DE TERRENO							
	ORIGINAL	SANEAMENTO 1	SANEAMENTO 2	SANEAMENTO 3	SANEAMENTO 4	SANEAMENTO 5	SANEAMENTO 6
01	4.322,98	4.322,98	4.322,98	4.322,98	4.322,98		
02	2.271,62	2.271,62	2.271,62	2.271,62	2.271,62	2.271,62	2.271,62
03	8.870,64						
04	1.451,50	1.451,50	1.451,50	1.451,50	1.451,50	1.451,50	
05	2.899,48	2.899,48	2.899,48	2.899,48	2.899,48	2.899,48	2.899,48
06	3.303,91	3.303,91	3.303,91	3.303,91	3.303,91	3.303,91	3.303,91
07	5.821,57	5.821,57	5.821,57				
08	1.974,09	1.974,09	1.974,09	1.974,09	1.974,09	1.974,09	1.974,09
09	6.664,94	6.664,94					
10	4.961,58	4.961,58	4.961,58	4.961,58			
11							
12							
13							
14							
15							
MÉDIA	4.254,23	3.741,30	3.375,84	3.026,45	2.703,93	2.380,12	2.612,27
DP	2.352,49	1.807,24	1.535,89	1.269,94	1.030,31	735,20	601,16
MÉDIA +30%	5.530,50	4.863,69	4.388,59	3.934,39	3.515,11	3.094,15	3.395,96
MÉDIA -30%	2.977,96	2.618,91	2.363,09	2.118,52	1.892,75	1.666,08	1.828,59
Nº ELEMENTOS	10	9	8	7	6	5	4

Valor homogeneizado:

$$VU = 2.612,71$$

(dois mil, seiscentos e doze reais e setenta e um Centavos por Metro Quadrado) –
mês de referência para a avaliação: maio / 2019.

Valor do terreno avaliando:

Valor homogeneizado do terreno: R\$ 2.612,71 / m²

Valor do terreno = área X Valor homogeneizado

Valor do terreno = 349,00 X 2.612,71 = R\$ 911.683,36

Valor do terreno avaliado R\$ 911.683,36
--

(novecentos e onze mil seiscentos e oitenta e três reais e trinta e seis Centavos) -

Para maio / 2019.

3.3 -Avaliação das Benfeitorias sobre o imóvel:

Será seguido para a avaliação: “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do IBAPE/SP, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado.

O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário da região Metropolitana de São Paulo, que contou com a participação de diversos profissionais.

Última publicação R8N de abril de 2019: 1.389,16

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2019		
	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	838,13	60,33
Material	507,70	36,55
Despesas Administrativas	43,33	3,12
Total	1.389,16	100,00
(*) Encargos Sociais: 177,30%		

Cálculo dos Valores das Construções pelo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP								
Elemento Comparativo	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²) - ref. ABRIL/19	Tipo (Padrão)	Coeficiente	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
IMÓVEL AVALIANDO	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	1,206	0,4881	0,5905	289,00	285.908,17	989,30
01	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	0,972	0,3153	0,4522	330,00	201.496,24	610,59
02	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	1,206	0,5342	0,6274	204,00	214.411,69	1.051,04
03	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	2,154	0,6001	0,6801	667,00	1.357.367,06	2.035,03
04	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	0,972	0,3681	0,4945	400,00	267.063,39	667,66
05	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	0,972	0,3981	0,5185	300,00	210.038,88	700,13
06	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	1,206	0,6001	0,6801	468,00	533.235,35	1.139,39
07	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	0,972	0,3289	0,4631	220,00	137.573,00	625,33
08	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	0,972	0,3981	0,5185	201,00	140.726,05	700,13
09	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	1,440	0,6686	0,7349	440,00	646.800,52	1.470,00
10	1.389,16	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.	1,440	0,6686	0,7349	600,00	882.000,70	1.470,00
11								
12								
13								
14								
15								
Média							459.071,29	
DP							402.262,96	
CV							87,63%	

3.4- Avaliação do imóvel (terreno + benfeitorias):

Valor do terreno avaliando.....R\$ 911.683,36

Valor total das benfeitorias.....R\$ 285.908,17

		VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
ÁREA DO TERRENO (m²)	349,00	2.612,27	911.683,36
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	289,00	989,30	285.908,17
			1.197.591,53
		VALOR FINAL DO IMÓVEL (R\$)	1.197.600,00

Valor arredondado do imóvel = **R\$ 1.197.600,00**

(Hum milhão, Cento e Noventa e Sete mil e Seiscentos Reais – data base maio de 2019)

4 – Conclusão:

Avaliação do Prédio Comercial, sito à Rua Adele Zarzur nº 170 e seu respectivo terreno designado pelo lote 14, da quadra 61 do loteamento denominado “Jardim São José”, com terreno de 349,00 m², descritos na Matrícula nº 165.782 do 8º CRI da capital e com número de Contribuinte 106.129.0010-9 e área construída de 289,00m².

Valor do imóvel = **R\$ 1.197.600,00**

(Hum milhão, Cento e Noventa e Sete mil e Seiscentos Reais – data base maio de 2019)

5- Encerramento:

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 34 (trinta e quatro) folhas digitadas, incluso Anexo I que traz os elementos comparativos utilizados nos cálculos.

Guarulhos, 27 de maio de 2019.

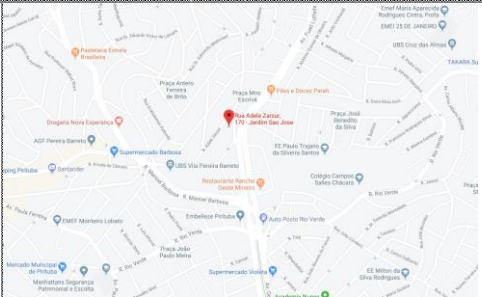
Caio Luiz Avancine

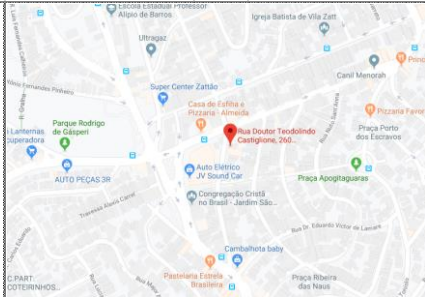
Engenheiro Civil - CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP – nº 1.357



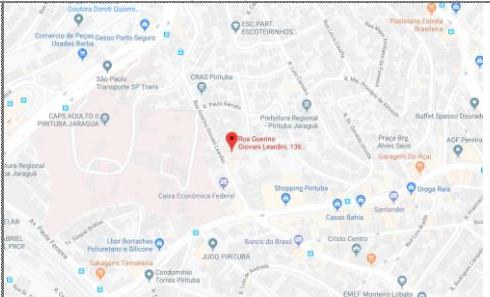
Perito Judicial

ANEXO I – ELEMENTOS COMPARATIVOS

			IMÓVEL AVALIANDO				data da vistoria	
INFORMANTE	negócio realizado / oferta		venda / locação		valor ofertado ou negociado		28/03/2019	
	fonte de informação		nome do informante		telefones		tempo da oferta	
	endereço do informante		nº e complemento		e-mail / página da internet			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO							
	endereço				cidade		bairro	
	RUA ADELE ZARZUR, 170				SÃO PAULO		JARDIM SÃO JOSÉ	
	nome do condomínio		complemento		meio de quadra ou esquina		índice fiscal 1 / ano	
	IMÓVEL COMERCIAL				MEIO DE QUADRA		780,00	2019
	zoneamento		setor fiscal		quadra		índice fiscal 2 / ano	
	ZEU		106		129			
	DIMENSÕES							
	área total (m²)		testada principal (m)		nº de frentes		profundidade equivalente (m)	
	349,00		12,00		UMA FRENTE		29,08	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS							
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X		
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X		
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X		
águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	TOPOGRAFIA							
	plana	X	acive até 10%		acive de 10% a 20%		acive maior que 20%	
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%		declive de 10% a 20%		declive maior que 20%	
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)		FATOR SELECIONADO	1,00
	SUPERFÍCIE							
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça		FATOR SELECIONADO	1,00
	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL							
	sala íntima		quadra de esportes		piscina		sauna	
	escritório		salão de jogos		churrasqueira		espaço gourmet	
	idade (anos)	37	nº de pavimentos	2P	elevadores		academia	
edícula nos fundos								
PADRÃO DO IMÓVEL	>>>>	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES						
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	USO							
	residência	X	escritório		loja - salão comercial		testada da loja (m)	
	DIMENSÕES							
	área total (m²)		área privativa (m²)	289,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos	2P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)							
	suítes		dormitórios		sala		banheiros	
	lavabos		cozinha		área de serviço		depend. De empregada	
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto		banheiro de empregada	
	outras dependências:							
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)				INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			
	telhas / cobertura	B			elétrica	E		
	estrutura do telhado	B			hidráulica - água fria	E		
	fechamento	B			hidráulica - água quente	E		
	revestimento externo	B			internet	E		
portas	B			telefone	E			
janelas	B			CFTV	E			
ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)				dados				E
banheiros	B							
lavanderia	B							
sauna								
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	idade aparente (anos)	37	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida	52,86%
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES		depreciação (%)	18,10	K (coef. Ross/Heideck) - interp.	0,4881
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.		coefic. intervalo de valores		MÉDIO	1,206	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA								

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 01					data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta	venda / locação		valor ofertado ou negociado		16/05/2019	
	OFERTA	VENDA		R\$ 1.600.000,00		12 MESES	
	fonte de informação	nome do informante		telefones		fator negócio realizado / oferta	0,90
	FLYNT IMÓVEIS	SR. CLAUDIO		(11) 3459-8769			
	endereço do informante	nº e complemento		e-mail / página da internet			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	RUA DA BICA	221					
	LOCALIZAÇÃO						
	endereço			cidade		bairro	
	RUA DR. TEODOLINDO CASTIGLIONE, 260/266			SÃO PAULO		JARDIM SÃO JOSÉ	
	nome do condomínio	complemento		meio de quadra ou esquina		índice fiscal 1 / ano	
	CASA DE RUA			MEIO DE QUADRA		757,00	2019
	zoneamento	setor fiscal		quadra		índice fiscal 2 / ano	
	ZEU	106		100			
	DIMENSÕES						
	área total (m²)	testada principal (m)		nº de frentes		profundidade equivalente (m)	
	300,00	10,00		UMA FRENTE		30,00	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X	
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X	
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X	
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X	
PADRÃO DO IMÓVEL	TOPOGRAFIA						
	plana	X	acive até 10%		acive de 10% a 20%		acive maior que 20%
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%		declive de 10% a 20%		declive maior que 20%
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)		FATOR SELECIONADO
							1,00
	SUPERFÍCIE						
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça		FATOR SELECIONADO
							1,00
	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL						
	sala íntima		quadra de esportes		piscina		sauna
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	escritório		salão de jogos		churrasqueira		espaço gourmet
	idade (anos)	45	nº de pavimentos	3P	elevadores		playground
	edícula nos fundos						
	PADRÃO DO IMÓVEL	>>>>					
	USO						
	residência	X	escritório		loja - salão comercial		testada da loja (m)
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		área privativa (m²)	330,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos
							3P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)						
	suítes		dormitórios		sala		banheiros
	lavabos		cozinha		área de serviço		depend. De empregada
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto		banheiro de empregada
	outras dependências:						
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			
	telhas / cobertura	R		elétrica	E		
	estrutura do telhado	R		hidráulica - água fria	E		
	fechamento	R		hidráulica - água quente	E		
	revestimento externo	R		internet	E		
	portas	R		telefone	E		
	janelas	R		CFTV	E		
	ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)			dados	E		
	banheiros	R					
	lavanderia	R					
	sauna						
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	idade aparente (anos)	45	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	depreciação (%)	33,20	K (coef. Ross/Heldeck) - interp.	0,3153
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.		coefic. intervalo de valores	MÍN.	0,972	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA							
	 						

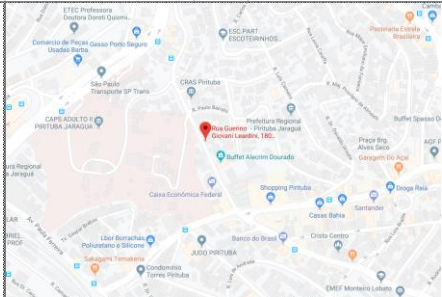
INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 02					data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta		venda / locação		valor ofertado ou negociado	16/05/2019	
	OFERTA		VENDA		R\$ 980.000,00	18 MESES	
	fonte de informação		nome do informante		telefones	fator negócio realizado / oferta	0,90
	HEIWA IMÓVEIS		SRA. IVETE		(11) 3904-0137		
	endereço do informante		nº e complemento		e-mail / página da internet		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	RUA FÁBIO DE ALMEIDA MAGALHÃES		241				
	LOCALIZAÇÃO						
	endereço			cidade		bairro	
	RUA CECÍLIA CALOVINI, 158/162			SÃO PAULO		VILA ZATT	
	nome do domínio		complemento	meio de quadra ou esquina		índice fiscal 1 / ano	
	CASA DE RUA			MEIO DE QUADRA		833,00	2019
	zoneamento		setor fiscal	quadra		índice fiscal 2 / ano	
	ZEU		106	100			
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		testada principal (m)	nº de frentes		profundidade equivalente (m)	
	310,00		17,65	UMA FRENTE		17,56	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
PADRÃO DO IMÓVEL	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X	
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X	
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X	
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X	
	TOPOGRAFIA						
	plana	X	acive até 10%		acive de 10% a 20%	acive maior que 20%	
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%		declive de 10% a 20%	declive maior que 20%	
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)	FATOR SELECIONADO	1,00
	SUPERFÍCIE						
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça	FATOR SELECIONADO	1,00
	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL						
	sala íntima		quadra de esportes		piscina	sauna	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	escritório		salão de jogos		churrasqueira	espaço gourmet	
	idade (anos)	38	nº de pavimentos	T	elevadores	playground	
	edícula nos fundos						
	PADRÃO DO IMÓVEL	*****	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES				
	USO						
	residência	X	escritório		loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		área privativa (m²)	204,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)						
	suítes		dormitórios		sala	banheiros	
	lavabos		cozinha		área de serviço	depend. De empregada	
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto	banheiro de empregada	
DEPRECIÇÃO	outras dependências:						
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			
	telhas / cobertura	B		elétrica	E		
	estrutura do telhado	B		hidráulica - água fria	E		
	fechamento	B		hidráulica - água quente	E		
	revestimento externo	B		internet	E		
	portas	B		telefone	E		
	janelas	B		CFTV	E		
	ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)			dados	E		
	banheiros	B					
	lavanderia	B					
	sauna	B					
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	idade aparente (anos)	38	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida
	estado de conservação	(D)	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	depreciação (%)	8,09	K (coef. Ross/Heldeck) - interp.	0,5342
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.		coefic. intervalo de valores	MÉDIO	1,206	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA							

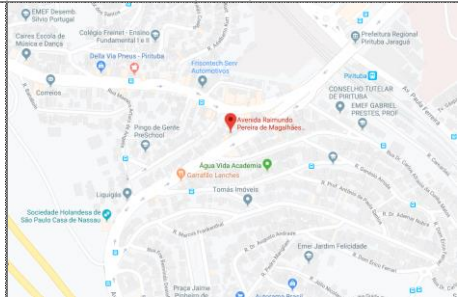
INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 03					data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta	venda / locação			valor ofertado ou negociado	16/05/2019	
	OFERTA	VENDA			R\$ 4.500.000,00	10 MESES	
	fonte de informação	nome do informante			telefones	fator negócio realizado / oferta	0,90
	CORRETOR AUTÔNOMO	SR. GERSON			(11) 97742-4004		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	endereço do informante	nº e complemento			e-mail / página da internet		
	LOCALIZAÇÃO						
	endereço				cidade	bairro	
	RUA GUERINO GIOVANI LEARDINI, 136				SÃO PAULO	VILA BARRETO	
	nome do condomínio	complemento			meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano	
	CASA DE RUA				MEIO DE QUADRA	829,00	2019
	zoneamento	setor fiscal			quadra	índice fiscal 2 / ano	
	ZC	077			038		
	DIMENSÕES						
	área total (m²)	testada principal (m)			nº de frentes	profundidade equivalente (m)	
	300,00	10,00			UMA FRENTE	30,00	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X	
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X	
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X	
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X	
	TOPOGRAFIA						
	plana	X	adive até 10%		adive de 10% a 20%	adive maior que 20%	
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%		declive de 10% a 20%	declive maior que 20%	
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)	FATOR SELECIONADO	1,00
PADRÃO DO IMÓVEL	SUPERFÍCIE						
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça	FATOR SELECIONADO	1,00
	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL						
	sala íntima		quadra de esportes		piscina	sauna	
	escritório		salão de jogos		churrasqueira	espaço gourmet	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	idade (anos)	27	nº de pavimentos	3P	elevadores		
	edícula nos fundos						
	PADRÃO DO IMÓVEL	>>>>	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES				
	USO						
	residência	X	escritório		loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		área privativa (m²)	667,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos
							3P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)						
	suítes		dormitórios		sala	banheiros	
	lavabos		cozinha		área de serviço	depend. De empregada	
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto	banheiro de empregada	
	outras dependências:						
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			
	telhas / cobertura	B		elétrica	E		
	estrutura do telhado	B		hidráulica - água fria	E		
	fechamento	B		hidráulica - água quente	E		
	revestimento externo	B		internet	E		
	portas	B		telefone	E		
	janelas	B		CFTV	E		
	ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)			dados	E		
	banheiros	B					
	lavanderia	B					
	sauna						
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	idade aparente (anos)	27	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES		depreciação (%)	18,10	K (coef. Ross/Heideck) - interp.
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.			coefic. intervalo de valores	MÉDIO	2,154
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA							
	 						

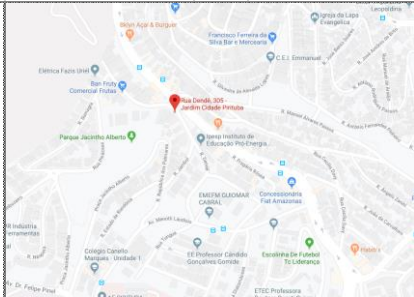
INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 04					data da pesquisa		
	negócio realizado / oferta	venda / locação			valor ofertado ou negociado	16/05/2019		
	OFERTA	VENDA			R\$ 1.200.000,00	12 MESES		
	fonte de informação	nome do informante			telefones	fator negócio realizado / oferta	0,90	
	ALVARÁ IMÓVEIS	SRA. REGIANE			(11) 3903-5000			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	endereço do informante	nº e complemento			e-mail / página da internet			
	RUA WILLIS ROBERTO BANKS	27						
	LOCALIZAÇÃO							
	endereço				cidade	bairro		
	RUA DR. AQUILES LISBOA, 108				SÃO PAULO			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	nome do condomínio	complemento			meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano		
	CASA DE RUA				MEIO DE QUADRA	957,00	2019	
	zoneamento	setor fiscal			quadra	índice fiscal 2 / ano		
	ZC	077			038			
	DIMENSÕES							
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	área total (m²)	testada principal (m)			nº de frentes	profundidade equivalente (m)		
	480,00	10,00			UMA FRENTE	48,00		
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS							
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X		
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X		
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X		
	TOPOGRAFIA							
	plana	X	acive até 10%		acive de 10% a 20%	acive maior que 20%		
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%		declive de 10% a 20%	declive maior que 20%		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)	FATOR SELECIONADO	1,00	
	SUPERFÍCIE							
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça	FATOR SELECIONADO	1,00	
	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL							
	sala íntima		quadra de esportes		piscina	sauna		
PADRÃO DO IMÓVEL	escritório		salão de jogos		churrasqueira	espaço gourmet		
	idade (anos)	40	nº de pavimentos	2P	elevadores			
	edícula nos fundos							
	PADRÃO DO IMÓVEL	>>>>	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES					
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	USO							
	residência	X	escritório		loja - salão comercial	testada da loja (m)		
	DIMENSÕES							
	área total (m²)		área privativa (m²)	400,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos	2P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)							
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	suítes		dormitórios		sala	banheiros		
	lavabos		cozinha		área de serviço	depend. De empregada		
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto	banheiro de empregada		
	outras dependências:							
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)							
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	telhas / cobertura	B			elétrica	E		
	estrutura do telhado	B			hidráulica - água fria	E		
	fechamento	B			hidráulica - água quente	E		
	revestimento externo	B			internet	E		
	portas	B			telefone	E		
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	janelas	B			CFTV	E		
					dados	E		
	banheiros	B						
	lavanderia	B						
	sauna	B						
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	idade aparente (anos)	40	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida	57,14%
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES		depreciação (%)	33,20	K (coef. Ross/Heideck) - interp.	0,3681
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.			coefic. intervalo de valores	MÍN.	0,972	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA								

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 05					data da pesquisa		
	negócio realizado / oferta	venda / locação		valor ofertado ou negociado		16/05/2019		
	OFERTA	VENDA		R\$ 1.300.000,00		8 MESES		
	fonte de informação	nome do informante		telefones		fator negócio realizado / oferta	0,90	
	IMOBILIÁRIA MEDIZ IMÓVEIS	SRA. REGINA		(11) 3907-7180				
	endereço do informante	nº e complemento		e-mail / página da internet				
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO							
	endereço			cidade		bairro		
	AV. CABO ADÃO PEREIRE, 73/77			SÃO PAULO				
	nome do condomínio	complemento		meio de quadra ou esquina		índice fiscal 1 / ano		
	CASA DE RUA			MEIO DE QUADRA		804,00	2019	
	zoneamento	setor fiscal		quadra		índice fiscal 2 / ano		
	ZEU	077		043				
	DIMENSÕES							
	área total (m²)	testada principal (m)		nº de frentes		profundidade equivalente (m)		
	300,00	12,00		UMA FRENTE		25,00		
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS							
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X		
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X		
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X		
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X		
PADRÃO DO IMÓVEL	TOPOGRAFIA							
	plana		acive até 10%	X	acive de 10% a 20%	acive maior que 20%		
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%		declive de 10% a 20%	declive maior que 20%		
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)	FATOR SELECIONADO	1,05	
	SUPERFÍCIE							
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça	FATOR SELECIONADO	1,00	
	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL							
	sala íntima		quadra de esportes		piscina	sauna		
	escritório		salão de jogos		churrasqueira	espaço gourmet		
	idade (anos)	37	nº de pavimentos	2P	elevadores	salão de festas		
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	PADRÃO DO IMÓVEL >>>> ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES							
	USO							
	residência	X	escritório		loja - salão comercial	testada da loja (m)		
	DIMENSÕES							
	área total (m²)		área privativa (m²)	300,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos	2P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)							
	suítes		dormitórios		sala	banheiros		
	lavabos		cozinha		área de serviço	depend. De empregada		
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto	banheiro de empregada		
	outras dependências:							
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)				
	telhas / cobertura	R		elétrica	E			
	estrutura do telhado	R		hidráulica - água fria	E			
	fechamento	R		hidráulica - água quente	E			
	revestimento externo	R		internet	E			
	portas	R		telefone	E			
	janelas	R		CFTV	E			
	ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)			dados	E			
	banheiros	R						
	lavanderia	R						
	sauna							
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	idade aparente (anos)	37	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida	52,86%
	estado de conservação	(F)	REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES	depreciação (%)	33,20	K (coef. Ross/Heldeck) - interp.	0,3981	
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.		coefic. intervalo de valores	MÍN.	0,972		
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA								
	 							

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 06					data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta	venda / locação			valor ofertado ou negociado	16/05/2019	
	OFERTA	VENDA			R\$ 1.900.000,00	15 MESES	
	fonte de informação	nome do informante			telefones	fator negócio realizado / oferta	0,90
	IMOBILIÁRIA MONTEMÓR	SR. MARQUES			(11) 3932-9000		
	endereço do informante	nº e complemento			e-mail / página da internet		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	AV. ITABERABA	148					
	LOCALIZAÇÃO						
	endereço				cidade	bairro	
	RUA TENENTE SYLVIO FLEMING, 25/27				SÃO PAULO	VILA BONILHA NOVA	
	nome do condomínio	complemento			meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano	
	CASA DE RUA				MEIO DE QUADRA	862,00	2019
	zoneamento	setor fiscal			quadra	índice fiscal 2 / ano	
	ZC	077			044		
	DIMENSÕES						
	área total (m²)	testada principal (m)			nº de frentes	profundidade equivalente (m)	
	300,00	10,00			UMA FRENTE	30,00	
PADRÃO DO IMÓVEL	MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X	
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X	
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X	
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X	
	TOPOGRAFIA						
	plana		acive até 10%		acive de 10% a 20%	acive maior que 20%	
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%	X	declive de 10% a 20%	declive maior que 20%	
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)	FATOR SELECIONADO	1,11
	SUPERFÍCIE						
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça	FATOR SELECIONADO	1,00
PADRÃO DO IMÓVEL	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL						
	sala íntima		quadra de esportes		piscina	sauna	
	escritório		salão de jogos		churrasqueira	espaço gourmet	
	idade (anos)	27	nº de pavimentos	3P	elevadores		
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	edícula nos fundos						
	PADRÃO DO IMÓVEL	>>>>	ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES				
	USO						
	residência	X	escritório		loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		área privativa (m²)	468,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos
							3P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)						
	suítes		dormitórios		sala	banheiros	
	lavabos		cozinha		área de serviço	depend. De empregada	
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto	banheiro de empregada	
	outras dependências:						
DEPRECIACÃO	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)						
	telhas / cobertura	B					
	estrutura do telhado	B					
	fechamento	B					
	revestimento externo	B					
	portas	B					
	janelas	B					
	ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)						
	banheiros	B					
	lavanderia	B					
	sauna						
	INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)						
	elétrica	E					
	hidráulica - água fria	E					
	hidráulica - água quente	E					
	internet	E					
	telefone	E					
	CFTV						
	dados						
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA	DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	idade aparente (anos)	27	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES		depreciação (%)	18,10	K (coef. Ross/Heideck) - interp.
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.			coefic. intervalo de valores	MÉDIO	1,206
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA							

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 07					data da pesquisa	
	negócio realizado / oferta	venda / locação			valor ofertado ou negociado	16/05/2019	
	OFERTA	VENDA			R\$ 2.200.000,00	10 MESES	
	fonte de informação	nome do informante			telefones	fator negócio realizado / oferta	0,90
	PROPRIETÁRIO	SR. EDIMUR			(11) 99990-7573		
	endereço do informante	nº e complemento			e-mail / página da internet		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	LOCALIZAÇÃO						
	endereço				cidade	bairro	
	RUA GUERINO GIOVANI LEARDINI, 180				SÃO PAULO		
	nome do condomínio	complemento			meio de quadra ou esquina	índice fiscal 1 / ano	
	CASA DE RUA				MEIO DE QUADRA	829,00	2019
	zoneamento	setor fiscal			quadra	índice fiscal 2 / ano	
	ZC	077			038		
	DIMENSÕES						
	área total (m²)	testada principal (m)			nº de frentes	profundidade equivalente (m)	
	300,00	10,00			UMA FRENTE	30,00	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X	
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X	
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X	
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X	
PADRÃO DO IMÓVEL	TOPOGRAFIA						
	plana	X	acive até 10%		acive de 10% a 20%	acive maior que 20%	
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%		declive de 10% a 20%	declive maior que 20%	
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)	FATOR SELECIONADO	1,00
	SUPERFÍCIE						
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça	FATOR SELECIONADO	1,00
	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL						
	sala íntima		quadra de esportes		piscina	sauna	
	escritório		salão de jogos		churrasqueira	espaço gourmet	
	idade (anos)	30	nº de pavimentos	2P	elevadores	salão de festas	
	edícula nos fundos						
	PADRÃO DO IMÓVEL	>>>> ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES					
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	USO						
	residência	X	escritório		loja - salão comercial	testada da loja (m)	
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		área privativa (m²)	220,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos
							2P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)						
	suítes		dormitórios		sala	banheiros	
	lavabos		cozinha		área de serviço	depend. De empregada	
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto	banheiro de empregada	
	outras dependências:						
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			
	telhas / cobertura	R		elétrica	E		
	estrutura do telhado	R		hidráulica - água fria	E		
	fechamento	R		hidráulica - água quente	E		
	revestimento externo	R		internet	E		
	portas	R		telefone	E		
	janelas	R		CFTV	E		
	ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)			dados	E		
	banheiros	R					
	lavanderia	R					
	sauna						
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	idade aparente (anos)	30	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida
	estado de conservação	(G)	REPAROS IMPORTANTES		depreciação (%)	52,60	K (coef. Ross/Heldeck) - interp.
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.			coefic. intervalo de valores	MÍN.	0,972
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA							
							

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 08				data da pesquisa		
	negócio realizado / oferta		venda / locação		valor ofertado ou negociado		16/05/2019
	OFERTA		VENDA		R\$ 950.000,00		6 MESES
	fonte de informação		nome do informante		telefones		fator negócio realizado / oferta 0,90
	APTA IMÓVEIS		SRA. TATIANA		(11) 3906-0406		
	endereço do informante		nº e complemento		e-mail / página da internet		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	AV. DO ANASTÁCIO		1.671				
	LOCALIZAÇÃO						
	endereço		cidade		bairro		
	AV. RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, 4543		SÃO PAULO		JARDIM IRIS		
	nome do condomínio		complemento		meio de quadra ou esquina		índice fiscal 1 / ano
	CASA DE RUA				MEIO DE QUADRA		812,00 2019
	zoneamento		setor fiscal		quadra		índice fiscal 2 / ano
	ZEU		078		008		
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		testada principal (m)		nº de frentes		profundidade equivalente (m)
	290,00		9,85		UMA FRENTE		29,44
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X	
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X	
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X	
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X	
	TOPOGRAFIA						
	plana		acive até 10%		acive de 10% a 20%		acive maior que 20%
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%	X	declive de 10% a 20%		declive maior que 20%
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)		FATOR SELECIONADO
							1,11
	SUPERFÍCIE						
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça		FATOR SELECIONADO
PADRÃO DO IMÓVEL	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL						
	sala íntima		quadra de esportes		piscina		sauna
	escritório		salão de jogos		churrasqueira		espaço gourmet
	idade (anos)	37	nº de pavimentos	2P	playground		salão de festas
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	edícula nos fundos		PADRÃO DO IMÓVEL >>>> ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES				
	USO						
	residência	X	escritório		loja - salão comercial		testada da loja (m)
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		área privativa (m²)	201,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos
							2P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)						
	suítes		dormitórios		sala		banheiros
	lavabos		cozinha		área de serviço		depend. De empregada
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto		banheiro de empregada
	outras dependências:						
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)			INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			
	telhas / cobertura	B		elétrica	E		
	estrutura do telhado	B		hidráulica - água fria	E		
	fechamento	B		hidráulica - água quente	E		
	revestimento externo	B		internet	E		
	portas	B		telefone	E		
	janelas	B		CFTV	E		
	ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)			dados			
	banheiros	B					
	lavanderia	B					
	sauna						
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	idade aparente (anos)	37	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida
	estado de conservação	(F)	REAPAROS SIMPLES A IMPORTANTES		depreciação (%)	33,2	K (coef. Ross/Heldeck) - interp.
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.			coefic. intervalo de valores	MÍN.	0,972
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA							

INFORMANTE	FICHA DE PESQUISA Nº 09				data da pesquisa			
	negócio realizado / oferta		venda / locação		valor ofertado ou negociado		tempo da oferta	
	OFERTA		VENDA		R\$ 3.200.000,00		8 MESES	
	fonte de informação		nome do informante		telefones		fator negócio realizado / oferta	
	NOSSO TETO IMÓVEIS		SRA. SANDRA		(11) 3904-0816		0,90	
	endereço do informante		nº e complemento		e-mail / página da internet			
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	AV. ELÍSIO CORDEIRO DE SIQUEIRA		871-A					
	LOCALIZAÇÃO							
	endereço		cidade		bairro			
	RUA DENDÊ, 305/313		SÃO PAULO		JARDIM CIDADE PIRITUBA			
	nome do condomínio		complemento		meio de quadra ou esquina		índice fiscal 1 / ano	
	CASA DE RUA				MEIO DE QUADRA		831,00 2019	
	zoneamento		setor fiscal		quadra		índice fiscal 2 / ano	
	ZM		125		136			
	DIMENSÕES							
	área total (m²)		testada principal (m)		nº de frentes		profundidade equivalente (m)	
	274,00		10,00		UMA FRENTE		27,40	
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS							
	rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X		
	coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X		
	energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X		
	águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X		
	TOPOGRAFIA							
	plana		acive até 10%		acive de 10% a 20%		acive maior que 20%	
	declive menor que 5%		declive de 5% a 10%	X	declive de 10% a 20%		declive maior que 20%	
	desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)		FATOR SELECIONADO	1,11
	SUPERFÍCIE							
	seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça		FATOR SELECIONADO	1,00
PADRÃO DO IMÓVEL	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL							
	sala íntima		quadra de esportes		piscina		sauna	
	escritório		salão de jogos		churrasqueira		espaço gourmet	
	idade (anos)	20	nº de pavimentos	2P	playground		salão de festas	
	edícula nos fundos							
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	PADRÃO DO IMÓVEL		>>>> ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES					
	USO							
	residência	X	escritório		loja - salão comercial		testada da loja (m)	
	DIMENSÕES							
	área total (m²)		área privativa (m²)	440,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos	2P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)							
	suítes		dormitórios		sala		banheiros	
	lavabos		cozinha		área de serviço		depend. De empregada	
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto		banheiro de empregada	
	outras dependências:							
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)				INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)			
	telhas / cobertura	B			elétrica	E		
	estrutura do telhado	B			hidráulica - água fria	E		
	fechamento	B			hidráulica - água quente	E		
	revestimento externo	B			internet	E		
	portas	B			telefone	E		
	janelas	B			CFTV	E		
	ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)				dados			
	banheiros	B						
	lavanderia	B						
	sauna							
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	idade aparente (anos)	20	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida	28,57%
	estado de conservação	(E)	REPAROS SIMPLES		depreciação (%)	18,10	K (coef. Ross/Heldeck) - interp.	0,6686
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.		coefic. intervalo de valores		MÁX.	1,440	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA								

FICHA DE PESQUISA Nº		10		data da pesquisa		16/05/2019	
INFORMANTE	negócio realizado / oferta		venda / locação		valor ofertado ou negociado		tempo da oferta
	OFERTA		VENDA		R\$ 2.150.000,00		10 MESES
	fonte de informação		nome do informante		telefones		fator negócio realizado / oferta
	SOUSA NORTE IMÓVEIS		SR. ALEXANDRE		(11) 2892-3394		0,90
	endereço do informante		nº e complemento		e-mail / página da internet		
RUA DR. CÉSAR		1.130					
LOCALIZAÇÃO							
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	endereço		cidade		bairro		
	RUA MATHILDE CARLOS MONTESANTI, 250		SÃO PAULO		JARDIM CIDADE PIRITUBA		
	nome do condomínio		complemento		meio de quadra ou esquina		índice fiscal 1 / ano
	CASA DE RUA				MEIO DE QUADRA		693,00 2019
	zoneamento		setor fiscal		quadra		índice fiscal 2 / ano
	ZEU		125		132		
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		testada principal (m)		nº de frentes		profundidade equivalente (m)
	264,00		11,72		UMA FRENTE		22,53
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS						
rede de água	X	rede de esgoto	X	pavimentação	X		
coleta de lixo	X	iluminação pública	X	passaios	X		
energia elétrica	X	transporte coletivo		gás canalizado	X		
águas pluviais	X	urbanização	X	guias e sarjetas	X		
TOPOGRAFIA							
plana	X	acive até 10%		acive de 10% a 20%		acive maior que 20%	
declive menor que 5%		declive de 5% a 10%		declive de 10% a 20%		declive maior que 20%	
desnível com relação a rua		acima (m)		abaixo (m)		FATOR SELECIONADO	
						1,00	
SUPERFÍCIE							
seca	X	brejosa ou pantanosa		alagadiça		FATOR SELECIONADO	
						1,00	
PADRÃO DO IMÓVEL	INSTALAÇÕES EXTRAS DO IMÓVEL						
	sala íntima		quadra de esportes		piscina		sauna
	escritório		salão de jogos		churrasqueira		espaço gourmet
	idade (anos)	20	nº de pavimentos	3P	playground		salão de festas
edícula nos fundos							
PADRÃO DO IMÓVEL		>>>> ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES					
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	USO						
	residência	X	escritório		loja - salão comercial		testada da loja (m)
	DIMENSÕES						
	área total (m²)		área privativa (m²)	600,00	pé direito (m)	3,00	quantidade de pavimentos
							3P
	DEPENDÊNCIAS (não computar banheiros das suítes)						
	suítes		dormitórios		sala		banheiros
	lavabos		cozinha		área de serviço		depend. De empregada
	edícula nos fundos		quintal descoberto		quintal coberto		banheiro de empregada
	outras dependências:						
	PADRÃO E CONSERVAÇÃO (Bom, Regular e Mau)				INSTALAÇÕES (Não possui, Aparente, Semi-aparente, Embutida)		
	telhas / cobertura	R			elétrica	E	
	estrutura do telhado	R			hidráulica - água fria	E	
	fechamento	R			hidráulica - água quente	E	
	revestimento externo	R			internet	E	
portas	R			telefone	E		
janelas	R			CFTV	E		
ÁREAS MOLHADAS (Bom, Regular e Mau)				dados			
banheiros	R						
lavanderia	R						
sauna							
DEPRECIÇÃO	DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	idade aparente (anos)	20	vida útil (anos)	70	valor residual (%)	20	% de vida
	estado de conservação	(E)	REAPAROS SIMPLES		depreciação (%)	18,10	K (coef. Ross/Heldeck) - interp.
	padrão construtivo R8N	2.1.2 - ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES S/ ELEV.		coef. intervalo de valores	MÁX.	1,440	
FOTO E LOCALIZAÇÃO NO MAPA				