



Junta de 21/06

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES
ENGENHEIRO

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL**

J. D. J. gam.
S. Paulo, 21/6/2011.

0143051-85.2008

PROCESSO Nº 003.99.215890-0

NÚMERO DE ORDEM: 2008/120

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES,
engenheiro, perito judicial, nomeado por V. Exa., e devidamente
compromissado nos autos da Ação de Falência promovida por
INVESTOR FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA em face
de ELPHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, vem
mui respeitosamente, após estudos circunstanciados dos autos e
vistoria efetuada *in loco*, consubstanciar tais fatos mediante o
presente

LAUDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 19/01/2018 às 15:42, sob o número WJMJ1840031638.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0143051-85.2008, 8.26.0100 e código 3DB6F003.



SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
2	VISTORIA	4
2.1	LOCALIZAÇÃO	4
2.2	REGIÃO.....	6
2.3	METODOLOGIA ADOTADA	6
2.4	IMÓVEL.....	7
2.5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	8
3	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	12
3.1	MÉTODO AVALIATÓRIO	12
3.2	CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO.....	13
3.3	VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL.....	14
3.4	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	14
4	CONCLUSÃO	16
5	ENCERRAMENTO.....	17

ANEXO 1 Ofertas de apartamentos para venda na região do avaliando

ANEXO 2 Memória de Cálculo da Obtenção do Valor Unitário de Venda

ANEXO 3 Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

1639
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 19/01/2018 às 15:42, sob o número WJMJ18400331639.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0143051-85.2008.8.26.0100 e código 3D B6F-00.



1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A requerente realizou contrato denominado instrumento particular de Adiantamento de Recursos, Penhor Mercantil, Garantia Cambiaria e outras Avenças, em 13 de fevereiro de 2007, no valor de R\$ 20.000,00 O vencimento do referido contrato ocorreu em 23.02.2007, sendo que até a data da propositura da presente ação, não havia sido pago, e para tal situação o contrato previa multa de 10 % sobre o valor dele. Sendo assim, a requerida se tornou credora do valor de R\$ 22.000,00 que atualizado até março de 2008 somava a quantia de R\$ 23.291,17. Alega a Requerida que apesar das inúmeras tentativas amigáveis, restaram infrutíferos os pagamentos. Mesmo após a Requerida ser intimada a comparecer no Tabelionato de Protestos, para liquidar os seus débitos, a mesma não o fez, o que ocasionou o protesto do referido título. Foi feito então o pedido de Falência da requerida.

As folhas 96 dos autos foi decretada a falência da ré, e as folhas 133 dos autos o signatário fora honrosamente nomeado para avaliar o bem em nome da empresa falida.

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente feito refere-se à apuração do valor comercial de mercado do bem imóvel. Para tanto, serão adotados os seguintes critérios:

NBR-14.653/05 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Edificações - Valores de Venda – 2.002, Estudo procedido pela Comissão de peritos do IBAPE-SP.



Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP,
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
Departamento de São Paulo.

3 VISTORIA

Com o objetivo de cumprir o honroso mister, o signatário vistoriou o imóvel avaliando, no dia 03 de junho de 2011, onde realizou as análises necessárias ao trabalho avaliatório.

Na realização da vistoria, foi recebido pela Sra. Fernanda, atual ocupante do imóvel, e que por não estar a par do processo, solicitou que não fossem tiradas fotos do imóvel, contudo, permitiu que o signatário adentrasse ao conjunto, o que foi suficiente para constatar o seu bom estado de conservação, e o padrão construtivo do imóvel. Atualmente local é ocupado pela empresa Goeldner Consulting.

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando consiste no conjunto nº 11 localizado no 1º pavimento do Edifício Mourato Coelho nº 798, - Vila Madalena - São Paulo

O Edifício Mourato Coelho dista cerca de 5,77 km em linha reta do marco zero da cidade de São Paulo na Praça da Sé e encontra-se na Quadricula 53- S da Planta do Zoneamento do Município de São Paulo e Regiões circunvizinhas - edição de 2006 - Geomapas Editora.

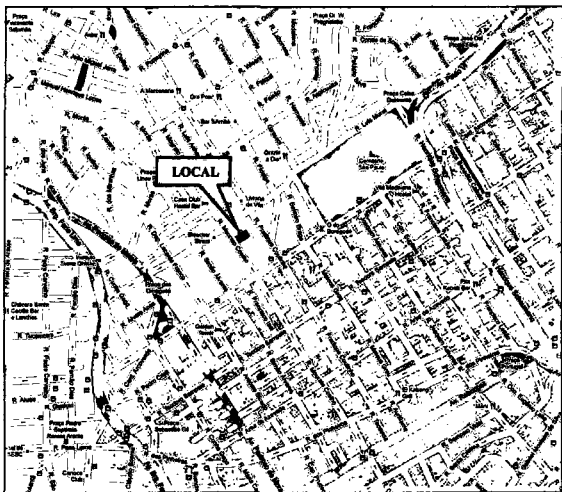


Tal imóvel encontra-se inserido no Zoneamento ZM3b, Zona mista de alta densidade.

Segundo o **Mapa Oficial da Cidade (MOC)**, o referido imóvel se encontra localizado no: SETOR – 81 # QUADRA – 227

O quarteirão onde se situa, é formado pelas vias: Rua Mourato Coelho, Rua Cardeal Arcoverde, Rua Fradique Coutinho e Rua Inácio Pereira da Rocha.

A fim de se evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região na figura abaixo.



Fonte: (World Wide Web): <URL: www.maps.google.com.br>



3.2 REGIÃO

A região é caracterizada pela grande quantidade de comércios, bares e restaurantes, se localiza em ponto de fácil acesso estando próximo de grandes vias como Av Marginal Pinheiros, Av Rebouças e Av Brig. Faria Lima

A região em também é dotada de todos os melhoramentos públicos de praxe, tais como:

- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede elétrica;
- rede de telefonia;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

A região também conta com as seguintes conveniências públicas e privadas próximas:

- Pontos ônibus;
- Estações de metro e trem;
- Unidades de ensino diversas;
- Outros.

3.3 METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do imóvel, o signatário vistoriou o imóvel em mote, visando caracterizá-lo dentro dos padrões construtivos apregoados pelas normas vigentes.



Desse modo, procedeu-se a vistoria com atenção aos ambientes, bem como à distribuição desses na planta do imóvel. Também foram observados os materiais de acabamento e a qualidade da construção, além do estado de conservação atual.

Com base em tais dados, apresentados nos itens seguintes, obteve-se o padrão do imóvel e a depreciação cabível ao mesmo pra fins de determinação dos valores de mercado, conforme apresentados adiante.

3.4 IMÓVEL

DIMENSÕES

De acordo com a Matrícula nº 63436 do 10º cartório de registro de imóveis de São Paulo o imóvel possui área privativa de 58,82 m², área comum de 61,993m², na qual está incluída uma vaga de garagem e a cota proporcional das sete vagas extras.

IDADE DO IMÓVEL

O Edifício apresenta idade de 23 anos conforme consta na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel em Anexo.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O conjunto vistoriado apresenta estado de conservação "c" (regular).



3.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir ilustra-se o apartamento avaliando e o edifício onde ele está localizado por meio de fotografias acrescidas de comentários pertinentes.

FOTO 01



Vista parcial da Rua Mourato Coelho, estando o observador olhando em direção à Rua Inácio Pereira de Rocha. O imóvel avaliando encontra-se a direita da foto.



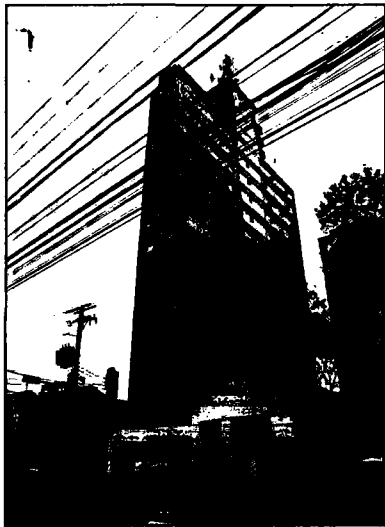
FOTO 02



Vista parcial da Rua Mourato Coelho, estando o observador olhando em direção à Rua Cardeal Arco Verde. O imóvel avaliando encontra-se a esquerda da foto.



FOTO 03



Vista parcial da fachada do edifício onde se encontra inserido o imóvel avaliando. É possível visualizar que a fachada é composta de concreto aparente e fechamentos e vidro.



FOTO 04



Vista parcial da frente do edifício em que se encontra inserido o imóvel avaliando.



4 AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

4.1 MÉTODO AVALIATÓRIO

Para avaliação do metro quadrado de área construída, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados que embasaram a presente avaliação, foram observadas as seguintes premissas, conforme apregoa a **NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 2005**.

a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;

b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.



Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

4.2 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Classifica-se o apartamento avaliando como "ESCRITÓRIO DE PADRÃO MÉDIO", valor médio, conforme "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002".

"2.1.3 - Padrão Médio "

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjunto de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, textura ou equivalentes e caixilho de ferro, alumínio ou similar, observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e de acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica, ardósia, carpete, ou similar, de padrão comercial.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimentos de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.

Instalações elétricas: de boa qualidade e com quantidade de pontos de luz e tomadas que permita alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



4.3 VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL

O valor do metro quadrado de área útil foi obtido mediante a homogeneização de **10 (dez)** elementos de ofertas, pesquisados na mesma região e setor do imóvel avaliando, (Anexo 1), onde foram levados em consideração os seguintes fatores: área útil, elasticidade das ofertas, quantidades de pavimentos, elevadores banheiros, conjuntos por andar, vagas de garagem, fator de obsolescência, contemporaneidade das ofertas e transposição de índices fiscais. Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos de cálculo com o auxílio do software denominado "GEOAVALIAR" (Anexo 2) desenvolvido para o IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, obteve-se o seguinte valor para o metro quadrado:

$$\mathbf{VU = R\$ 6.194,38/m^2}$$

(seis mil cento e noventa e quatro reais e trinta e
oito centavos)

4.4 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será dado pela seguinte expressão:

VI = Aut x Vu, onde:

VI: VALOR DO IMÓVEL

Aut: ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL

Vu: VALOR UNITÁRIO (pesquisa e cálculos nos Anexos)



Nesse caso, como toda a pesquisa baseou-se em valores atribuídos à área útil dos apartamentos pesquisados, o cálculo do valor do imóvel será em função de sua respectiva área útil, assim, mantendo-se o mesmo padrão de pesquisa.

Sabendo que:

$$Aut = 58,82 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 6.194,38/\text{m}^2$$

Substituindo teremos:

$$VI = 58,82\text{m}^2 \times R\$ 6.194,38/\text{m}^2$$

$$\mathbf{VI = R\$ 364.353,43}$$

(trezentos e sessenta e quatro mil trezentos e cinquenta e três reais e quarenta e três centavos)



5 CONCLUSÃO

Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, determinou-se o correto e justo valor de mercado para venda do imóvel objeto de análise. Para tanto, observou-se previamente o comportamento de mercado da região.

Assim, conforme demonstrado no laudo, o valor de mercado para o imóvel em tela importa em:

R\$ 365.000,00

(trezentos e sessenta e cinco mil reais)

(valor obtido para o mês de junho de 2011)

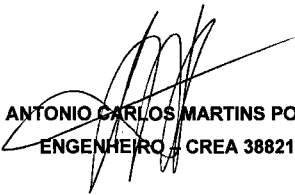


6 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudo Pericial de Avaliação** o qual vai micro-digitado em 17 (dezesete) folhas desse papel timbrado, impressos somente no anverso, sendo todas rubricadas, à exceção da primeira e esta última, a qual vai datada e assinada.

O presente Laudo é ainda complementado por três anexos a seguir.

São Paulo, 15 de junho de 2011


ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES
ENGENHEIRO - CREA 38821/D



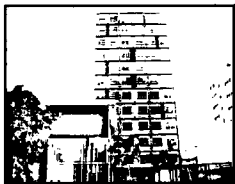
ANEXO 1

**Ofertas de conjuntos para venda na região
do avaliando.**

(contém 13 folhas)



Ofertas 01, 02 e 03 : Imóveis situados à Rua Cônego Eugênio
Leite nº 933



Oferta 04 : Imóvel situados à Av Teodoro Sampaio nº 1441

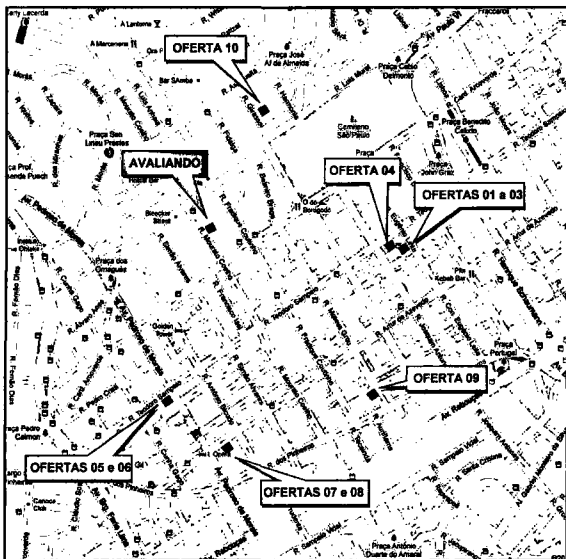


Ofertas 05 e 06: Imóveis situados à Av. Pedroso de morais nº 517





LOCALIZAÇÃO DAS OFERTAS PARA VENDA





Anexo 2

Memória de Calculo da Obtenção do Valor Unitário de Venda

(contém 5 folhas)



Anexo 3

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

(contém 1 folhas)

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.165,05
 Desvio Padrão : 1.696,46
 - 30% : 5.015,53
 + 30% : 9.314,56
 Coeficiente de Variação : 23,6800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.194,38
 Desvio Padrão : 728,34
 - 30% : 4.336,07
 + 30% : 8.052,70
 Coeficiente de Variação : 11,7600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
 Modalidade : Venda
 Data : 3/6/2011
 Local : RUA MOURATO COELHO 798
 Cliente : 2º VFRJ CENTRAL
 Área m² : 58,82
 MÉDIA SANEADA (R\$) : 6.194,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 5.875,85
 INTERVALO MÁXIMO : 6.512,91

VALOR TOTAL (R\$) : 364.353,48

GRAU DE PRECISÃO

III

GRÁFICO DE DISPERSÃO

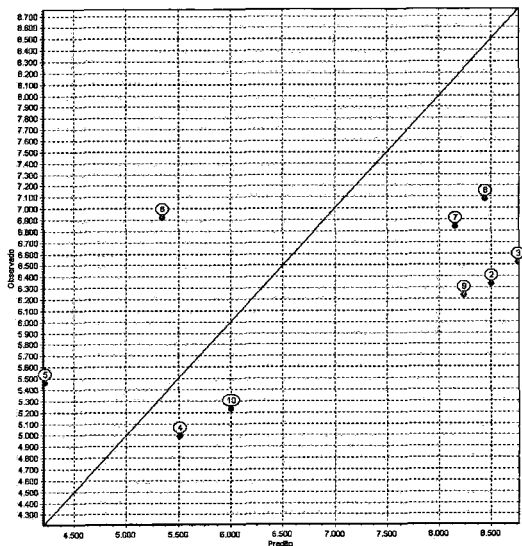


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.500,00	8.358,88
2	8.500,00	8.358,88
3	8.750,00	8.422,55
4	5.512,50	6.716,76
5	4.218,75	4.949,14
6	5.343,75	4.617,08
7	8.156,25	7.512,19
8	8.437,50	7.557,63
9	8.231,71	8.195,42
10	6.000,00	6.961,90

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA CONEGO EUGENIO LEITE ,933	8.500,00	6.335,50	0,745
☒ 2	RUA CONEGO EUGENIO LEITE ,933	8.500,00	6.335,50	0,745
☒ 3	RUA CONEGO EUGENIO LEITE ,933	8.750,00	6.521,83	0,745
☒ 4	RUA TEODORO SAMPAIO ,1441	5.512,50	4.990,12	0,902
☒ 5	AV PEDROSO DE MORAIS ,517	4.218,75	5.463,99	1,295
☒ 6	AV PEDROSO DE MORAIS ,517	5.343,75	6.921,05	1,295
☒ 7	RUA ARTUR DE AZEVEDO ,1857	8.156,25	6.838,44	0,838
☒ 8	RUA ARTUR DE AZEVEDO ,1857	8.437,50	7.074,25	0,838
☒ 9	RUA MATEUS GROU ,57	8.231,71	6.230,67	0,756
☒ 10	RUA GIRASSOL ,34	6.000,00	5.232,48	0,872

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 2011- PINHEIROS

DATA: 3/6/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	955,00
☒ Obsolescência	Idade 23 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	escritório médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 13

QUADRA: 65

ÍNDICE DO LOCAL: 1.558,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CONEGO EUGENIO LEITE

NÚMERO: 933

COMP.:

BAIRRO: PINHEIROS

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:

FORMATO:

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório

ESTADO: Novo

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,836

CONSERVAÇÃO: a - novo

COEF. DEP. (K): 0,993

IDADE: 1

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

1

1

1

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 340.000,00

IMOBILIÁRIA:

CARRER ELIAS CONSULTORIA

CONTATO:

ELIAS

TELEFONE: (11)9402-9822

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -657,96	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.500,00
OBsolescência Fobs: -1.506,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.335,50
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,745
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 13

QUADRA: 65

ÍNDICE DO LOCAL: 1.558,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CONEGO EUGENIO LEITE

NÚMERO: 933

COMP.:

BAIRRO: PINHEIROS

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. EQUV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Novo FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: a - novo

COEF. DEP. (K): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

|

|

|

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 340.000,00

IMOBILIÁRIA: FOCUS CONSULTORIA

CONTATO:

TELEFONE: (11)3045-1727

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -657,96	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.506,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.336,50
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,745
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

10
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 19/01/2018 às 15:42, sob o número WJMM18.400331630-0. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0143051-85/2008.8.26.0100 e código 5044460.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 13 QUADRA: 65 ÍNDICE DO LOCAL: 1.558,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CONEGO EUGENIO LEITE

NÚMERO: 933

COMP.: BAIRO: PINHEIROS

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. EQUV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Novo FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: a - novo

COEF. DEP. (K): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

I

I

I

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00

IMOBILIÁRIA: JAS IMÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)3067-6150

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -677,31	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.550,86	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.521,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,745
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 19/01/2018 às 15:42, sob o número WJMJM1840033163D. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0143051-85.2008.8.26.0100 e código 3165520.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 13

QUADRA: 60

ÍNDICE DO LOCAL: 1.535,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUSA TEODORO SAMPAIO

NÚMERO: 1441

COMP.:

BAIRRO: PINHEIROS

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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,836

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,792 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

I

I

I

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 245.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO: CRISTIANE

TELEFONE: (11)3835-6696

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -416,58	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.512,50
OBsolescência Fobs: -105,80	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.990,12
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9052
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 15

QUADRA: 45

ÍNDICE DO LOCAL: 1.569,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV PEDROSO DE MORAIS

NÚMERO: 517

COMP.:

BARRO: PINHEIROS

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 - (ct) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:

Escritório

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório média c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,836

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,527

IDADE: 40

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

0

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATVA M²:

64,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

64,00

|

|

|

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO MÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA:

CAMARGO PRIME

CONTATO:

TELEFONE: (11)2145-0777

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-330,19	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	1.575,43	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: 4.218,75
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.463,92
		VARIAÇÃO: 1,2952

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 3/6/2011

SETOR : 15

QUADRA : 45

ÍNDICE DO LOCAL : 1.569,00

CHAVE GEOGRÁFICA : PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV PEDROSO DE MORAIS

NÚMERO : 517

COMP.:

BARRO : PINHEIROS

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 - (ct) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:

Escritório

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,836

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,527

IDADE: 40

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

64,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 380.000,00

IMOBILIÁRIA:

JAS MÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)3067-8150

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -418,24	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.343,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.995,54	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.921,06
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.295,27
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 19/01/2018 às 15:42, sob o número WJMM18400331 (867-66). Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0143051-85/2008 e código 310667-66.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 15

QUADRA: 35

ÍNDICE DO LOCAL: 1.623,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ARTUR DE AZEVEDO

NÚMERO: 1857

COMP.:

BARRIO: PINHEIROS

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:

FORMATO:

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original 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.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

|

|

|

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00

IMOBILIÁRIA: ZYLBER ASSESSORIA

CONTATO:

TELEFONE: (11)3334-3311

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -671,40	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.156,23
OBSOLESCÊNCIA Fobr: -646,42	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.838,40
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,838
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 15 QUADRA: 35 ÍNDICE DO LOCAL: 1.623,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ARTUR DE AZEVEDO

NÚMERO: 1857

COMP.: BAIRRO: PINHEIROS

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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original 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.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

I

I

I

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

MOBIILIÁRIA: VENCEDORA

CONTATO:

TELEFONE: (11)3815-2999

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -694,55	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.437,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -668,71	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.074,28
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,838
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 15

QUADRA: 9

ÍNDICE DO LOCAL: 1.525,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MATEUS GROU

NÚMERO: 57

COMP.:

BARRIO: PINHEIROS

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 - (ct) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

NÃO

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:

Escritório

ESTADO: Novo

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: critério médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,836

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

COEF. DEP. (K):

0,9779

IDADE: 3

FRACÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

82,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

82,00

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00

IMOBILIÁRIA:

VALENTINA CARAM MÓVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)3178-4633

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-615,35	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.385,68	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: 8,231,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6,230,67
		VARIAÇÃO: 0,756,44

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 3/6/2011

SETOR: 81

QUADRA: 173

ÍNDICE DO LOCAL: 1.097,00

CHAVE GEOGRÁFICA: PINHEIROS

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA GIRASSOL

NÚMERO: 34

COMP.:

BARRO: PINHEIROS

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:

FORMATO:

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:

Escritório

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório média c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,836

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,886

IDADE: 12

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

45,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

45,00

!

!

!

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

MOBIILIÁRIA:

CAMARGO PRIME

CONTATO:

TELEFONE: (11)2145-0777

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-155,33	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBsolescência Fobs:	-612,19	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: 6,000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5,232,48
		VARIAÇÃO: 0,8721

**Prefeitura do Município de São Paulo**Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU**

Nro do Contribuinte	: 081.227.0354-2
Local do Imóvel	: R MOURATO COELHO 798, SA 11
Cep	: 05417-001
Codlog	: 14282-4
Área do Terreno (m²)	: 550
Testada	: 11,00
Fração Ideal	: 0,0385
Área Construída (m²)	: 121
Ano da Construção	: 1988
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 108.135,00
Data de Emissão	: 25/03/2011

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 1º de janeiro de 2011.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL

V. Exa.
S. Paulo, 21/6/2011.

PROCESSO Nº 003.99.215890-0

NÚMERO DE ORDEM: 2008/120

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES,

engenheiro, perito judicial, nomeado por V. Exa., e devidamente
compromissado nos autos da Ação de Falência promovida por
INVESTOR FACTORING FOMENTO MERCANTIL LTDA em face
de ELPHA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, vem
mui respeitosamente requer, com a devida vênia, o arbitramento
de seus honorários periciais definitivos que importaram em R\$
4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais).

Cumpra informar que o cálculo dos honorários definitivos
pautou-se pela razoabilidade e foi elaborado com fulcro no custo
horário apregoadado pelo Regulamento de Honorários Art. 10º do
Regulamento de Honorários do IBAPE – INSTITUTO
BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO, que segue em anexo, onde
consta a seguinte fórmula para determinação do valor dos
Honorários Periciais:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 19/01/2018 às 15:42, sob o número WJMJ18400331633.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0143051-85/2008.8.26.0100 e código 3006100.



$$H=210*(10,45+((A-105000)/10000)^{0,75}), \text{ sendo:}$$

H = Valor dos Honorários

A = Valor do imóvel avaliado

Se substituirmos, teremos os seguintes valores:

$$H=210*(10,45+((\underline{365000}-105000)/10000)^{0,75})$$

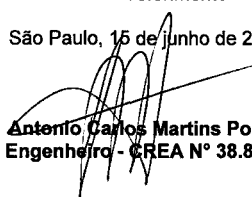
H = R\$ 4.612,46

Em colaboração com essa egrégia Vara, o signatário não está acrescentando em seus honorários definitivos os custos inerentes ao trabalho pericial, tais como custos com locomoção, manutenção de seu escritório, aluguéis, IPTU, estacionamento, condomínio, pagamento de luz, telefone, internet, salário de secretária, custos de impressão, insumos gerais de escritório e etc., conforme apregoa o Art.º 7 do citado regulamento de honorários periciais.

O signatário esclarece ainda que para a realização do trabalho, foi necessário que realizasse uma extensa pesquisa na região em busca de elementos comparativos para venda, sendo assim, foi necessário que se deslocasse por diversas vezes a região do imóvel avaliado, a fim de se obter o valor justo praticado em seu entorno, bem como vistoriá-lo.

Termos em que,
Pede Deferimento

São Paulo, 15 de junho de 2011.


Antonio Carlos Martins Pontes
Engenheiro - CREA N° 38.821/D



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado na Assembleia Geral Ordinária de 13/04/2010.

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para harmonizar as relações entre profissionais e clientes em matéria de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, destacando-se a conduta vedada na alínea B do parágrafo III do artigo 10º do Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia, reproduzido a seguir: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Art.2º - Recomenda-se a observância deste Regulamento de Honorários nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. No caso de contrato verbal, o profissional deve tentar obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado de seus honorários, requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito total destes.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada por ocasião do término dos serviços.

Art.5º - Os valores constantes das Tabelas 1 e 2 do Art. 16º, assim como das fórmulas do presente Regulamento estão expressos em REAIS (R\$). Os valores constantes na Tabela 3, deste mesmo artigo, são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, excluídas as despesas.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais).

Art.7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas e indiretas para a realização dos serviços. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transporte, viagens, estadias, cópias de documentos, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas gerais deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 19/01/2018 às 15:42, sob o número WJMJ18-40033163-3. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0143051-85/2008.8.26.0100 e código 3039B661-0.



Capítulo II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Art.8º - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Art.9º - A remuneração será calculada com base em um custo de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) por hora, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo despendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro - Nos trabalhos que a complexidade do serviço, justifique envolver conhecimentos técnicos especializados, estes serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo, com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). O acréscimo estabelecido será previamente avençado entre o profissional e o cliente, estendendo-se como conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

Parágrafo Segundo - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

Capítulo III

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR

Art.10º - Para uma padronização dos honorários nas avaliações de bens com grau de fundamentação II, previsto na ABNT NBR 14653, e de acordo com as condições econômicas do solicitante, mesmo que consideradas indiretamente, os honorários poderão ser calculados conforme a fórmula abaixo, ou os dados da Tabela 1 do Art. 16º:

$$H = 210,00 \times [10,45 + \{(A - 105.000,00) / 10.000\}^{0,75}] \text{ sendo:}$$

H= valor dos honorários

A= Valor do bem em questão, calculado em uma Avaliação com grau de fundamentação II

Art.11º - Nas determinações de Valores Locativos, os honorários serão determinados de acordo com o disposto na Tabela 2 do Art. 16º.

Parágrafo Primeiro - Caso o valor dos honorários resulte inferior ao especificado para o limite máximo do intervalo imediatamente anterior, prevalecerá este último.



Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

Capítulo IV

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.12º - O profissional indicado para funcionar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente, e o valor não deverá ser inferior ao arbitrado para o Perito Judicial, em razão da notória complexidade dos serviços prestados para o pleno atendimento das perícias judiciais. Em caso de inadimplência do cliente, deverá o profissional requerer ao juízo a fixação de seus honorários e a intimação do cliente para depósito em 5 (cinco) dias, devidamente atualizados.

Art.13º - Se houver a supressão de parte do trabalho contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, calculada em 50% (cinquenta por cento) do valor dos respectivos honorários.

Art.14º - Os honorários resultantes da aplicação de quaisquer dos critérios especificados neste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

- a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).
- b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.
- c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.
- d) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.
- e) Pode-se, ainda, a critério do profissional, aplicar percentuais de redução, na hipótese de repetição, ou seja, de trabalhos realizados em vários bens idênticos, ou semelhantes, que integram um acervo maior, onde seja possível o aproveitamento de pesquisa de mercado, dentre outros elementos que compõem o escopo do trabalho a ser contratado.

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

e) Pode-se, ainda, a critério do profissional, aplicar percentuais de redução, na hipótese de repetição, quando o profissional tiver realizado trabalhos em vários bens idênticos, ou assemelhados, que integram um acervo maior, onde seja possível o aproveitamento de pesquisa de mercado, dentre outros elementos que compõem o escopo do trabalho a ser contratado.

Art.15º - Todas as dívidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, encaminhada via correio, dirigidas ao IBAPE/SP.

Art.16º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembléias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano, podendo ser alterado sempre que as circunstâncias e a conjuntura econômica nacional assim o exigirem.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

TABELA 01

Avaliação	Formula
105.000,00	2.200,00
150.000,00	2.850,00
200.000,00	3.300,00
250.000,00	3.750,00
300.000,00	4.150,00
350.000,00	4.500,00
400.000,00	4.850,00
450.000,00	5.200,00
500.000,00	5.500,00
550.000,00	5.800,00
600.000,00	6.100,00
700.000,00	6.700,00
800.000,00	7.250,00
900.000,00	7.800,00
1.000.000,00	8.300,00
1.500.000,00	10.700,00
2.000.000,00	12.900,00
3.000.000,00	16.900,00
4.000.000,00	20.600,00
5.000.000,00	24.000,00
10.000.000,00	39.250,00
15.000.000,00	52.550,00

TABELA 02

Valor Locativo Percentual		
Valor de Avaliação	Valor de Referência	%
	3.000,00	100
3.001,00	4.500,00	95
4.501,00	6.000,00	90
6.001,00	7.500,00	85
7.501,00	9.000,00	80
9.001,00	10.500,00	75
10.501,00	12.000,00	70
12.001,00	13.000,00	65
13.001,00	15.500,00	60
15.501,00	25.000,00	55
25.001,00	30.000,00	50
acima de 30.001,00	Justificar percentual, conforme complexidade do trabalho	

FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA VISTÓRIAS "AD PERPETUUM REI MEMORIAM" e "RECEBIMENTO DO IMÓVEL"

TABELA 3		AD PERPETUUM REI MEMORIAM	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
TIPO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
imóveis térreos ou até 3 pavos	área < 100m ²	2,5	4,4
imóveis térreos ou até 3 pavos	101m ² < área < 200m ²	3,1	5,4
imóveis térreos ou até 3 pavos	201m ² < área < 500m ²	5,3	9,3
imóveis térreos ou até 3 pavos	área > 501m ²	6,8	11,9
edificações com + de 3 pavos	área < 500m ²	5,7	9,9
edificações com + de 3 pavos	501m ² < área < 2.000m ²	7,4	12,9
edificações com + de 3 pavos	2.001 < área < 7.000m ²	10,2	17,9
edificações com + de 3 pavos	área > 7.001m ²	12,5	21,8

obs:

1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade.
7. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.
9. Deverão ser consideradas e mantidas as cláusulas cabíveis do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP.
10. Remuneração mínima por contratação será de R\$ 2.200,00, independente da quantidade dos imóveis vistoriados.

Art. 17º - Este Regulamento de Honorários Profissionais entra em vigor na data de sua aprovação e será registrado no CREA-SP.

São Paulo, 13 de abril de 2010.

Arqtª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
 Presidente IBAPE/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GRESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 19/01/2018 às 15:42, sob o número WJMJ19400331639. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0143051-85.2008.8.26.0100 e código 3D66F068.