

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

897
AV

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
FORO DE JUNDIAÍ – SP.**

000 9084-64. 2006. 8.26. 0309/02
~~000 9084-64. 2006. 8.26. 0309/02~~
~~000 9084-64. 2006. 8.26. 0309/02~~

REF.: PROCESSO Nº ~~0528953-50.19968.26.0100~~ – ~~33º~~ OFÍCIO
6º

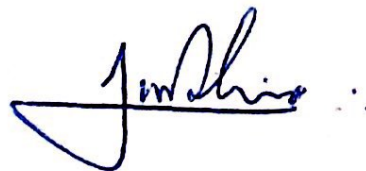
AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM

**REQ.te: PERTECNICA INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS E COMÉRCIO
LTDA E OUTRO**

REQ.do: HAROLDO ALUYSO DE OLIVEIRA VELOSO E OUTRO

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 08 de maio de 2.019



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO

Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

309 FJAL.19.00016162-9 100519 1124 26

Página 1

I.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I.4.2.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.2.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.2.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

I.5.1 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

900
AB

II - VISTORIA

No dia 02 do mês de abril do ano de 2.019, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o atendimento ao artigo 474 do novo CPC ambas as partes foram cientificadas da data da realização da diligência.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

Trata-se de uma unidade autônoma sob nº 52 localizada à Rua 24 de Maio, nº 105 do “Condomínio Guataparazinho” – República – município de São Paulo/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao “Condomínio Guataparazinho” é feito através da Rua 24 de Maio, nº 105.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona Central – ZC – Subprefeitura da Sé, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 01).

II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e gás encanado e rede de telefonia.

II.5 – DA SOBRE-LOJA

A unidade nº 52 do Condomínio Guataparazinho consiste de uma unidade área exclusiva de 80,68 m², contendo a área comum de 38,07 m², perfazendo a área total de 118,75 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,01253% no terreno. Imóvel esse cadastrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis da referida comarca de São Paulo, sob nº 23.530.

II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

902
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE









906
A

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 05: Vista do hall de acesso para o interior do Edifício.





909
A

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls.585/588 dos autos.

Data: 19/04/1979

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 23.530 (Registro anterior: Transcrição nº 83.663 deste Cartório).

Proprietário: Ana Maria Marsole

Imóvel: "O apartamento nº 52 no 5º Prédio Guataparazinho, integrante do Condomínio Guataparazinho, sito à Rua 24 de Maio, nº 105, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área exclusiva de 80,68 m², área comum de 38,07 m², área total de 118,75 m², fração ideal no terreno de 0,01253 e coeficiente de participação de 0,01405".

Observação: Trata-se da unidade objeto da presente ação.

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

IV.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

IV.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

IV.2 - DO VALOR DO ESCRITÓRIO Nº 52 – CONDOMÍNIO GUATAPARAZINHO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do escritório nº 52 do “Condomínio Guataparazinho”, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao escritório em apreço.

O valor do escritório nº 52 da Rua 24 de Maio, nº 105 será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste Laudo é de:

1. Escritório nº 52 do Condomínio “Guataparazinho”

Em números redondos:

V = R\$ 268.015,00 – (Duzentos e sessenta e oito mil e quinze reais) –

05/2019

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

912
70

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

**“Escritório nº 52 do
Condomínio Guataparazinho
situado à Rua 24 de Maio, nº
105 – Consolação – São
Paulo/ SP”.**

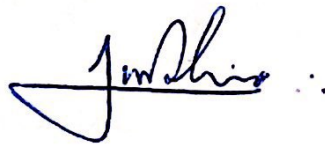
em: **R\$ 268.015,00 (Duzentos e sessenta e oito mil e quinze reais) – Maio de 2.019.**

Página 16

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 17 (dezesete) páginas digitalizadas, sendo a primeira e esta última que assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 3 (três) anexos.

São Paulo, 08 de maio de 2.019



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

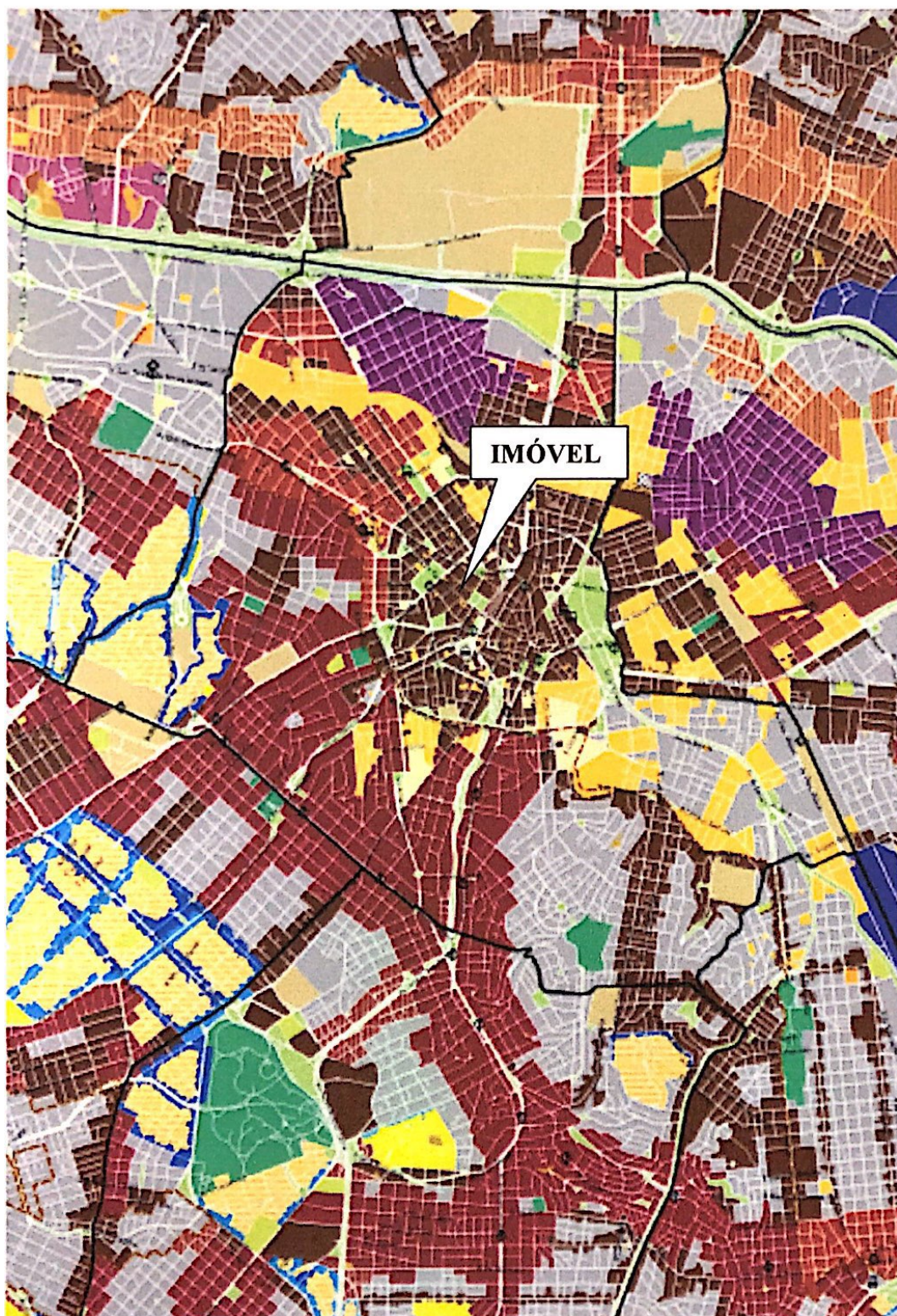
Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa 1 – Subprefeitura da Sé – Lei nº 16.402/2016
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

ANEXO 01

Mapa 1 – Subprefeitura da Sé - Lei nº 16.402/2016



200	200.1
200.1	200.2
200.2	200.3
200.3	200.4
200.4	200.5
200.5	200.6
200.6	200.7
200.7	200.8
200.8	200.9
200.9	201
201	201.1
201.1	201.2
201.2	201.3
201.3	201.4
201.4	201.5
201.5	201.6
201.6	201.7
201.7	201.8
201.8	201.9
201.9	202
202	202.1
202.1	202.2
202.2	202.3
202.3	202.4
202.4	202.5
202.5	202.6
202.6	202.7
202.7	202.8
202.8	202.9
202.9	203
203	203.1
203.1	203.2
203.2	203.3
203.3	203.4
203.4	203.5
203.5	203.6
203.6	203.7
203.7	203.8
203.8	203.9
203.9	204
204	204.1
204.1	204.2
204.2	204.3
204.3	204.4
204.4	204.5
204.5	204.6
204.6	204.7
204.7	204.8
204.8	204.9
204.9	205
205	205.1
205.1	205.2
205.2	205.3
205.3	205.4
205.4	205.5
205.5	205.6
205.6	205.7
205.7	205.8
205.8	205.9
205.9	206
206	206.1
206.1	206.2
206.2	206.3
206.3	206.4
206.4	206.5
206.5	206.6
206.6	206.7
206.7	206.8
206.8	206.9
206.9	207
207	207.1
207.1	207.2
207.2	207.3
207.3	207.4
207.4	207.5
207.5	207.6
207.6	207.7
207.7	207.8
207.8	207.9
207.9	208
208	208.1
208.1	208.2
208.2	208.3
208.3	208.4
208.4	208.5
208.5	208.6
208.6	208.7
208.7	208.8
208.8	208.9
208.9	209
209	209.1
209.1	209.2
209.2	209.3
209.3	209.4
209.4	209.5
209.5	209.6
209.6	209.7
209.7	209.8
209.8	209.9
209.9	210
210	210.1
210.1	210.2
210.2	210.3
210.3	210.4
210.4	210.5
210.5	210.6
210.6	210.7
210.7	210.8
210.8	210.9
210.9	211
211	211.1
211.1	211.2
211.2	211.3
211.3	211.4
211.4	211.5
211.5	211.6
211.6	211.7
211.7	211.8
211.8	211.9
211.9	212
212	212.1
212.1	212.2
212.2	212.3
212.3	212.4
212.4	212.5
212.5	212.6
212.6	212.7
212.7	212.8
212.8	212.9
212.9	213
213	213.1
213.1	213.2
213.2	213.3
213.3	213.4
213.4	213.5
213.5	213.6
213.6	213.7
213.7	213.8
213.8	213.9
213.9	214
214	214.1
214.1	214.2
214.2	214.3
214.3	214.4
214.4	214.5
214.5	214.6
214.6	214.7
214.7	214.8
214.8	214.9
214.9	215
215	215.1
215.1	215.2
215.2	215.3
215.3	215.4
215.4	215.5
215.5	215.6
215.6	215.7
215.7	215.8
215.8	215.9
215.9	216
216	216.1
216.1	216.2
216.2	216.3
216.3	216.4
216.4	216.5
216.5	216.6
216.6	216.7
216.7	216.8
216.8	216.9
216.9	217
217	217.1
217.1	217.2
217.2	217.3
217.3	217.4
217.4	217.5
217.5	217.6
217.6	217.7
217.7	217.8
217.8	217.9
217.9	218
218	218.1
218.1	218.2
218.2	218.3
218.3	218.4
218.4	218.5
218.5	218.6
218.6	218.7
218.7	218.8
218.8	218.9
218.9	219
219	219.1
219.1	219.2
219.2	219.3
219.3	219.4
219.4	219.5
219.5	219.6
219.6	219.7
219.7	219.8
219.8	219.9
219.9	220
220	220.1
220.1	220.2
220.2	220.3
220.3	220.4
220.4	220.5
220.5	220.6
220.6	220.7
220.7	220.8
220.8	220.9
220.9	221
221	221.1
221.1	221.2
221.2	221.3
221.3	221.4
221.4	221.5
221.5	221.6
221.6	221.7
221.7	221.8
221.8	221.9
221.9	222
222	222.1
222.1	222.2
222.2	222.3
222.3	222.4
222.4	222.5
222.5	222.6
222.6	222.7
222.7	222.8
222.8	222.9
222.9	223
223	223.1
223.1	223.2
223.2	223.3
223.3	223.4
223.4	223.5
223.5	223.6
223.6	223.7
223.7	223.8
223.8	223.9
223.9	224
224	224.1
224.1	224.2
224.2	224.3
224.3	224.4
224.4	224.5
224.5	224.6
224.6	224.7
224.7	224.8
224.8	224.9
224.9	225
225	225.1
225.1	225.2
225.2	225.3
225.3	225.4
225.4	225.5
225.5	225.6
225.6	225.7
225.7	225.8
225.8	225.9
225.9	226
226	226.1
226.1	226.2
226.2	226.3
226.3	226.4
226.4	226.5
226.5	226.6
226.6	226.7
226.7	226.8
226.8	226.9
226.9	227
227	227.1
227.1	227.2
227.2	227.3
227.3	227.4
227.4	227.5
227.5	227.6
227.6	227.7
227.7	227.8
227.8	227.9
227.9	228
228	228.1
228.1	228.2
228.2	228.3
228.3	228.4
228.4	228.5
228.5	228.6
228.6	228.7
228.7	228.8
228.8	228.9
228.9	229
229	229.1
229.1	229.2
229.2	229.3
229.3	229.4
229.4	229.5
229.5	229.6
229.6	229.7
229.7	229.8
229.8	229.9
229.9	230
230	230.1
230.1	230.2
230.2	230.3
230.3	230.4
230.4	230.5
230.5	230.6
230.6	230.7
230.7	230.8
230.8	230.9
230.9	231
231	231.1
231.1	231.2
231.2	231.3
231.3	231.4
231.4	231.5
231.5	231.6
231.6	231.7
231.7	231.8
231.8	231.9
231.9	232
232	232.1
232.1	232.2
232.2	232.3
232.3	232.4
232.4	232.5
232.5	232.6
232.6	232.7
232.7	232.8
232.8	232.9
232.9	233
233	233.1
233.1	233.2
233.2	233.3
233.3	233.4
233.4	233.5
233.5	233.6
233.6	233.7
233.7	233.8
233.8	233.9
233.9	234
234	234.1
234.1	234.2
234.2	234.3
234.3	234.4
234.4	234.5
234.5	234.6
234.6	234.7
234.7	234.8
234.8	234.9
234.9	235
235	235.1
235.1	235.2
235.2	235.3
235.3	235.4
235.4	235.5
235.5	235.6
235.6	235.7
235.7	235.8
235.8	235.9
235.9	236
236	236.1
236.1	236.2
236.2	236.3
236.3	236.4
236.4	236.5
236.5	236.6
236.6	236.7
236.7	236.8
236.8	236.9
236.9	237
237	237.1
237.1	237.2
237.2	237.3
237.3	237.4
237.4	237.5
237.5	237.6
237.6	237.7
237.7	237.8
237.8	237.9
237.9	238
238	238.1
238.1	238.2
238.2	238.3
238.3	238.4
238.4	238.5
238.5	238.6
238.6	238.7
238.7	238.8
238.8	238.9
238.9	239
239	239.1
239.1	239.2
239.2	239.3
239.3	239.4
239.4	239.5
239.5	239.6
239.6	239.7
239.7	239.8
239.8	239.9
239.9	240
240	240.1
240.1	240.2
240.2	240.3
240.3	240.4
240.4	240.5
240.5	240.6
240.6	240.7
240.7	240.8
240.8	240.9
240.9	241
241	241.1
241.1	241.2
241.2	241.3
241.3	241.4
241.4	241.5
241.5	241.6
241.6	241.7
241.7	241.8
241.8	241.9
241.9	242
242	242.1
242.1	242.2
242.2	242.3
242.3	242.4
242.4	242.5
242.5	242.6
242.6	242.7
242.7	242.8
242.8	242.9
242.9	243
243	243.1
243.1	243.2
243.2	243.3
243.3	243.4
243.4	243.5
243.5	243.6
243.6	243.7
243.7	243.8
243.8	243.9
243.9	244
244	244.1
244.1	244.2
244.2	244.3
244.3	244.4
244.4	244.5
244.5	244.6
244.6	244.7
244.7	244.8
244.8	244.9
244.9	245
245	245.1
245.1	245.2
245.2	245.3
245.3	245.4
245.4	245.5
245.5	245.6
245.6	245.7
245.7	245.8
245.8	245.9
245.9	246
246	246.1
246.1	246.2
246.2	246.3
246.3	246.4
246.4	246.5
246.5	246.6
246.6	246.7
246.7	246.8
246.8	246.9
246.9	247
247	247.1
247.1	247.2
247.2	247.3
247.3	247.4
247.4	247.5
247.5	247.6
247.6	247.7
247.7	247.8

ANEXO 02

Pesquisa de Elementos Comparativos

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONDIÇÃO :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE:
----------------------	------------	----------	-------

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :escritório simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,410	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) :	0,256	IDADE: 65 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB: 0 VAGAS DESCOR: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	200,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	200,00
------------------	--------	---------------	------	------------	------	------------	--------

FAtores ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 06

QUADRA: 27

ÍNDICE DO LOCAL: 4.422,26

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São João

NÚMERO : 299

COMP.: unidade nº 811

BARRO : República

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEHORAMENTOS:**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	
TOPOGRAFIA:	plano				
CONDIÇÃO:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,410

CONSERVAÇÃO : 1 - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k):

0,256

IDADE:

65

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB:

0

VAGAS DESCOR:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

200,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

200,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 06 QUADRA : 27

CHAVE GEODRÁFICA :

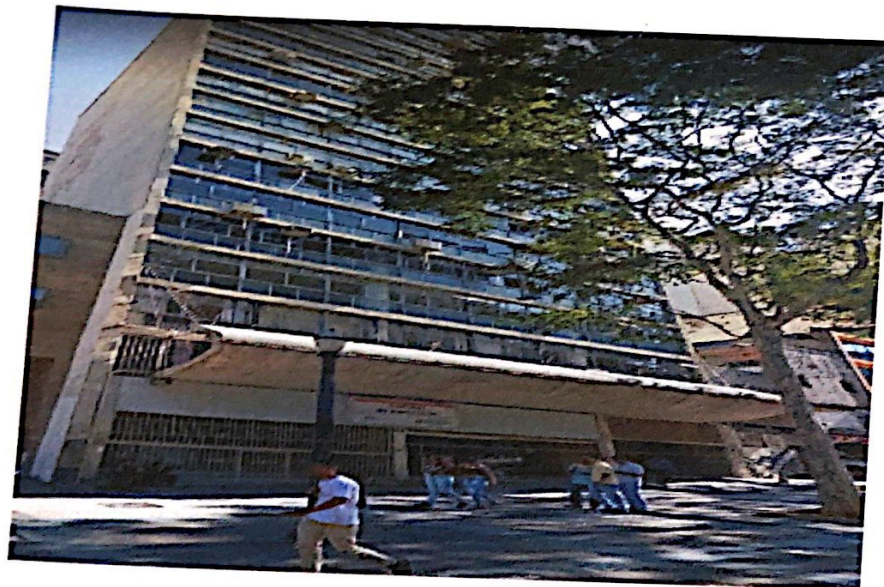


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 06

QUADRA: 27

ÍNDICE DO LOCAL: 4.422,26

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida São João

NÚMERO : 299

COMP.: unidade nº 209

BARRIO : República

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,410

CONSERVAÇÃO: + - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k):

0,256

IDADE:

65

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

0

VAGAS DESCOB:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

270,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

270,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 880.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Display Imóveis

CONTATO: Sr. Guilherme

TELEFONE: (11)-32845199

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBRAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 107,48	FTADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.933,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FTADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.040,81
PADRÃO Fp: 0,00	FTADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0366
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04: 0,00	
	FTADICIONAL05: 0,00	
	FTADICIONAL06: 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA: 06/05/2019

NÚMERO ELEMENTO: 2

SETOR: 06

QUADRA: 27

CHAVE GEOGRÁFICA:

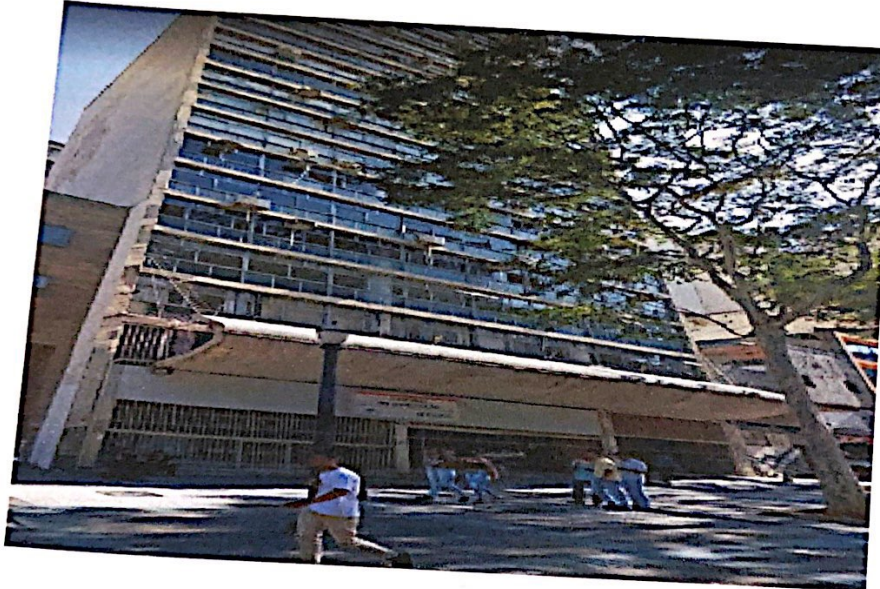


FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/05/2019

SETOR: 06

QUADRA: 64

ÍNDICE DO LOCAL: 4.750,74

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida São Luís

NÚMERO: 50

COMP.: unidade nº 70

BAIRRO: República

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARIAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,410

CONSERVAÇÃO: + entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,256

IDADE: 65

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB: 0

VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

250,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²: 250,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.045.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

J2M Imóveis

TELEFONE: (11)-30454530

CONTATO:

Sr. Rogério

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo c:	76,29	FTADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.762,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FTADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.838,29
PADRÃO Fp:	0,00	FTADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0203
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04:	0,00		
		FTADICIONAL05:	0,00		
		FTADICIONAL06:	0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 06 QUADRA : 64

CHAVE GEODRÁFICA :

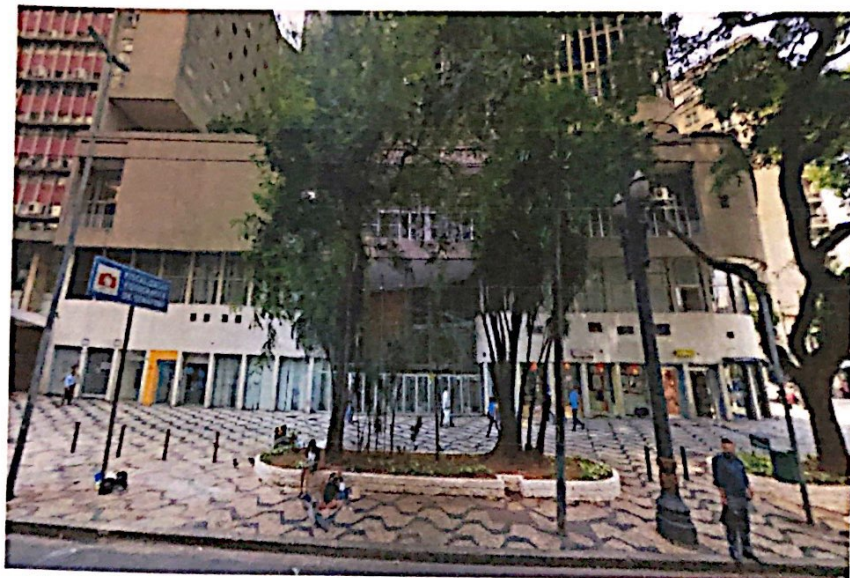


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 07

QUADRA: 74

ÍNDICE DO LOCAL: 4.921,36

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça da República

NÚMERO : 468

COMP.: unidade nº 149

BARRIO : República

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:

TOPOGRAFIA: plana

CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,410 CONSERVAÇÃO: t - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,256 IDADE: 65 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 0 VAGAS DESCOR: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 288,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 288,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: J2M Imóveis

CONTATO: Sr. Rogério

TELEFONE: (11)-30454530

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 35,55	FTADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.812,50
OBSELESCÊNCIA Fobs: 0,00	FTADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.848,05
PADRÃO Fp: 0,00	FTADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0126
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04: 0,00	
	FTADICIONAL05: 0,00	
	FTADICIONAL06: 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

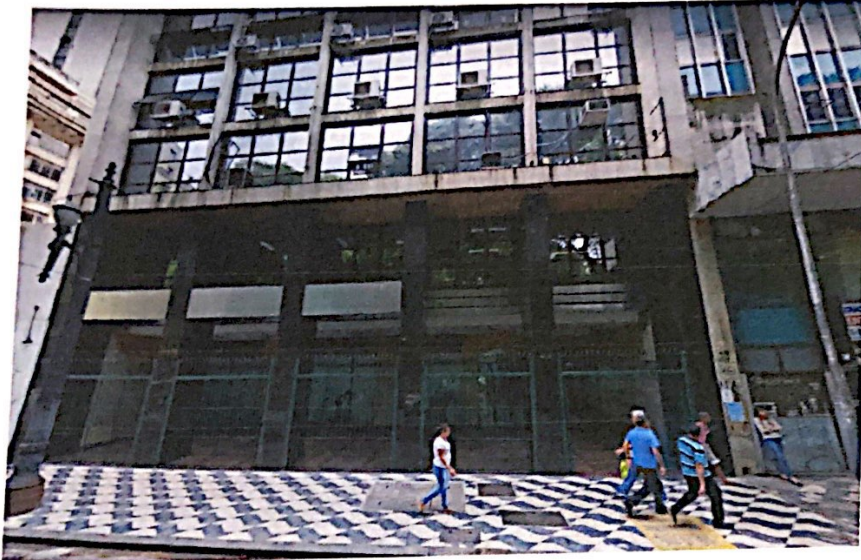
NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 07 QUADRA: 74

CHAVEGEODGRÁFICA:

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 1

QUADRA: 83

ÍNDICE DO LOCAL: 6.018,22

CHAVE GEODRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Boa Vista

NÚMERO : 133

COMP.: unidade nº 11

BAIRRO : República

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

TOPOGRAFIA: plano

CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,410

CONSERVAÇÃO: t - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k):

0,256

IDADE:

65

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COR:

0

VAGAS DESCOR:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

210,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

210,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 790.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Display Imóveis

CONTATO:

Sr. Guilherme

TELEFONE: (11)-32845199

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -88,41	FTADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.385,71
OBsolescência Fobs: 0,00	FTADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.297,30
PADRÃO Fp: 0,00	FTADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9739
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04: 0,00	
	FTADICIONAL05: 0,00	
	FTADICIONAL06: 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 1 QUADRA : 83

CHAVE GEOGRÁFICA :

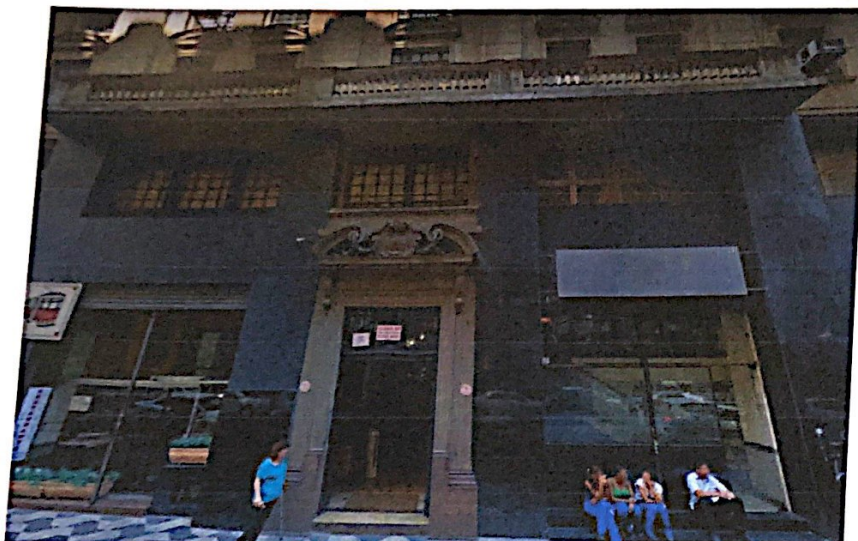


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 1

QUADRA: 83

ÍNDICE DO LOCAL: 6.018,22

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Boa Vista

NÚMERO: 133

COMP.: unidade nº 67

BARRO: República

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

TOPOGRAFIA: plano

CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARIAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:

Escritório

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,410

CONSERVAÇÃO: + entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k):

0,256

IDADE:

65

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

0

VAGAS DESCOR:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

283,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

283,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Display Imóveis

CONTATO:

Sr. Guilherme

TELEFONE: (11)-32845199

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe:	-83,05	FTADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FTADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FTADICIONAL03: 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04: 0,00
		FTADICIONAL05: 0,00
		FTADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.180,21
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.097,16
		VARIAÇÃO: 0,9739

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 1 QUADRA: 83

CHAVE GEOGRÁFICA :

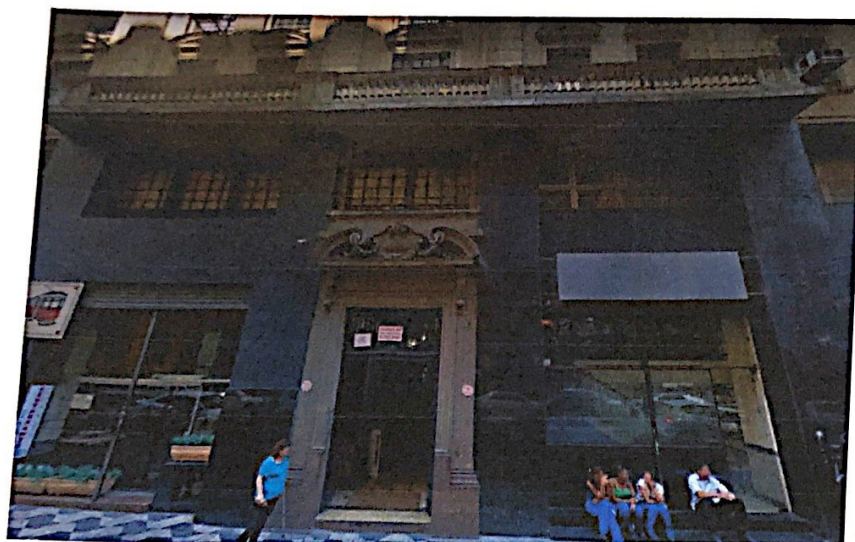


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 6

QUADRA: 15

ÍNDICE DO LOCAL: 4.991,01

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 24 de Maio

NÚMERO : 104

COMP.:

BARRIO : República

CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:

Escritório

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,410

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k):

0,256

IDADE: 65 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

0

VAGAS DESCOR:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

144,05

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

144,05

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:

1,00

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04:

1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 380.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Proprietário

CONTATO:

Sr. Ângelo

TELEFONE: (11)-999321681

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 22,97	FTADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.374,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FTADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.397,14
PADRÃO Fp: 0,00	FTADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0097
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04: 0,00	
	FTADICIONAL05: 0,00	
	FTADICIONAL06: 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 6 QUADRA : 15

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



931
10

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 6

QUADRA: 15

ÍNDICE DO LOCAL: 4.991,01

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Ilapetininga

NÚMERO : 151

COMP.: 4º andar

BAIRRO : República

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO:

Escritório

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

1,620

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k):

0,256

IDADE:

65

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COR:

0

VAGAS DESCOR:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

210,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

210,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:

1,00

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04:

1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.050.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA:

A.D. Bens Imóveis

CONTATO:

Sra. Cristiane

TELEFONE: (11)-33526488

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	43,53	FTADICIONAL01: 0,00
BSOIESCÊNCIA Fobs:	0,00	FTADICIONAL02: 0,00
ADRÃO Fp:	-466,67	FTADICIONAL03: 0,00
VGAS	0,00	FTADICIONAL04: 0,00
		FTADICIONAL05: 0,00
		FTADICIONAL06: 0,00
		VAIOR UNITÁRIO: 4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.076,87
		VARIAÇÃO: 0,9060

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 6 QUADRA : 15

CHAVE GEODRÁFICA :

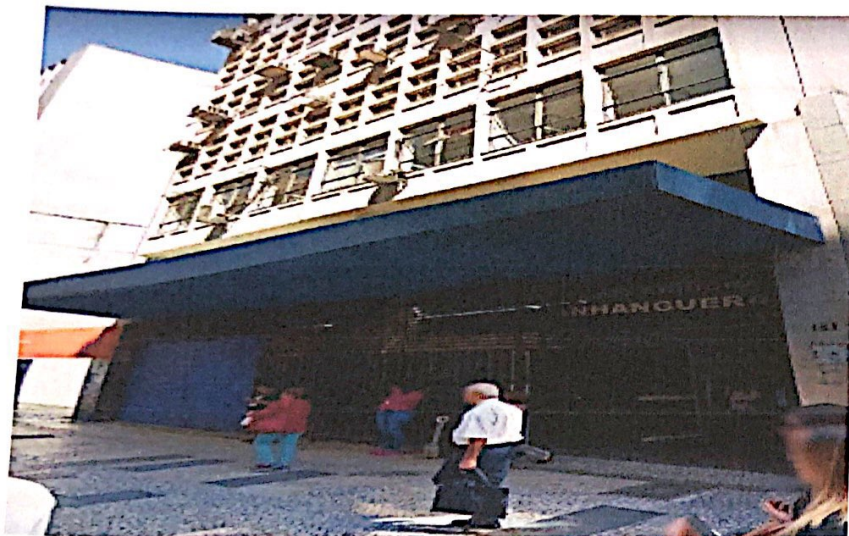


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

SETOR: 6

QUADRA: 15

ÍNDICE DO LOCAL: 4.991,01

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Itapetininga

COMP.: 4º andar

BAIRRO : República

NÚMERO : 151

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ELIMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

TOPOGRAFIA: plano

CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:

Escritório

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

1,620

CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k):

0,256

IDADE: 65

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

0

VAGAS DESCOB:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

260,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

260,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

A.D. Bens Imóveis

CONTATO:

Sra. Cristiane

TELEFONE: (11)-33526488

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 41,86	FTADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.326,92
DEPRECIACÃO Fobs: 0,00	FTADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.920,06
PADRÃO Fp: -448,72	FTADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9060
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04: 0,00	
	FTADICIONAL05: 0,00	
	FTADICIONAL06: 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO: 9

DATA DA PESQUISA: 06/05/2019

SETOR: 6 QUADRA: 15

CHAVE GEODRÁFICA:

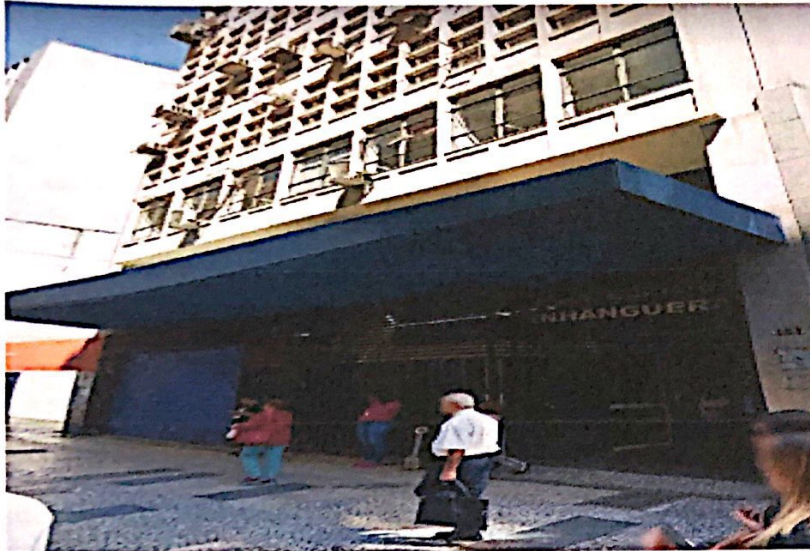


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

SEIOT: 6 QUADRA: 13

ÍNDICE DO LOCAL: 5.160,47

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua da Consolação

COMP.: unidade nº 102

BARRO : República

NÚMERO : 331

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS:

- ☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: plano
CONDIÇÃO: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO: 1,620

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,256

IDADE: 65 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB: 0

VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 204,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 204,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: A.D. Bens Imóveis

CONTATO: Sra. Cristiane

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-33526488

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c:	17,23	FTADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FTADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	-640,52	FTADICIONAL03: 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04: 0,00
		FTADICIONAL05: 0,00
		FTADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.176,47
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.553,17
		VARIAÇÃO: 0,8991

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SETOR: 6 QUADRA : 13

CHAVE GEOGRÁFICA :

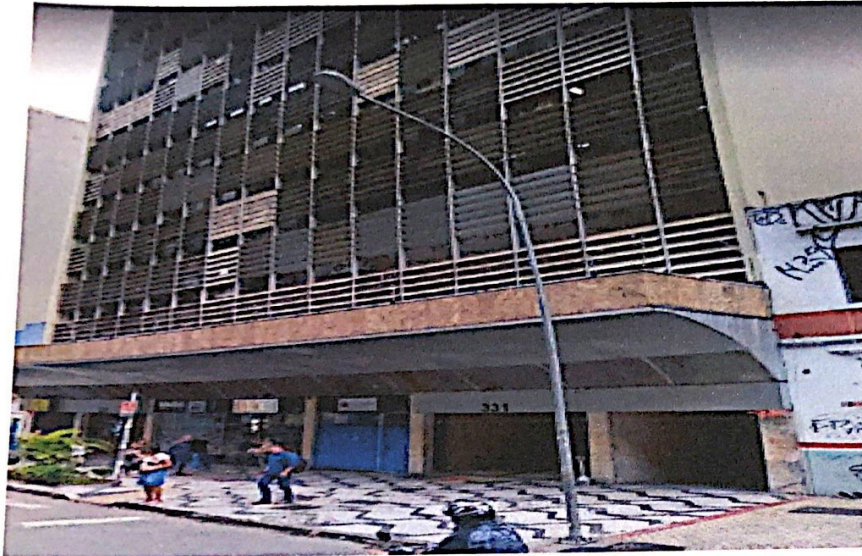


FOTO Nº 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

937
A

ANEXO 03

Resumo da Avaliação

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua 24 de Maio, 105 - unidade nº 52

DATA: 07/05/2019

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	5.232,43
☒ Obsolescência	Idade 65
☒ Padrão	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES escritório simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

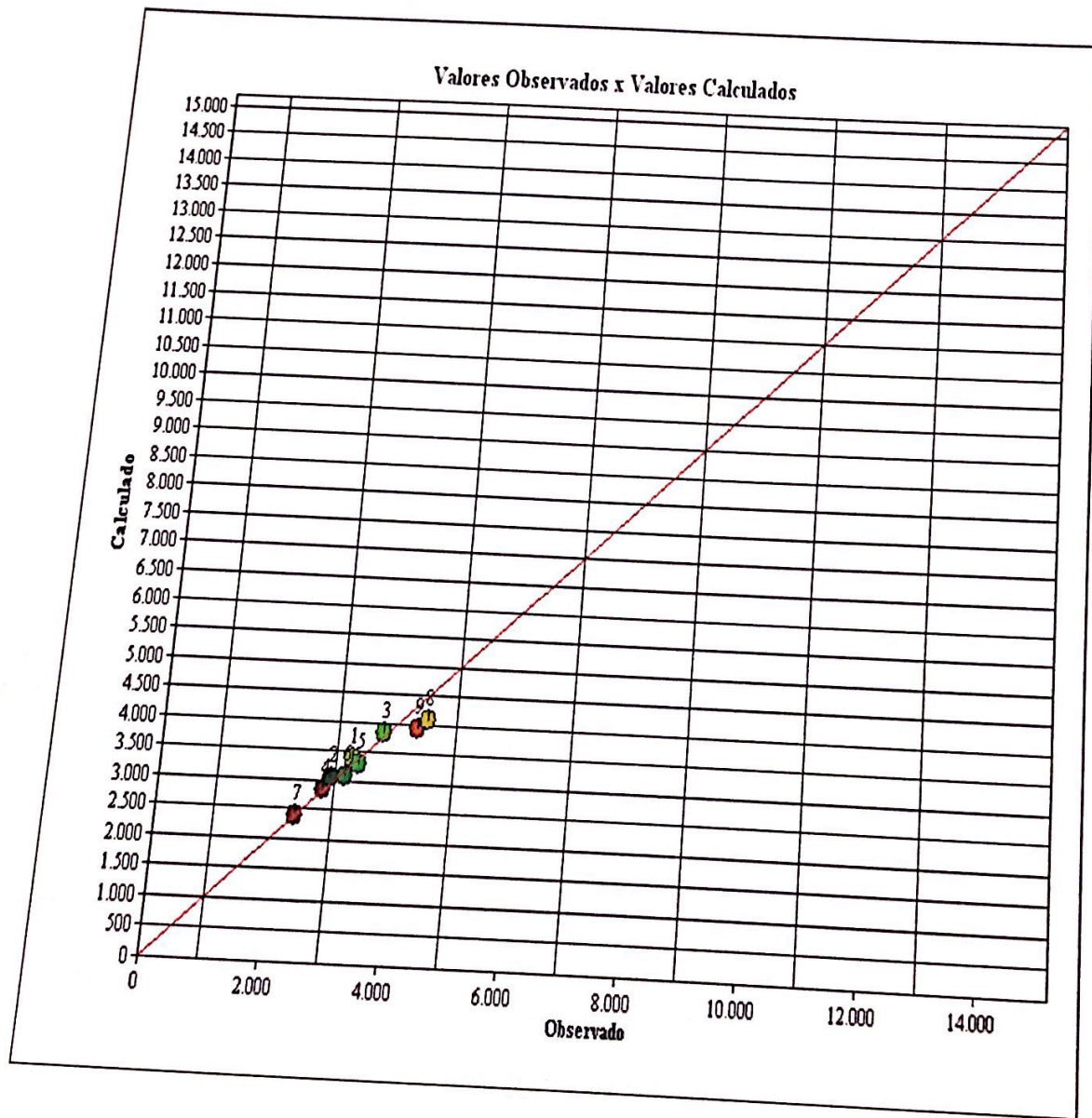
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida São João ,299	3.262,50	3.382,04	1,0366
☒ 2	Avenida São João ,299	2.933,33	3.040,81	1,0366
☒ 3	Avenida São Luís ,50	3.762,00	3.838,29	1,0203
☒ 4	Praça da República ,468	2.812,50	2.848,05	1,0126
☒ 5	Rua Boa Vista ,133	3.385,71	3.297,30	0,9739
☒ 6	Rua Boa Vista ,133	3.180,21	3.097,16	0,9739
☒ 7	Rua 24 de Maio ,104	2.374,18	2.397,14	1,0097
☒ 8	Rua Barão de Itapetininga ,151	4.500,00	4.076,87	0,9060
☒ 9	Rua Barão de Itapetininga ,151	4.326,92	3.920,06	0,9060
☐ 10	Rua da Consolação ,331	6.176,47	5.553,17	0,8991

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.262,50	3.382,04
2	2.933,33	3.040,81
3	3.762,00	3.838,29
4	2.812,50	2.848,05
5	3.385,71	3.297,30
6	3.180,21	3.097,16
7	2.374,18	2.397,14
8	4.500,00	4.076,87
9	4.326,92	3.920,06
10	6.176,47	5.553,17

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Rua 24 de Maio 105 unidade nº 52 República SAO PAULO - SP Data : 07/05/2019
 Cliente : 6ª Vara Cível do Foro de Jundiaí - SP
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 80,68 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.393,04
 Desvio Padrão : 696,64
 - 30% : 2.375,13
 + 30% : 4.410,95

Coefficiente de Variação : 20,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.321,97
 Desvio Padrão : 548,62
 - 30% : 2.325,38
 + 30% : 4.318,56

Coefficiente de Variação : 16,5100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.321,97

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.321,97000

VALOR TOTAL (R\$): 268.016,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.066,50

INTERVALO MÁXIMO : 3.577,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.066,50

INTERVALO MÁXIMO : 3.577,44

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GecAvaliarPro®

943
78

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO
FORO DE JUNDIAÍ – SP.**

REF.: PROCESSO Nº ~~0528953-50.19968-26-0100~~ - 33º OFÍCIO
6º

AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM

**REQ.^{te}: PERTECNICA INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS E COMÉRCIO
LTDA E OUTRO**

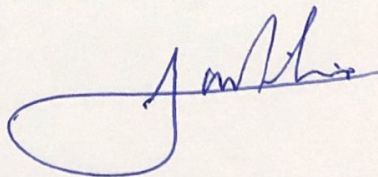
REQ.^{do}: HAROLDO ALUYSO DE OLIVEIRA VELOSO E OUTRO

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído o trabalho com o qual foi honrado com sua nomeação vem, mui respeitosamente, requerer o envio de Ofício à Defensoria Pública do Estado de São Paulo para que seja providenciado o depósito de nossos honorários que se encontram reservados conforme fls. dos autos. Segue em anexo os dados cadastrais deste signatário.

Nestes termos,

P. Deferimento

Jundiaí, 08 de maio de 2019



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.