

# Laudo Técnico

**4ª VARA CÍVEL**

**FORO REGIONAL DA LAPA**

**COMARCA DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO Nº:**

1014234-02.2016.8.26.0004

**REQUERENTE:**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTER LAPA

**REQUERIDOS:**

MOLNAR                    CONSTRUTORA                    E  
INCORPORADORA LTDA.

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA – COMARCA DA CAPITAL  
- SP.**

**AUTOS Nº: 1014234-02.2016.8.26.0004**

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTER LAPA**, em face de **MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

## **LAUDO**

Termos em que,  
P. Deferimento  
São Paulo, 05 de fevereiro de 2024.



**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA/SP:5.063.173.950**

## Sumário

<b>I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>5</b>
<b>II – VISTORIA.....</b>	<b>5</b>
<b>II.1 - DA VISTORIA IN LOCO .....</b>	<b>5</b>
<b>II.2 - LOCAL .....</b>	<b>6</b>
<b>II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL .....</b>	<b>6</b>
<b>II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....</b>	<b>8</b>
<b>II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>II.3 - DO IMÓVEL.....</b>	<b>8</b>
<b>II.3.1 - TERRENO.....</b>	<b>8</b>
<b>II.3.2 - BENFEITORIAS: .....</b>	<b>9</b>
<b>III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>22</b>
<b>IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....</b>	<b>29</b>
<b>IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>29</b>
<b>IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....</b>	<b>47</b>
<b>V. - CONCLUSÃO .....</b>	<b>48</b>
<b>VI. - ENCERRAMENTO .....</b>	<b>49</b>

## **RESUMO**

- Avaliação da sala comercial 91 do Condomínio Center Lapa, situado na Rua Clélia, 550, Lapa, São Paulo/SP.

### **VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 190.000,00**

**(cento e noventa mil reais)**

**Válido para fevereiro de 2.024**



**Vista da fachada do Edifício Center Lapa, onde está situado o Imóvel Avaliando.**

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma ação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTER LAPA**, em face de **MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, em curso na **4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL DA LAPA – COMARCA DA CAPITAL - SP**, AUTOS Nº: **1014234-02.2016.8.26.0004**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

**Rua Clélia, nº 550, conjunto nº 91, Condomínio Edifício Center Lapa, Lapa, São Paulo/SP, matriculado sob nº 111.617, no 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo.**

## II – VISTORIA

### II.1 - DA VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 27 de novembro de 2023, às 11h30min, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil, sendo que ninguém acompanhou a perícia. A chave do imóvel foi retirada e devolvida na portaria.

## II.2 - LOCAL

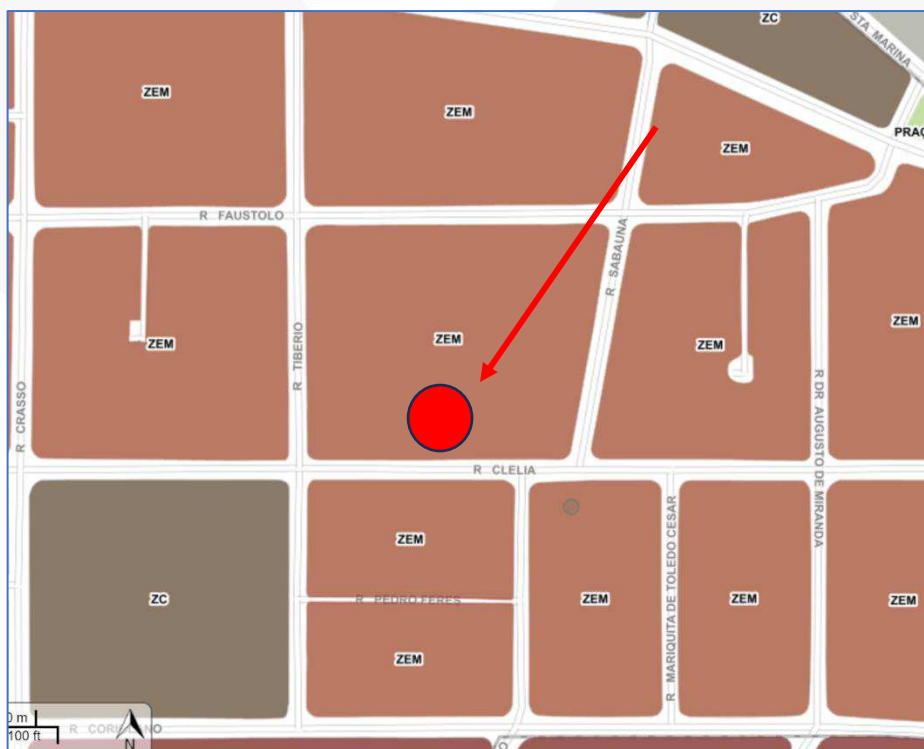
### II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na:

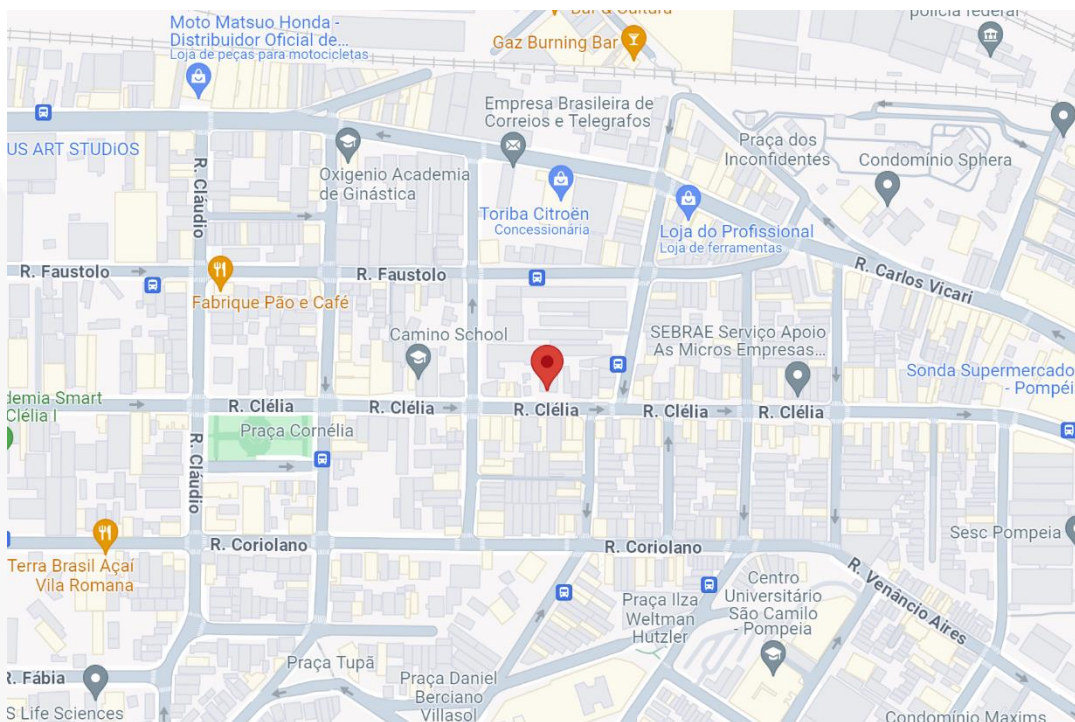
- ✓ **Rua Clélia, nº 550, conj. nº 91, Edifício Center Lapa, Lapa, São Paulo/SP**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Tibério, Rua Sabaúna e Rua Faustolo.**

### II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

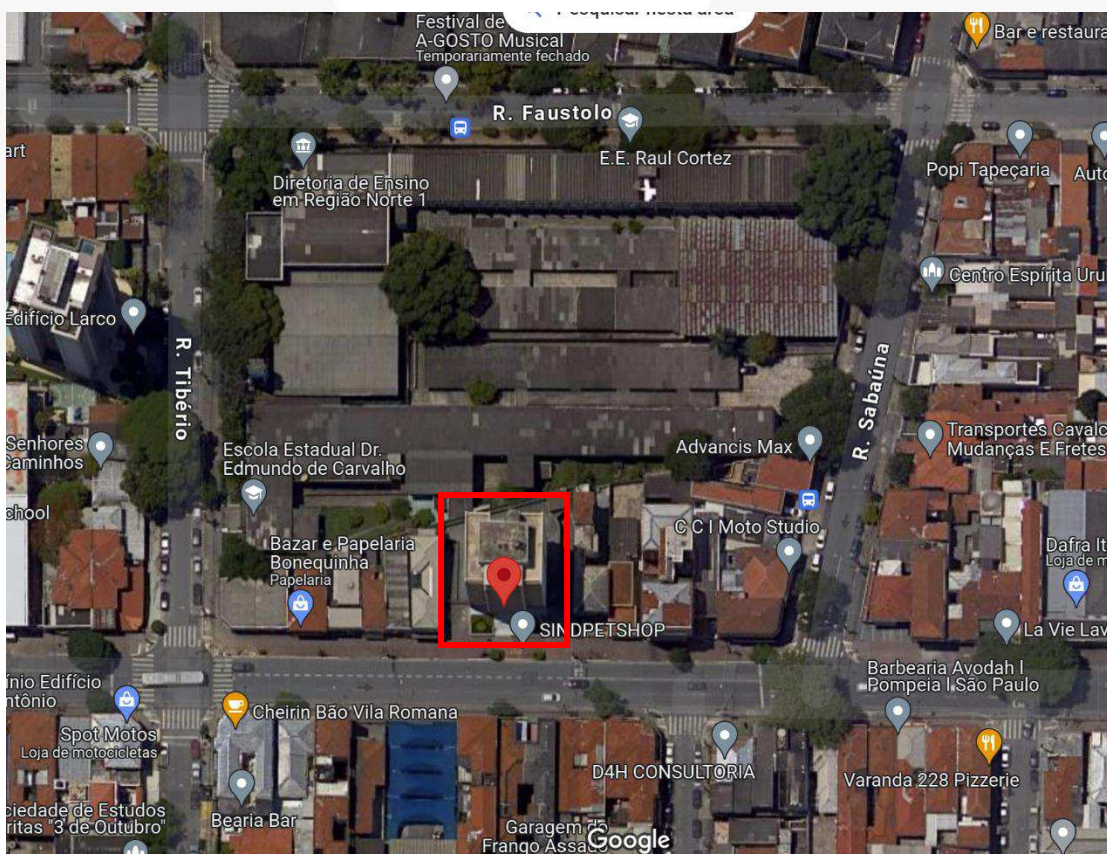
De acordo com o Mapa de Zoneamento Municipal, o imóvel está localizado em **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM)**, que são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com a infraestrutura urbana de caráter metropolitano.



A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o *Google Maps* ilustra a localização do imóvel.



A foto aérea capturada através do *Google Earth*, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel, objeto da presente ação.



### **II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo nas proximidades.

### **II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado na zona oeste da cidade de São Paulo - SP.

A ocupação é caracterizada por edifícios e casas, com padrão construtivo de simples a alto, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – IBAPE/SP".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos mercados, padarias, lojas diversas, consultórios dentre outros.

## **II.3 - DO IMÓVEL**

### **II.3.1 - TERRENO**

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

## II.3.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se um edifício com características de uso comercial de padrão médio.

### **- DO EDIFÍCIO**

O Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando, constitui-se de 1 prédio de uso comercial, com 12 andares e 2 subsolos garagem, servido por 2 elevadores.

### **- DA UNIDADE AVALIANDA**

O conjunto nº 91 do Condomínio Edifício Center Lapa, objeto da presente avaliação, está localizado no 9º andar, e possui área privativa de 28,52 m<sup>2</sup>, área comum de 37,142m<sup>2</sup>, e área total de 65,662m<sup>2</sup>, com uma vaga de garagem indeterminada, cabendo-lhe a fração ideal de 1,41967% no terreno.

Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 20 anos, podendo ser classificado como "Escritório Padrão Médio" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Características da Sala:

- Piso: cerâmico;
- Paredes: pintura sobre reboco;
- Teto: laje em pintura sobre massa fina;
- Portas: madeira;
- Janelas: alumínio.

As características construtivas do Condomínio Edifício Center Lapa e da unidade avaliada, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, objeto da lide, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

**Foto 1:** Fachada do edifício comercial onde está localizada a unidade avaliada



**Foto 2:** Vista da rua Clélia, onde está situado o edifício comercial, podendo-se notar as características urbanísticas



**Foto 3:** Vista da rua Clélia, onde está situado o edifício comercial



**Foto 4:** Vista da rua Clélia, onde está situado o edifício comercial



**Foto 5:** Vista dos elevadores do edifício comercial



**Foto 6:** Vista do elevador



**Foto 7:** Vista da entrada para a unidade 91

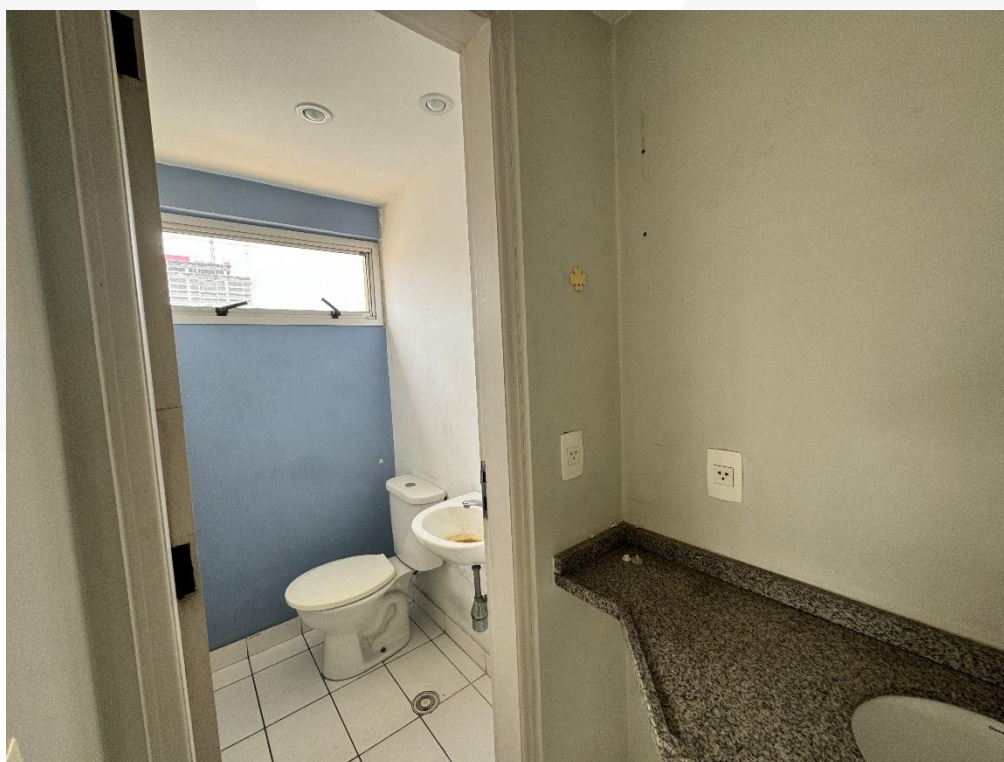
**Foto 8:** Interior da sala comercial objeto da avaliação

**Foto 9:** Sala comercial nº 91



**Foto 10:** Sala comercial vista dos fundos para a entrada



**Foto 11:** Interior da divisória presente na sala avaliada**Foto 12:** Vista do banheiro da sala comercial

**Foto 13:** Detalhes do lavatório

**Foto 14:** Detalhes da laje

**Foto 15:** Detalhes do banheiro da sala comercial

**Foto 16:** Quadro de luz da sala comercial

### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a

partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

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

**A) OFERTA:** Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

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

**E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Transporte dos elementos para o local da avaliação foi realizado empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e “Valores de Unidades Padronizadas” – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

**Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices**

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
Com elevador	6,144		<b>6,827</b>	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	<b>7,410</b>	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	<b>8,683</b>	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
Com elevador	5,768		<b>6,371</b>	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	<b>7,929</b>	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	<b>10,376</b>	-	

**D) DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$foc = R + K (1 - R)$ , sendo:

foc = fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

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

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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

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

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

**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

## IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

### IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geoeconômica (**todos os elementos utilizados estão situados no mesmo Edifício do imóvel avaliando**). Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$V_u = \text{R\$ } 6.584,24/\text{m}^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 6.584,24/m<sup>2</sup> (seis mil quinhentos e oitenta e quatro reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO :** Sala comercial Rua Clélia **DATA :** 03/02/2024  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8  
**OBSERVAÇÃO :**

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

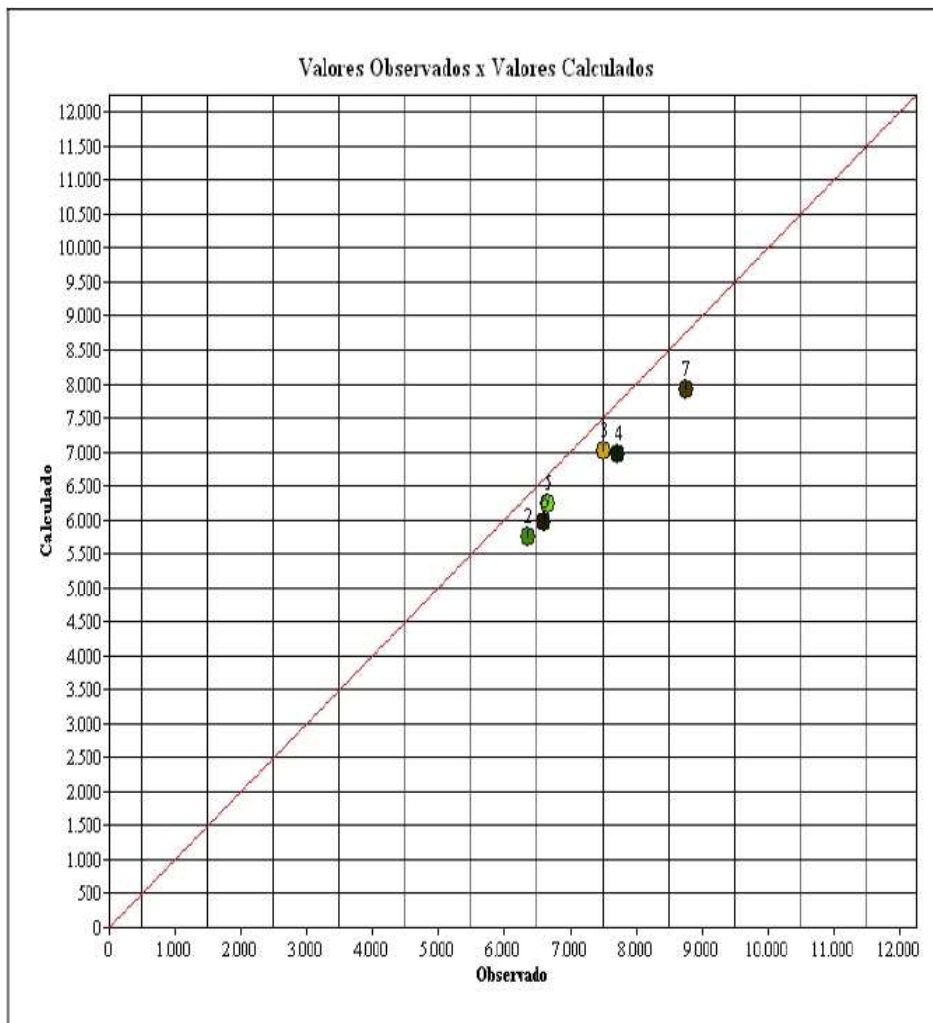
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Clélia ,550	6.666,67	6.238,34	0,9358
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Clélia ,550	6.360,00	5.748,43	0,9038
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Clélia ,550	7.500,00	7.018,13	0,9358
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Clélia ,550	7.714,29	6.972,49	0,9038
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Clélia ,550	6.666,67	6.238,34	0,9358
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Clélia ,550	6.600,00	5.965,35	0,9038
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Clélia ,550	8.750,00	7.908,61	0,9038

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	6.666,67	6.238,34
2	6.360,00	5.748,43
3	7.500,00	7.018,13
4	7.714,29	6.972,49
5	6.666,67	6.238,34
6	6.600,00	5.965,35
7	8.750,00	7.908,61

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

**Tipo :** Escritório vertical      **Local :** Rua Clélia 550 conj. 91 Lapa SAO PAULO - SP      **Data :** 03/02/2024  
**Cliente :** Maira  
**Área terreno m² :** 1,00      **Edificação m² :** 28,52      **Modalidade :** Venda

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 7.179,66  
 Desvio Padrão : 855,24  
 - 30% : 5.025,76  
 + 30% : 9.333,56

Coefficiente de Variação : 11,9100

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 6.584,24  
 Desvio Padrão : 754,30  
 - 30% : 4.608,97  
 + 30% : 8.559,52

Coefficiente de Variação : 11,4600

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.584,24

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.584,24000

VALOR TOTAL (R\$) : 187.782,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.173,70

INTERVALO MÍNIMO : 6.173,70

INTERVALO MÁXIMO : 6.994,78

INTERVALO MÁXIMO : 6.994,78

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : 550  
 COMP.: cj. 36 BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 27,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIILIÁRIA : Smero imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-911465011

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -428,32	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.238,34
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9358
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 03/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : 550  
 COMP. : BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 424.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Lopes One  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-22629988  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-611,57	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.360,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.748,43
		VARIAÇÃO : 0,9038

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 03/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : 550  
 COMP.: BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILÁRIA : Smero imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-48800757

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -481,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.018,13
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9358
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 03/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : 550  
 COMP. : BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 28,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.200,00  
 MOBILIÁRIA : Império real imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36479023  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.714,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -741,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.972,49
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9038
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 03/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : 550  
 COMP.: BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 27,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 27,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.300,00  
 MOBILIÁRIA : Abivel TELEFONE : (11)-29369751  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -428,32	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.238,34
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9358
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 03/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : 550  
 COMP.: BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.500,00

IMOBILIÁRIA : Império real imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-36479023

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -634,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.965,35
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9038
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 03/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/02/2024  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Clélia NÚMERO : 550  
 COMP.: BAIRRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,745 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 36,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 2.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Lucro certo  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-941108191  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.750,00
OBsolescência Fobs : -841,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.908,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9038
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 03/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

## IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$S = 28,52 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$VU = \text{R\$ } 6.584,24/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times VU$$

$$VI = 28,52 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.584,24/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 187.782,52$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 190.000,00**

**(cento e noventa mil reais)**

**Válido para fevereiro de 2024**

## V. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Clélia, Nº 550/556, conjunto nº 91, Condomínio Edifício Center Lapa, Lapa, São Paulo/SP**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CENTER LAPA**, em face de **MOLNAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, em curso na **4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL DA LAPA – COMARCA DA CAPITAL - SP**, AUTOS Nº: **1014234-02.2016.8.26.0004**, é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 190.000,00**

**(cento e noventa mil reais)**

**Válido para fevereiro de 2024.**

## VI. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 43 (quarenta e três) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento

São Paulo, 05 de fevereiro de 2024.



**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA/SP:5.063.173.950**