

ENG° ROBERTO ROLFSEN  
CREA 0600551531

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 09ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL

**PROCESSO Nº 1023738-98.2017.8.26.0100**

**Classe – Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**

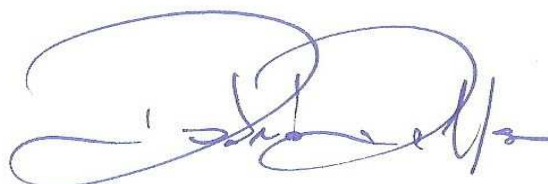
**Exeqüente: Condomínio Edifício Armando Shibata**

**Executado: Espólio de Mauro Pedro**

**ROBERTO ROLFSEN**, Eng° Civil, Crea sob n° 0600551531, Perito Judicial, nomeado nos autos supra citado, tendo concluído e entregue seu laudo vem, respeitosamente, requerer o levantamento da importância depositada a título de honorários, conforme guia de fls. 158.

Termos em que,  
p. deferimento.

São Paulo, 21 de outubro de 2.020



**ENG° ROBERTO ROLFSEN**

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

**Número do processo: 1023738-98.2017.8.26.0100** *padrão CNJ*;**Nome do beneficiário do levantamento: ROBERTO ROLFSEN****Advogado: PERITO****OAB: CREA: 060055153-1****Nº da página do processo onde consta procuração: 139****Tipo de levantamento:** ( ) Parcial

( X ) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 158****Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 5.990,00 (cinco mil, novecentos e noventa reais)****CPF ou CNPJ: 919.481.698-00****Tipo de levantamento:**( ) I - Comparecer ao banco;

( X ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

( ) III – Crédito em conta para outros bancos;

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

**Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:**

Banco do Brasil

Agência: **6813-6**Conta Corrente: **850 583-7****Observações:**

ENG° ROBERTO ROLFSEN  
CREA 0600551531

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 09ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL.**

**PROCESSO Nº 1023738-98.2017.8.26.0100**

ROBERTO ROLFSEN, Eng° Civil, Crea sob nº 0600551531, perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS** em que são partes:

**CONDOMINIO EDIFICIO ARMANDO SHIBATA**

**REQUERENTE**

**E**

**ESPÓLIO DE MAURO PEDRO**

**REQUERIDO**

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

**L A U D O**

## **1 - INTRODUÇÃO**

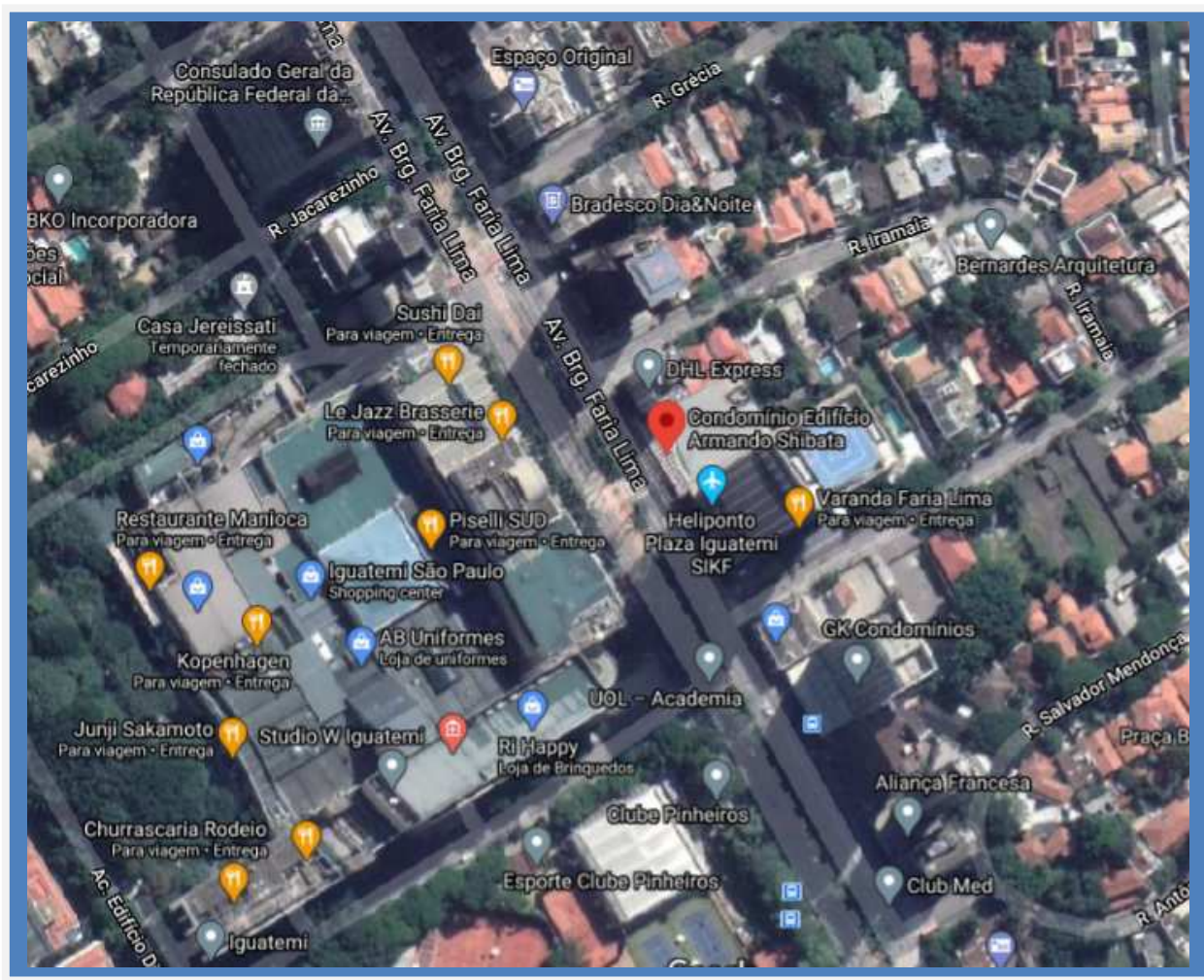
O objetivo do trabalho é a avaliação do imóvel descrito como Sala A-6, localizado no 6º andar do Edifício Armando Shibata, situado á Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.247, Subdistrito de Pinheiros/SP, com área útil de 35,572 metros quadrados, área comum de 8,030 metros quadrados e perfazendo a área total de 43,602 m<sup>2</sup>, (descrição às fls. 27, Certidão do 10º C.R.I. de São Paulo – Matrícula nº 7.507).

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fls. 139.

## **2 - VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 28 de Setembro de 2020.

O imóvel avaliando está situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.247, no quarteirão complementado pela Rua Iramaia e Rua Prudente Correia, reproduzida parcialmente a seguir:



A região apresenta todos os melhoramentos públicos.

Nas proximidades do imóvel verifica-se a presença de edifícios comerciais de padrão médio/alto.

O Edifício está localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, corredor comercial importante da região.

**ENG° ROBERTO ROLFSEN**  
**CREA 0600551531**

O edifício está localizado próximo à estação do Metropolitano contando com a presença de agências bancárias, fast foods, empórios, farmácias, sede do CREA, etc.

O Edifício Armando Shibata é composto de 10 pavimentos, sendo que do 1º ao 5º pavimento conta com dois conjuntos por andar e do 6º ao 10º andar, quatro conjuntos por andar. O térreo possui duas lojas.

O edifício dispõe de portaria, interfone e é servido por dois elevadores.

O escritório avaliando situa-se no 6º andar e é composto de salas com uso comercial e banheiro.

O acabamento é assim descrito:

- **Sala:** piso de cerâmicas, paredes acabadas em látex, esquadrias de alumínio e luminárias aparentes.
- **Banheiro:** piso de cerâmica e paredes revestidas em azulejos até o teto.

As áreas correspondentes são:

Área privativa .....	35,572 m <sup>2</sup>
Área comum .....	8,030 m <sup>2</sup>
Total .....	43,602 m <sup>2</sup>

O subscritor não teve acesso à sala avalianda, mas adentrou a unidade B6 imediatamente vizinha, que possui as mesmas características do conjunto avaliando. Deixamos consignado que a vistoria foi informada e deferida por V. Exa. mas na data e hora fixados não havia ninguém no imóvel.

A edificação é classificada como escritório médio com elevador, com a idade aparente de 30 anos e estado de conservação regular.

Apresentamos a seguir as fotografias ilustrativas do imóvel.



**Vista das fachadas frontal e lateral esquerda do edifício Armando Shibata**



Hall de acesso aos elevadores



Sala

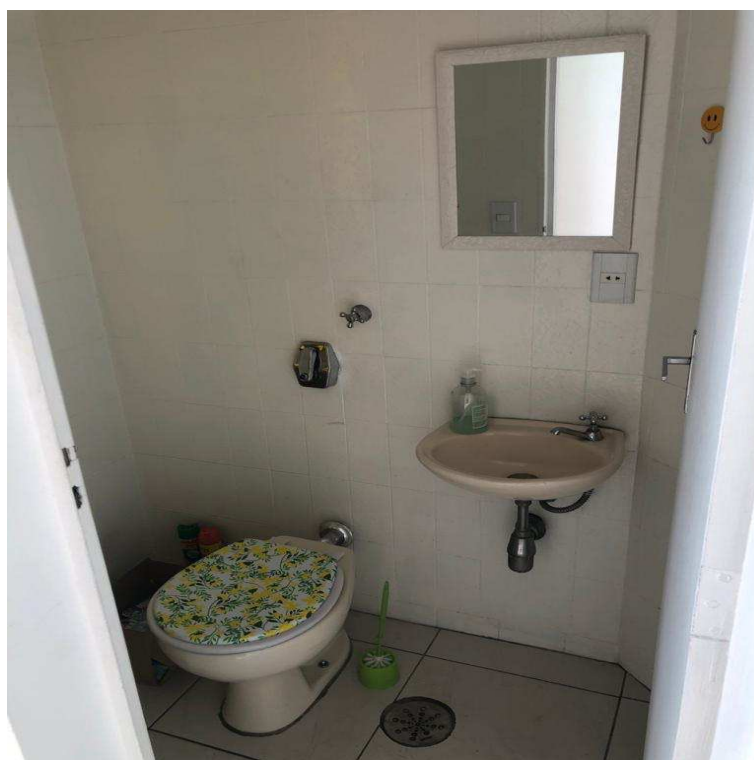




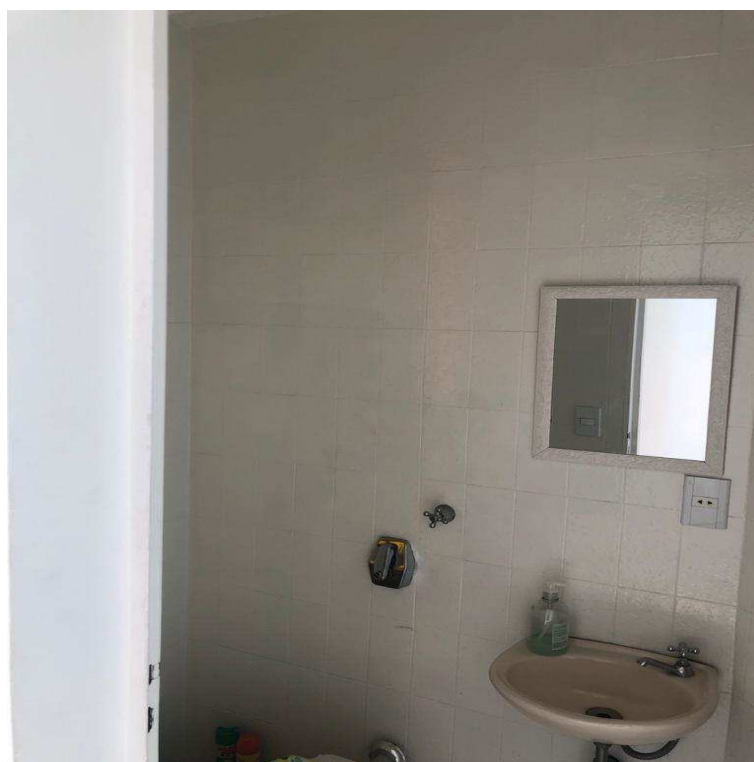
**Aspectos da sala**



**Aspectos da entrada do conjunto**



**Banheiro**



**Aspectos do banheiro**

### **3 - AVALIAÇÃO**

Para a determinação do valor do conjunto comercial efetuamos pesquisa de valor de ofertas de escritórios na mesma região do avaliando.

A apuração do valor básico unitário do conjunto foi feita através do método comparativo direto, mais recomendado pelas normas. Para tanto foi desenvolvida uma pesquisa de elementos comparativos em oferta no mercado imobiliário da região.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam no anexo I, onde procuramos obedecer à boa técnica de Engenharia de Avaliações, considerando: o local onde se situam, o padrão dos imóveis, idade aparente, obsolescência e fator de elasticidade dos negócios.

Uma vez que não cabe ao escritório o uso de vaga de garagem, vamos adotar como situação paradigma conjuntos com essa característica.

De acordo com o exposto e os nossos cálculos, o valor do escritório, para outubro/2020, é de:

**V. escritório = R\$ 260.521,44**

ou, em números redondos,

**V. escritório = R\$ 260.520,00**  
**(duzentos e sessenta mil, quinhentos e vinte reais)**

#### **4 - CONCLUSÃO**

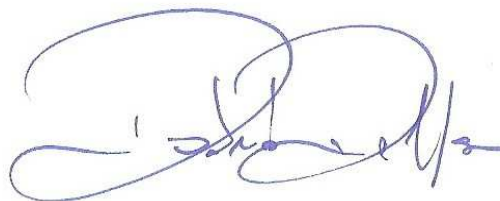
Em vista do exposto, apresentamos a V. Exa. o valor do imóvel objeto da matrícula de nº 7.507, do 10º C.R.I, conjunto comercial nº A-6, localizado no 6ª andar do Edifício Armando Shibata, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.247 - 45º sub-distrito de Pinheiros, para a data atual, a saber:

**V. escritório = R\$ 260.520,00**  
**(duzentos e sessenta mil, quinhentos e vinte reais)**

## 5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 11 *fls.*, todas datilografadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo I - Pesquisa de valores de Escritórios.

São Paulo, 21 de outubro de 2020



**ENGº ROBERTO ROLFSEN**

ENG° ROBERTO ROLFSEN  
CREA 0600551531

## ANEXO

# PESQUISA DE VALORES DE ESCRITÓRIOS

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020  
 SETOR : 15 QUADRA : 78 ÍNDICE DO LOCAL : 5.779,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 1226  
 COMP.: BARRO : Jardim Paulista no 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 365.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Integração Imóveis

CONTATO : Sra. Julia

TELEFONE : (11)-99292666

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	-169,39	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.309,41	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.212,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.733,00
		VARIAÇÃO : 0,81

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020  
 SETOR : 15 QUADRA : 78 ÍNDICE DO LOCAL : 5.779,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 1478  
 COMP.: BARRO : Jardim Paulista no 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 76,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 76,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Campesina Imóveis

CONTATO : Sr. Frederico

TELEFONE : (11)-98541996

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	-130,68	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-753,67	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.335
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.451
		VARIAÇÃO : 0,86



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020  
 SETOR : 15 QUADRA : 78 ÍNDICE DO LOCAL : 5.779,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 1616  
 COMP.: 7º Andar BARRO : Jardim Paulista no 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 37,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sr. Eduardo

TELEFONE : (11)-96589348

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 8.270,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.115,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 0,860
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020  
 SETOR : 15 QUADRA : 78 ÍNDICE DO LOCAL : 5.779,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 1826  
 COMP.: BARRO : Jardim Paulista no 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 33,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 33,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 355.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sr. Bruno Barros

TELEFONE : (11)-97150622

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	-199,70	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.151,74	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.681,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.330,00
		VARIAÇÃO : 0,86

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020  
 SETOR : 15 QUADRA : 92 ÍNDICE DO LOCAL : 5.183,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 2121  
 COMP.: BARRO : Jardim Paulista no 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Integração Imóveis

CONTATO : Sra. Julia

TELEFONE : (11)-99292666

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.793,71	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.456,29
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,84
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020  
 SETOR : 15 QUADRA : 58 ÍNDICE DO LOCAL : 3.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 2639  
 COMP.: BARRO : Jardim Paulista no 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 32,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Linder Imóveis

CONTATO : Sr. Corretor

TELEFONE : (11)-55249087

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc : 815,10	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.718,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.037,17	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.496,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,97
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020  
 SETOR : 83 QUADRA : 52 ÍNDICE DO LOCAL : 5.779,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 1597  
 COMP.: BARRO : Jardim Paulista no 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

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

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Linder Imóveis

CONTATO : Sr. Corretor

TELEFONE : (11)-55249087

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	-148,51	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-856,51	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.200,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.194,00
		VARIAÇÃO : 0,86

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/10/2020  
 SETOR : 15 QUADRA : 78 ÍNDICE DO LOCAL : 5.779,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Brigadeiro Faria Lima NÚMERO : 1616  
 COMP.: 8º Andar BARRO : Jardim Paulista no 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 25,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 25,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

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\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sr. Eduardo

TELEFONE : (11)-96589348

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-163,36	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-942,16	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.920,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.814,00
		VARIAÇÃO : 0,866

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA****DESCRIÇÃO :** Avenida Brigadeiro Faria Lima**DATA :** 14/10/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	5.183,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 30 <b>Estado de Conservação</b> C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	escritório médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 0 <b>Acréscimo</b> 0

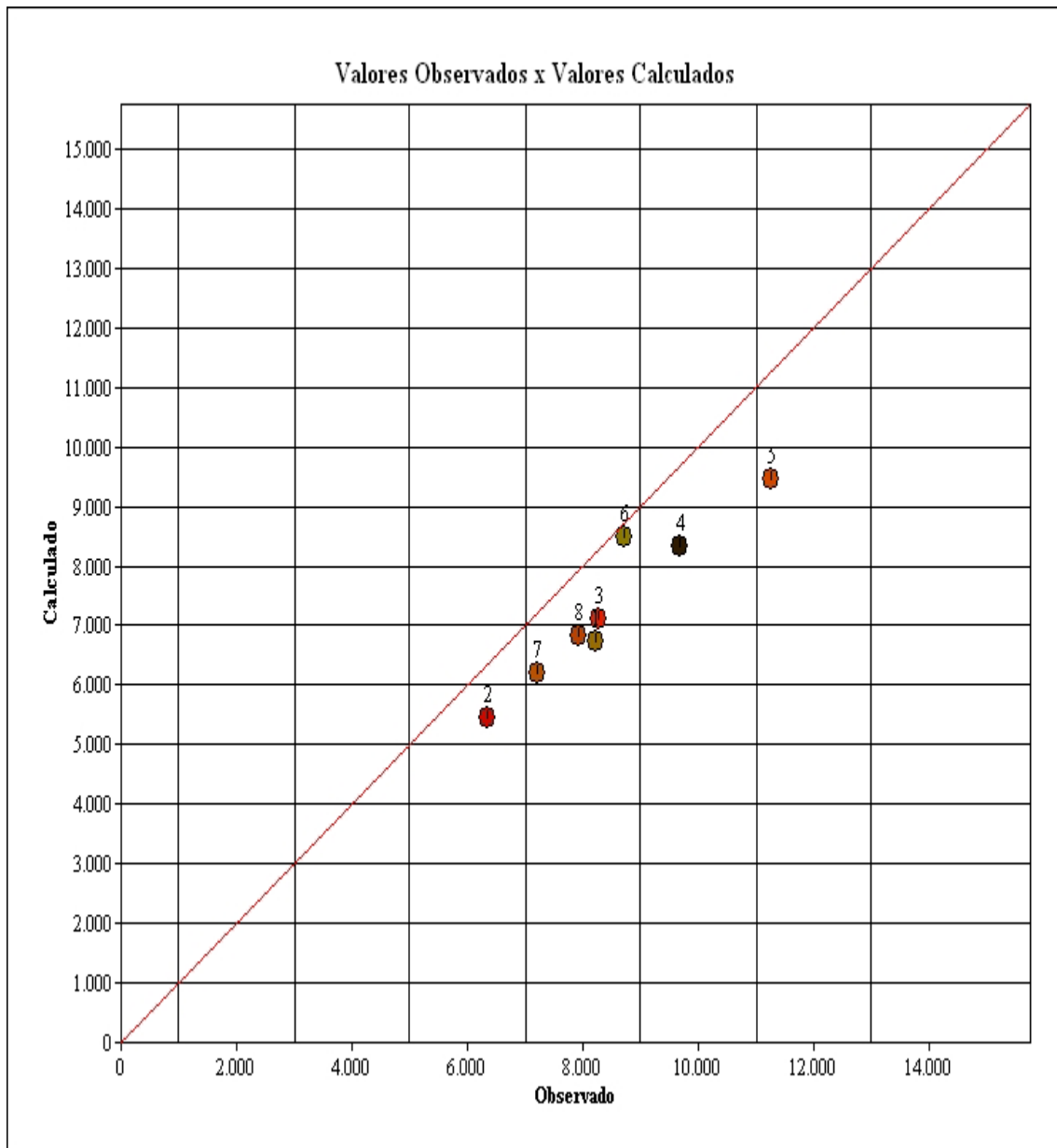
**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1226	8.212,50	6.733,70	0,8199
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1478	6.335,53	5.451,18	0,8604
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1616	8.270,27	7.115,86	0,8604
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1826	9.681,82	8.330,38	0,8604
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,2121	11.250,00	9.456,29	0,8406
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,2639	8.718,75	8.496,67	0,9745
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1597	7.200,00	6.194,98	0,8604
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Avenida Brigadeiro Faria Lima ,1616	7.920,00	6.814,48	0,8604



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	8.212,50	6.733,70
2	6.335,53	5.451,18
3	8.270,27	7.115,86
4	9.681,82	8.330,38
5	11.250,00	9.456,29
6	8.718,75	8.496,67
7	7.200,00	6.194,98
8	7.920,00	6.814,48

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Escritório vertical    **Local :** Avenida Brigadeiro Faria Lima 2247 Jardim Paulista no SAO PAULO - SP    **Data :** 14/10/2020

**Cliente :** 9ª Cível- Central

**Área terreno m² :** 1,00

**Edificação m² :** 35,57

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 8.448,61

**Desvio Padrão :** 1.503,93

- 30% : 5.914,03

+ 30% : 10.983,19

**Coefficiente de Variação :** 17,8000

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 7.324,19

**Desvio Padrão :** 1.329,24

- 30% : 5.126,94

+ 30% : 9.521,45

**Coefficiente de Variação :** 18,1500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	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"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
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"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 7.324,19

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 7.324,19000

**VALOR TOTAL (R\$):** 260.521,44

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 6.659,20

**INTERVALO MÍNIMO :** 6.659,20

**INTERVALO MÁXIMO :** 7.989,18

**INTERVALO MÁXIMO :** 7.989,18

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°