

Walmir Pereira ModottiEngenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Possessórias - Georreferenciamento de Imóveis Rurais
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO****AUTOS Nº: 1004437-72.2014.8.26.0068**

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER**, em face de **UALACE GARCIA LOUREIRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos pelos **escritórios nº 1601 - Tipo C e escritório nº 1602 - Tipo B**, conjugados, localizados no **14º andar do Edifício Guinzza Trade Center**, situado na **Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri, nesta Capital**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 14 de dezembro de 2017.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL (1):

(Matriculado sob nº 114.536, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP)

Escritório nº 1601 - Tipo C - Edifício Guinzza Trade Center.

Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri - SP

R\$ 374.000,00

(trezentos e setenta e quatro mil reais)

DEZEMBRO / 2017

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER.

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL (2):

(Matriculado sob nº 114.537, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP)

Escritório nº 1602 - Tipo B - Edifício Guinzza Trade Center.

Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri - SP

R\$ 376.000,00

(trezentos e setenta e seis mil reais)

DEZEMBRO / 2017

FOTO 02



FACHADA DO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER**, em face de **UALACE GARCIA LOUREIRO**:

Unidade autônoma designada Escritório nº 1601, Tipo "C", localizado no 14º andar do Condomínio Edifício Guinzza Trade Center, situado na Alameda Madeira, nº 258, no empreendimento denominado Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, neste Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com a área privativa de 52,010 m², área comum de divisão não proporcional de 19,936 m², área comum de divisão proporcional de 27,812 m², totalizando 99,758 m² de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5212%, no terreno e demais coisas comuns do condomínio, com o direito de estacionamento de um veículo em uma vaga indeterminada na garagem integrante da área de uso comum, situada em um dos quatro subsolos, sujeitas a utilização de manobristas, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - São Paulo, sob nº 114.536.

Unidade autônoma designada Escritório nº 1602, Tipo "B", localizado no 14º andar do Condomínio Edifício Guinzza Trade Center, situado na Alameda Madeira, nº 258, no empreendimento denominado Alphaville - Centro Industrial e Empresarial, neste Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com a área privativa de 52,350 m², área comum de divisão não proporcional de 19,936 m², área comum de divisão proporcional de 27,972 m², totalizando 100,258 m² de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5242%, no terreno e demais coisas comuns do condomínio, com o direito de estacionamento de um veículo em uma vaga indeterminada na garagem integrante da área de uso comum, situada em um dos quatro subsolos, sujeitas a utilização de manobristas, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - São Paulo, sob nº 114.537.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

O Sr. Mario Padovani, que se identificou como locatário, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL**2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

O escritório nº 1601 do Tipo C, e o escritório nº 1602 do Tipo B, objeto da presente ação, encontram-se conjugados e estão localizados no 14º andar do Edifício Guinzza Trade Center, situado na Alameda Madeira, ° 258, Alphaville, Barueri, São Paulo - SP.

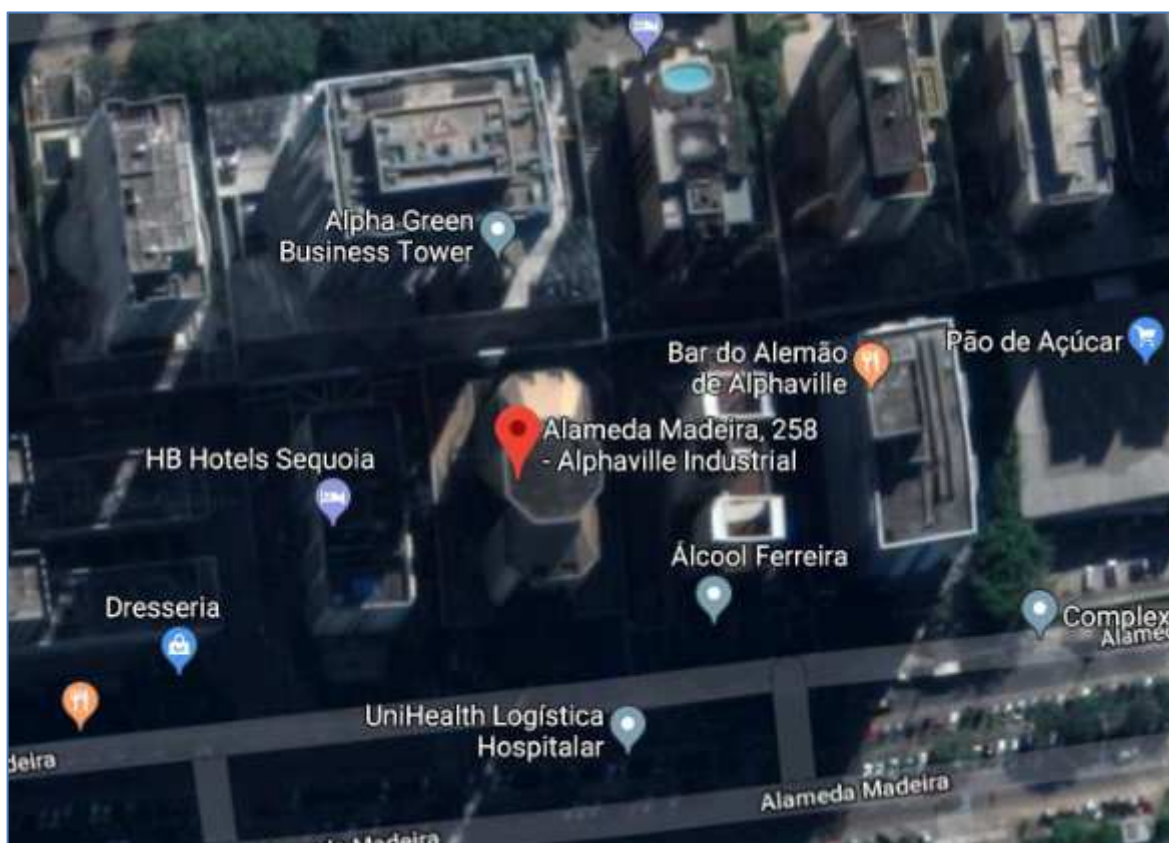
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Barueri, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 03/04



TRECHOS DA ALAMEDA MADEIRA,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel possui a seguinte situação:

Alameda Madeira, nº 258, Escritórios 1601 e 1602:

ZONA:	ZUQ-3
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	23251.33.19.0887.00.000 (área maior)

Os dados da PRC - Planta de Referência Cadastral, obtida na Prefeitura Municipal são mostradas seguir:

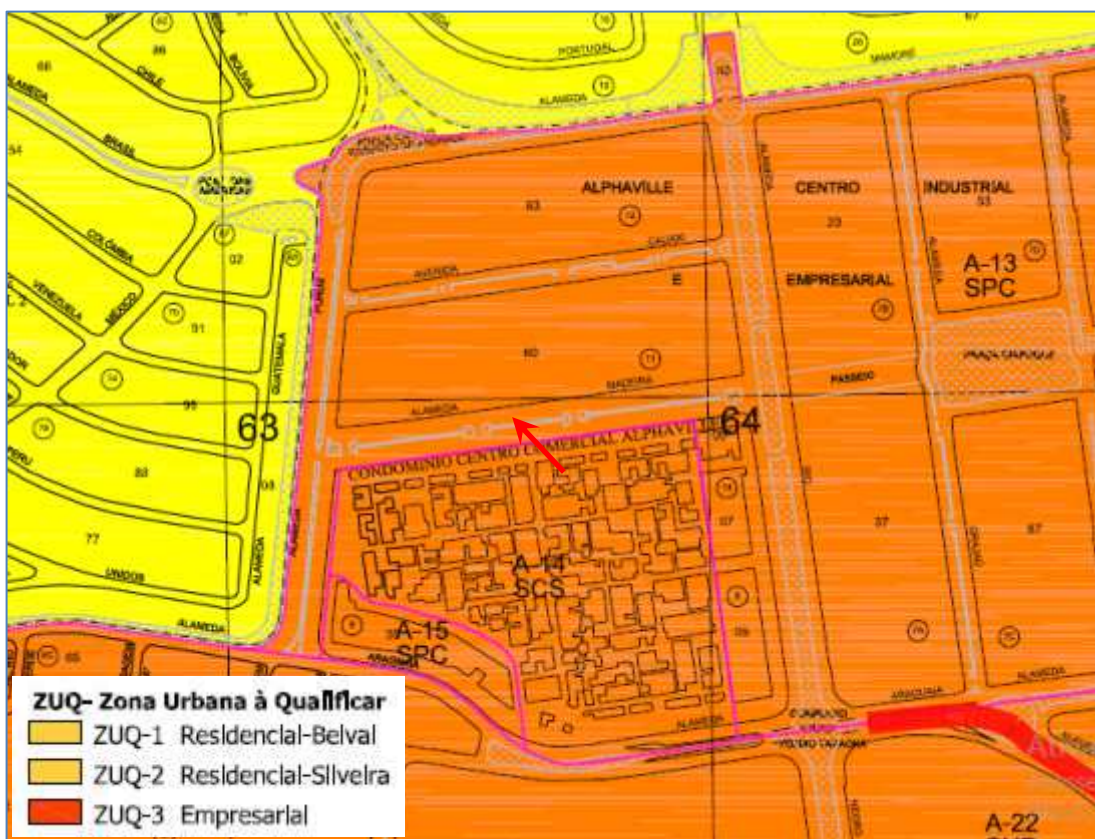
Localização				
Logradouro	Nº Oficial	Nº Mínimo	Nº Máximo	Nº Anterior
ALAMEDA MADEIRA	258	234	268	
Complemento	Bairro	Cep	Quadra	Lote
CONDOMÍNIO GUINZE TRADE	ALPHAVILLE CENTRO INDUSTR E EMPR / ALPHAVILLE	05454010	11	05
Especificações				
Área Terreno	Área Ocupada	Qtd. Edific.		
2240	535.87	1		
Testada 1	Testada 2	Testada 3	Testada 4	Nº Test.
35	0	0	0	1

2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 245, de 18 de dezembro de 2009, define o uso e ocupação do solo do Município de Barueri.

O local em causa integra o setor de Zonas Urbanas a Qualificar (ZUQ 3): são aquelas que, por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Urbana a Qualificar.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Alameda Rio Negro, Alameda Mamoré e logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao escritório nº 1601 a fração ideal de 0,5212% sobre a área do terreno, e ao escritório nº 1602 a fração ideal de 0,5242% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Edifício Guinzza Trade Center, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Edifício Guinzza Trade Center é constituído por bloco único, com 176 escritórios, com entrada social e de garagem com acessos pela Alameda Madeira.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Guinzza Trade Center, onde estão localizados os escritórios avaliandos (nº 1601/1602), constitui-se de prédio comercial contendo no térreo: recepção, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres com áreas de descanso e *hall* social, que atende a 22 andares superiores com 8 salas por andar, os quais estão servidos por 5 elevadores, sendo um panorâmico, bem como vagas de estacionamento, localizadas em quatro subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Escritório nº 1601 e 1602)

O escritório nº 1601 e 1602, estão localizados no 14º andar do Edifício Guinzza Trade Center, situado na Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri, São Paulo - SP.

O escritório nº 1601 possui a área privativa de 52,010 m², área comum de divisão não proporcional de 19,936 m², área comum de divisão proporcional de 27,812 m², totalizando 99,758 m² de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5212%, no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, com o direito de estacionamento de um veículo em uma vaga na garagem localiza em um dos quatro subsolos.

O escritório nº 1602 possui a área privativa de 52,350 m², área comum de divisão não proporcional de 19,936 m², área comum de divisão proporcional de 27,972 m², totalizando 100,258 m² de área construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5242%, no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, com o direito de estacionamento de um veículo em uma vaga na garagem localiza em um dos quatro subsolos.

As unidades encontram-se conjugadas, perfazendo a área total privativa de 104,45 m², e idade física estimada de 15 anos, podendo ser classificadas como "escritório padrão médio", de acordo com os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

2.1.3 - Escritório 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 ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar, observando vãos de dimensões médias. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e 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. Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis. Instalações elétricas: distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER, DAS UNIDADES AVALIANDAS ESCRITÓRIOS 1601 E 1602 - CONJUGADOS, E O CROQUI DOS MESMOS:

Walmir Pereira Modotti

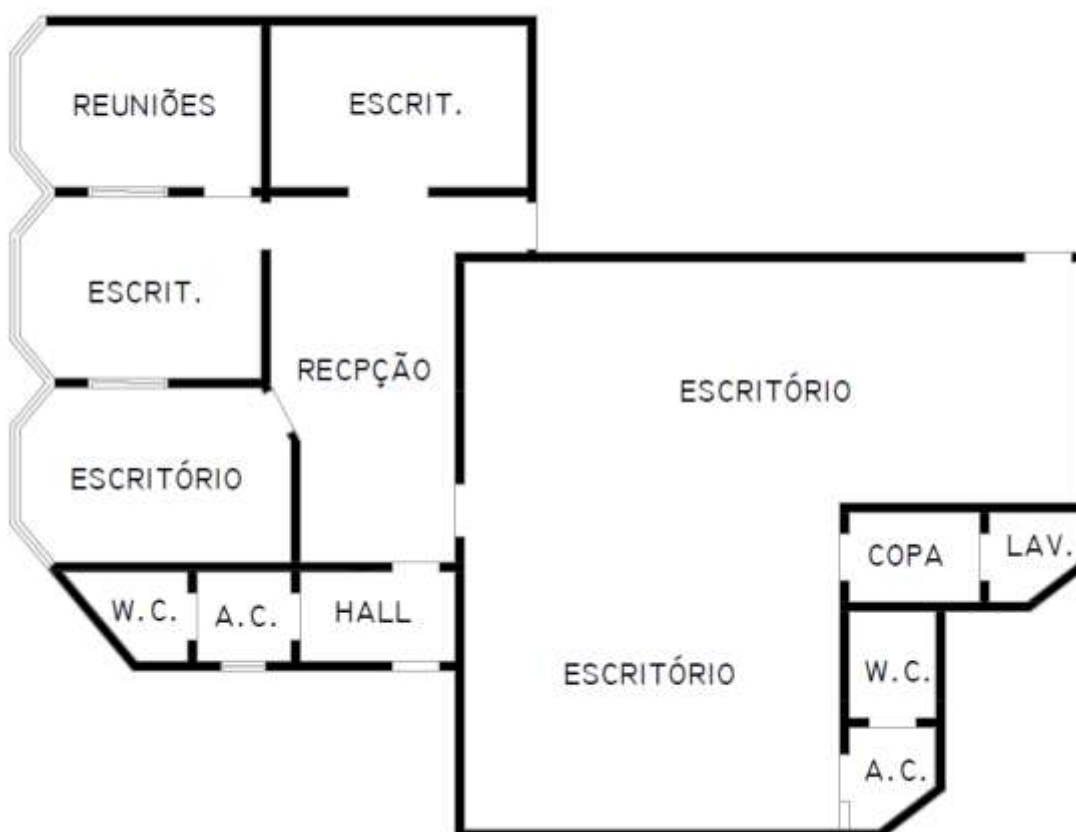
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

ALAMEDA MADEIRA, Nº 258 - ESCRITÓRIOS 1601 / 1602
COND. ED. GUINZZA TRADE CENTER



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZA TRADE CENTER



FACHADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER



**ENTRADA DE VEÍCULOS,
COM ACESSO PELA ALAMEDA MADEIRA.**

Walmir Pereira Modotti

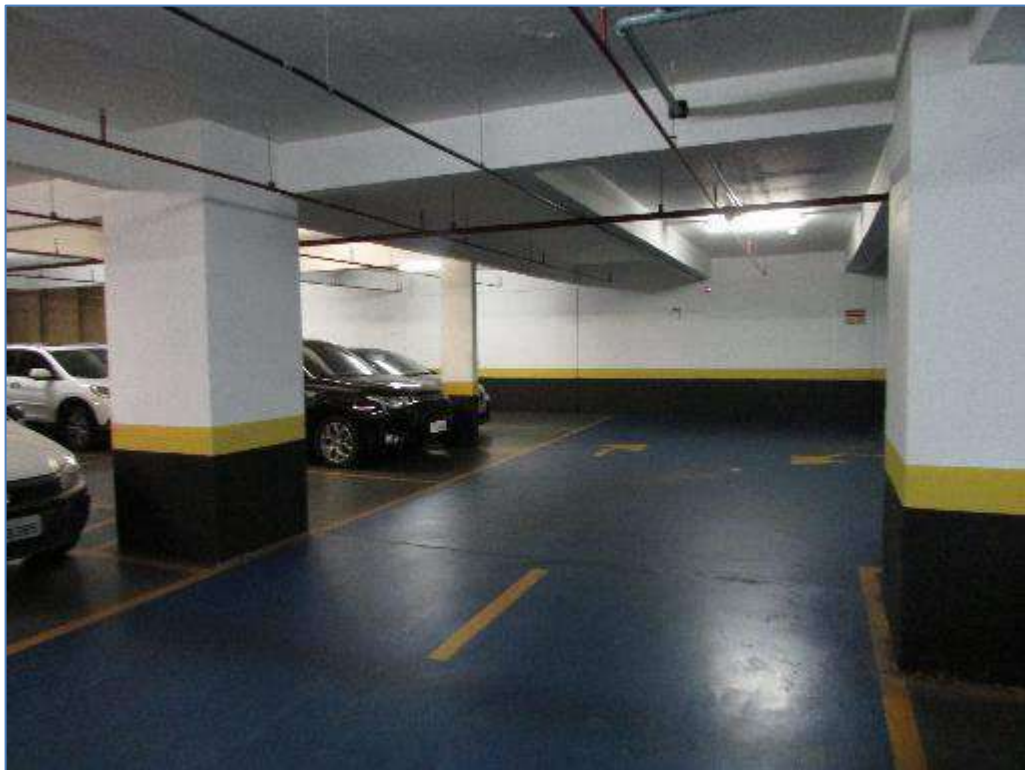
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER



ASPECTOS DAS GARAGENS LOCALIZADAS EM QUATRO SUBSOLOS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER



CIRCULAÇÃO E ACESSO DE PEDESTRES.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER



RECEPÇÃO E HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER



HALL DOS ELEVADORES.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER



HALL DOS ELEVADORES E ESCRITÓRIOS NO 14º ANDAR.

FOTO 18

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



SALA DE REUNIÕES.

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



ESCRITÓRIO.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



RECEPÇÃO/CIRCULAÇÃO.

FOTO 21

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



CIRCULAÇÃO E ACESSO AO TERRAÇO DE SERVIÇO E BANHEIRO.

FOTO 22

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



BANHEIRO.

FOTO 23

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



OUTRA VISTA RECEPÇÃO E CIRCULAÇÃO.

FOTO 24

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



ESCRITÓRIO.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



LAVABO.

FOTO 26

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



COPA E LAVABO.

FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



ESCRITÓRIO.

FOTO 28

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



ESCRITÓRIO Nº 1601/1602



ESCRITÓRIO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "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 a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

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

Localização;
Tipo do 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% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 / 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **1,836**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,892	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

ROSS:
$$D = 1 - \frac{(1 - r)^{\frac{x}{n}} + \frac{x^2}{n^2}}{2}$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

- Sendo:
- VB = Valor da benfeitoria ;
 - A = Área total construída ;
 - V_u = Valor unitário da construção ;
 - F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

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) relativa 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.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-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 privativa resultou em:

4.2 - AVALIAÇÃO DO CONJUNTO Nº 1601

ÁREA PRIVATIVA =	52,010 m ²
ÁREA DE GARAGEM =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 6.563,70 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$VI = [52,010 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 6.563,70 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 374.196,54$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matriculado sob nº 114.536, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP)

Escritório nº 1601 - Tipo C - Edifício Guinzza Trade Center.

Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri - SP

R\$ 374.000,00

(trezentos e setenta e quatro mil reais)

DEZEMBRO / 2017

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 6.563,70 / \text{m}^2$ (seis mil, quinhentos e sessenta e três reais e setenta centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 1									
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017				
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258				
COMP.: Escritório Conjugado		BARRIO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²:		0,00		TESTADA - (c-f) m:		0,00		PROF. EQUIV. (Fe): 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:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (%): 0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO:		0,00		TAXA: 0,00	
								VAGAS COB.: 1	
								VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES									
ÁREA PRIVATIVA m²:		104,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00	
								TOTAL m²: 114,00	
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\$): 900.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
MOBILIÁRIA:		Fernanda Lucena Brokers							
CONTATO:		corretor				TELEFONE: (11)-35127400			
OBSERVAÇÃO:									
		Escritório Conjugado - Duas salas de 52,00 m²							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL 01:		0,00		VALOR UNITÁRIO: 7.788,46	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-275,95		FT ADICIONAL 02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.512,51	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL 03:		0,00		VARIAÇÃO: 0,9646	
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: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017						
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258						
COMP.: Escritório Conjugado		BARRO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO											
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (A _t) m²:		0,00		TESTADA - (c _t) m:		0,00		PROF. EQUIV. (P _e): 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:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEF. (K):		0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO:		0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0			
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA m²:		104,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 114,00			
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\$): 900.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00					
MOBILIÁRIA:		Tevis									
CONTATO:		corretor				TELEFONE: (11)-985691678					
OBSERVAÇÃO:											
Escritório Conjugado - Duas salas de 52,00 m²											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL01:		0,00		VALOR UNITÁRIO:		7.788,46	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-275,95		FT ADICIONAL02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO:		7.512,51	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL03:		0,00		VARIAÇÃO:		0,9646	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL04:		0,00					
				FT ADICIONAL05:		0,00					
				FT ADICIONAL06:		0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017		
SETOR: 24453	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258		
COMP.: Bortório	BARRIO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²:	0,00	TESTADA - (c-f) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Fe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Bortório	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:	1,836	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (%):	0,858	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
ÁREA PRIVATIVA m²:	52,00	ÁREA COMUM m²:	0,00	GARAGEM m²:	10,00
				TOTAL m²:	62,00
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\$):	338.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	RC e Reis				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-41343000				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL01:	VALOR UNITÁRIO:
0,00	0,00	5.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
-207,27	0,00	5.642,73
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL03:	VARIAÇÃO:
0,00	0,00	0,9646
VAGAS	FT ADICIONAL04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL06:	
	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017		
SETOR: 24453		QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258		
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m²:	0,00	TESTADA - (c _t) m:	0,00	PROF. EQUIV. (P _e):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório	ESTADO:	Original	FACE:
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,836	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEF. (K):	0,858	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
Á. PRIVATIVA m²:	52,00	ÁREA COMUM m²:	0,00	GARAGEM m²:	10,00
				TOTAL m²:	62,00
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\$): 400.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Alpha Infinity				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:				TELEFONE: (11)-41919231	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.923,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-245,29	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.677,78
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9646
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00		
		FT ADICIONAL05:	0,00		
		FT ADICIONAL06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017		
SETOR: 24453		QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258		
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m²:	0,00	TESTADA - (c _t) m:	0,00	PROF. EQUIV. (P _e):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório	ESTADO:	Original	FACE:
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,836	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEF. (K):	0,858	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
Á. PRIVATIVA m²:	52,00	ÁREA COMUM m²:	0,00	GARAGEM m²:	10,00
				TOTAL m²:	62,00
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\$): 400.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Alpha/Vende				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:				TELEFONE: (11)-48610724	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.923,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-245,29	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.677,78
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9646
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00		
		FT ADICIONAL05:	0,00		
		FT ADICIONAL06:	0,00		

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 4											
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017						
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258						
COMP.: Bortório		BARRIO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²:		0,00		TESTADA - (c) m:		0,00		PROF. EQUIV. (Fe): 0,00			
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA:		plano									
CONSISTÊNCIA:		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório		ESTADO: Original		FACE:					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular					
COEF. DEP. (%): 0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO:		0,00		TAXA: 0,00			
						VAGAS COB.: 1		VAGAS DESCOB.: 0			
DIMENSÕES											
ÁREA PRIVATIVA m²:		52,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00			
						TOTAL m²:		62,00			
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\$): 330.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00					
MOBILIÁRIA:		Gilsan									
CONTATO:		corretor									
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-98195224									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL 01:		0,00		VALOR UNITÁRIO:		5.711,54	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-202,37		FT ADICIONAL 02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO:		5.509,17	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL 03:		0,00		VARIAÇÃO:		0,9646	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04:		0,00					
				FT ADICIONAL 05:		0,00					
				FT ADICIONAL 06:		0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017
SETOR: 24453 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center NÚMERO: 258
COMP.: Escritório BARRO: Alphaville CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (ct) 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: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (%): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 52,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00

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\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Gêiser
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-98195224
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-214,63	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.057,69
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.843,06
		VARIAÇÃO: 0,9646

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 8											
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017						
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258						
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO											
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (A _t) m²:		0,00		TESTADA - (c _t) m:		0,00		PROF. EQUIV. (P _e): 0,00			
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA:		plano									
CONSISTÊNCIA:		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório		ESTADO: Original		FACE:					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO: escritório médio c/ elev.				COEF. PADRÃO:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEF. (K):		0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO:		0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0			
DIMENSÕES											
Á. PRIVATIVA m²:		52,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00			
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\$): 400.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00					
MOBILIÁRIA:		Gilsen									
CONTATO:		corretor									
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-98195224									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL01:		0,00		VALOR UNITÁRIO:		6.923,08	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-245,29		FT ADICIONAL02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO:		6.677,78	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL03:		0,00		VARIAÇÃO:		0,9646	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL04:		0,00					
				FT ADICIONAL05:		0,00					
				FT ADICIONAL06:		0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017		
SETOR: 24453		QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258		
COMP.: Bortório		BARRIO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²:	0,00	TESTADA - (c) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Fe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório	ESTADO:	Original	FACE:
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,836	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (%):	0,858	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
ÁREA PRIVATIVA m²:	52,00	ÁREA COMUM m²:	0,00	GARAGEM m²:	10,00 TOTAL m²: 62,00
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\$): 390.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Gilson				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-98195224			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-209,16	FT ADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.510,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9646
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04 :	0,00		
		FT ADICIONAL05 :	0,00		
		FT ADICIONAL06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017		
SETOR: 24453 QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258		
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m²:	0,00	TESTADA - (c _t) m:	0,00	PROF. EQUIV. (P _e):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório	ESTADO: Original		FACE:
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,836	CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEF. (K):	0,858	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
Á. PRIVATIVA m²:	52,00	ÁREA COMUM m²:	0,00	GARAGEM m²:	10,00 TOTAL m²: 62,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:		1,00	ADICIONAL 02:		1,00
ADICIONAL 03:		1,00	ADICIONAL 04:		1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 360.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:		Gilsan			
CONTATO:		corretor			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-98195224			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.239,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-220,76	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.019,01
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9646
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00		
		FT ADICIONAL05:	0,00		
		FT ADICIONAL06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 11											
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017						
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258						
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO											
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (A _t) m²:		0,00		TESTADA - (c _t) m:		0,00		PROF. EQUIV. (P _e): 0,00			
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA:		plano									
CONSISTÊNCIA:		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório		ESTADO: Original		FACE:					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO: escritório médio c/ elev.				COEF. PADRÃO:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEF. (K):		0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO:		0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0			
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA m²:		52,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00			
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\$): 400.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 2.100,00					
MOBILIÁRIA:		Tevis									
CONTATO:		corretor									
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-985691678									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL01:		0,00		VALOR UNITÁRIO:		6.923,08	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-245,29		FT ADICIONAL02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO:		6.677,78	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL03:		0,00		VARIAÇÃO:		0,9646	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL04:		0,00					
				FT ADICIONAL05:		0,00					
				FT ADICIONAL06:		0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA:BARUERI - SP - 2017

SETOR: 24453QUADRA:ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center

COMP.:Borlório

CEP:

BARRO:Alphaville

CIDADE:BARUERI - SP

NÚMERO: 258

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 (Av) m²:0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (c-f) m:0,00

FORMATO: Regular

PROF. EQUIV. (Fe):0,00

ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Borlório

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:escritório médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:1,836

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (%):0,858

IDADE: 15 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²:52,00

ÁREA COMUM m²:0,00

GARAGEM m²:10,00

TOTAL m²:62,00

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\$): 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 2.300,00

MOBILIÁRIA: Face Norte

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-43897975

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.788,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.512,51
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO: 0,9646
VAGAS	FT ADICIONAL04:	0,00	
	FT ADICIONAL05:	0,00	
	FT ADICIONAL06:	0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Alameda Madeira, 258 - Cond. Ed. Guinza Trade Center DATA: 14/12/2017
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAP-SP - 2017 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICIORIA: 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES escritório médio c/ elev.
☒ Padrão	
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

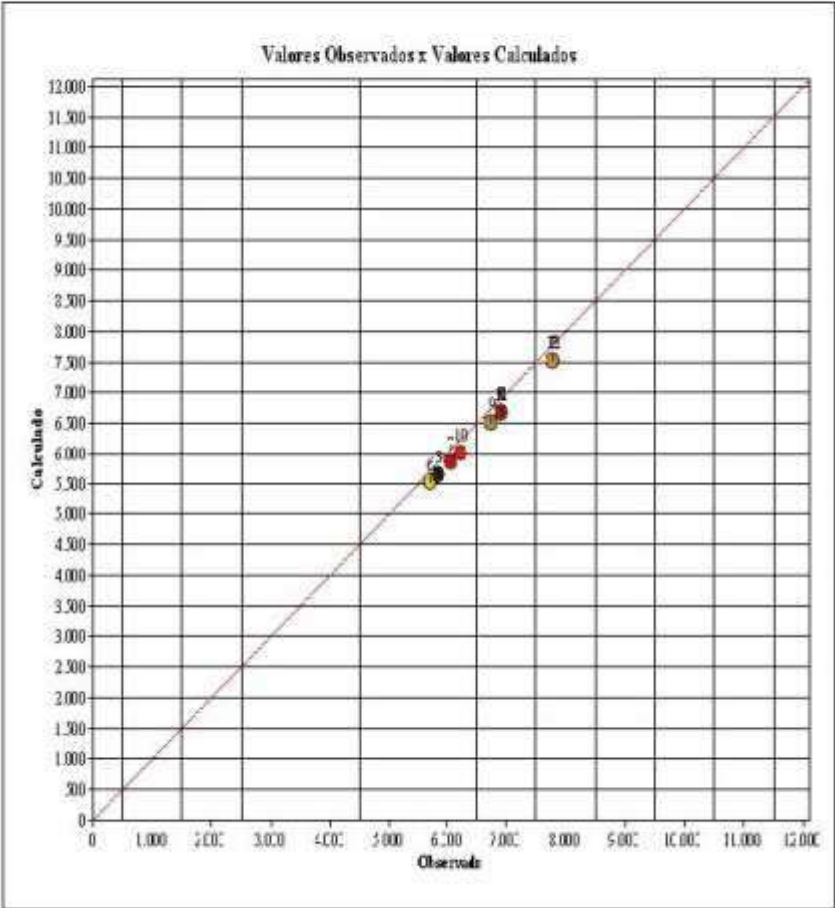
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	7.788,46	7.512,51	0,9646
☒ 2	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	7.788,46	7.512,51	0,9646
☒ 3	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	5.850,00	5.642,73	0,9646
☒ 4	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.923,08	6.677,78	0,9646
☒ 5	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.923,08	6.677,78	0,9646
☒ 6	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	5.711,54	5.509,17	0,9646
☒ 7	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.057,69	5.843,06	0,9646
☒ 8	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.923,08	6.677,78	0,9646
☒ 9	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.750,00	6.510,84	0,9646
☒ 10	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.230,77	6.010,01	0,9646
☒ 11	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.923,08	6.677,78	0,9646
☒ 12	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	7.788,46	7.512,51	0,9646

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.788,46	7.512,51
2	7.788,46	7.512,51
3	5.850,00	5.642,73
4	6.923,08	6.677,78
5	6.923,08	6.677,78
6	5.711,54	5.509,17
7	6.057,69	5.843,06
8	6.923,08	6.677,78
9	6.750,00	6.510,84
10	6.230,77	6.010,01
11	6.923,08	6.677,78
12	7.788,46	7.512,51

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical	Local : Alameda Madeira - Cond. Ed. Guinza Trade Center 258 Escritório 1601 -	Data : 14/12/2017
Cliente : Avaliação I		
Área terreno m²: 2.500,00	Edificação m²: 57,01	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 6.804,81				Média Unitários : 6.563,70				
Desvio Padrão : 735,85				Desvio Padrão : 709,78				
- 30% : 4.763,37				- 30% : 4.594,59				
+ 30% : 8.846,25				+ 30% : 8.532,82				
Coeficiente de Variação : 10,8100				Coeficiente de Variação : 10,8100				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1	Carac. do imóvel avaliado:	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados:	12	☒	5	☐	5	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado:	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores:	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %	☐	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III								
FORMAÇÃO DOS VALORES								
MÉDIA SANADA (R\$): 6.563,70								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.563,70000				VALOR TOTAL (R\$): 374.196,54				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 6.284,43				INTERVALO MÍNIMO : 6.284,43				
INTERVALO MÁXIMO : 6.842,97				INTERVALO MÁXIMO : 6.842,97				
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								

4.3 - AVALIAÇÃO DO CONJUNTO Nº 1602

ÁREA PRIVATIVA =	52,350 m ²
ÁREA DE GARAGEM =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 6.563,70 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$VI = [52,350 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 6.563,70 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 376.428,19$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matriculado sob nº 114.537, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP)

Escritório nº 1602 - Tipo B - Edifício Guinzza Trade Center.

Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri - SP

R\$ 376.000,00

(trezentos e setenta e seis mil reais)

DEZEMBRO / 2017

(*) Obs.: Vu = R\$ 6.563,70 / m² (seis mil, quinhentos e sessenta e três reais e setenta centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 1									
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017				
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258				
COMP.: Escritório Conjugado		BARRIO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²:		0,00		TESTADA - (c-f) m:		0,00		PROF. EQUIV. (Fe): 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:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (%): 0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO:		0,00		TAXA: 0,00	
								VAGAS COB.: 1	
								VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES									
ÁREA PRIVATIVA m²:		104,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00	
								TOTAL m²: 114,00	
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\$): 900.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
MOBILIÁRIA:		Fernanda Lucena Brokers							
CONTATO:		corretor				TELEFONE: (11)-35127400			
OBSERVAÇÃO:									
		Escritório Conjugado - Duas salas de 52,00 m²							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL 01:		0,00		VALOR UNITÁRIO: 7.788,46	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-275,95		FT ADICIONAL 02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.512,51	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL 03:		0,00		VARIAÇÃO: 0,9646	
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: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017		
SETOR: 24453 QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258		
COMP.: Escritório Conjugado		BARRIO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²: 0,00		TESTADA - (c-f) m: 0,00		PROF. EQUIV. (Fe): 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: 1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (%): 0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
ÁREA PRIVATIVA m²: 104,00		ÁREA COMUM m²: 0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 114,00	
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\$): 900.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Tevis					
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-985691678			
OBSERVAÇÃO:					
Escritório Conjugado - Duas salas de 52,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00		FT ADICIONAL 01: 0,00		VALOR UNITÁRIO: 7.788,46	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -275,95		FT ADICIONAL 02: 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.512,51	
PADRÃO Fp: 0,00		FT ADICIONAL 03: 0,00		VARIAÇÃO: 0,9646	
VAGAS 0,00		FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 3									
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017				
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258				
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO									
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (A _t) m²:		0,00		TESTADA - (c _t) m:		0,00		PROF. EQUIV. (P _e): 0,00	
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA:		plano							
CONSISTÊNCIA:		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório		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: 52,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES									
Á. PRIVATIVA m²:		52,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00	
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\$): 338.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
MOBILIÁRIA:		RC e Reis							
CONTATO:		corretor							
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-41343000							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.850,00					
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-207,27		FT ADICIONAL02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.642,73					
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,9646					
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL04: 0,00					
				FT ADICIONAL05: 0,00					
				FT ADICIONAL06: 0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 4											
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017						
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258						
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO											
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (A _t) m²:		0,00		TESTADA - (c _t) m:		0,00		PROF. EQUIV. (P _e): 0,00			
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA:		plano									
CONSISTÊNCIA:		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório		ESTADO: Original		FACE:					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO: escritório médio c/ elev.				COEF. PADRÃO:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEF. (K):		0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO: 0,00		TAXA: 52,00			
VAGAS COB.: 1		VAGAS DESCOB.: 0									
DIMENSÕES											
Á. PRIVATIVA m²:		52,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00			
TOTAL m²:		62,00									
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\$): 400.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00					
MOBILIÁRIA:		Alpha Infinity									
CONTATO:		corretor									
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-41919231									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL01:		0,00		VALOR UNITÁRIO:		6.923,08	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-245,29		FT ADICIONAL02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO:		6.677,78	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL03:		0,00		VARIAÇÃO:		0,9646	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL04:		0,00					
				FT ADICIONAL05:		0,00					
				FT ADICIONAL06:		0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 5									
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017				
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258				
COMP.: Bortório		BARRIO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²:		0,00		TESTADA - (ct) m:		0,00		PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA:		plano							
CONSISTÊNCIA:		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório		ESTADO: Original		FACE:			
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (%): 0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO:		0,00 TAXA: 52,00		VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES									
ÁREA PRIVATIVA m²:		52,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00	
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\$): 400.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
MOBILIÁRIA:		Alpha Vende							
CONTATO:		corretor							
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-48610724							
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL 01:		0,00		VALOR UNITÁRIO: 6.923,08	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-245,29		FT ADICIONAL 02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.677,78	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL 03:		0,00		VARIAÇÃO: 0,9646	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04:		0,00			
				FT ADICIONAL 05:		0,00			
				FT ADICIONAL 06:		0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017		
SETOR: 24453 QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258		
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m²: 0,00		TESTADA - (c _t) m: 0,00		PROF. EQUIV. (P _e): 0,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Bortório		ESTADO: Original		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEF. (K): 0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 52,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA m²: 52,00		ÁREA COMUM m²: 0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00	
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\$): 330.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Gilsan					
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-98195224			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00		FT ADICIONAL01: 0,00		VALOR UNITÁRIO: 5.711,54	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -202,37		FT ADICIONAL02: 0,00		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.509,17	
PADRÃO Fp: 0,00		FT ADICIONAL03: 0,00		VARIAÇÃO: 0,9646	
VAGAS 0,00		FT ADICIONAL04: 0,00			
		FT ADICIONAL05: 0,00			
		FT ADICIONAL06: 0,00			

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017		
SETOR: 24453 QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258		
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m²: 0,00		TESTADA - (c _t) m: 0,00		PROF. EQUIV. (P _e): 0,00	
ACESSIBILIDADE: Direta		FORMATO: Regular		ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Bortório		ESTADO: Original		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEF. (K): 0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 52,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA m²: 52,00		ÁREA COMUM m²: 0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00	
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\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Gilsan					
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-98195224			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.057,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-214,63	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.843,06
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9646
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00		
		FT ADICIONAL05:	0,00		
		FT ADICIONAL06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO							
DADOS DA FICHA 8							
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017				
SETOR: 24453	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO							
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258				
COMP.: Bortório	BARRIO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 (Av) m²:	0,00	TESTADA - (c) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Fe):	0,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano						
CONSISTÊNCIA:	seco						
DADOS DO APARTAMENTO							
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Bortório	ESTADO:	Original	FACE:			
CARACTERÍSTICAS							
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:	1,836	CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (%):	0,858	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00		
TAXA:		52,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES							
ÁREA PRIVATIVA m²:	52,00	ÁREA COMUM m²:	0,00	GARAGEM m²:	10,00	TOTAL m²:	62,00
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\$):	400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
MOBILIÁRIA:	Gilson						
CONTATO:	corretor						
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-98195224					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.923,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-245,29	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.677,78
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9646
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00		
		FT ADICIONAL05:	0,00		
		FT ADICIONAL06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017
SETOR: 24453 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center NÚMERO: 258
COMP.: Escritório BARRO: Alphaville CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (ct) 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: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (%): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 52,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 52,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00

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\$): 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Gêiser
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-98195224
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-239,16	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.510,84
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9646
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00		
		FT ADICIONAL05:	0,00		
		FT ADICIONAL06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 10						
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017			
SETOR: 24453 QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center			NÚMERO: 258			
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville		CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO						
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (A _t) m²:	0,00	TESTADA - (c _t) m:	0,00	PROF. EQUIV. (P _e):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório	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:		52,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
ÁREA PRIVATIVA m²:	52,00	ÁREA COMUM m²:	0,00	GARAGEM m²:	10,00	
TOTAL m²:		62,00				
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\$):		360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:		Gilsan				
CONTATO:		corretor				
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-98195224				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.239,77	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-220,76	FT ADICIONAL02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.019,01	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9646	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00			
		FT ADICIONAL05:	0,00			
		FT ADICIONAL06:	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017
SETOR: 24453 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center NÚMERO: 258
COMP.: Bortório BARRO: Alphaville CIDADE: BARUERI - 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: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Bortório ESTADO: Original FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,836 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (%): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 52,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
ÁREA PRIVATIVA m²: 52,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00

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\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 2.100,00
MOBILIÁRIA: Tevis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-905691679
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL01:	VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL03:	VARIAÇÃO:
VAGAS	FT ADICIONAL04:	
	FT ADICIONAL05:	
	FT ADICIONAL06:	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 12											
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2017						
SETOR: 24453		QUADRA:		ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		CHAVE GEOGRÁFICA:					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO: Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center					NÚMERO: 258						
COMP.: Bortório		BARRO: Alphaville			CIDADE: BARUERI - 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 ☒ IV A CABO											
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (A _t) m²:		0,00		TESTADA - (c _t) m:		0,00		PROF. EQUIV. (P _e): 0,00			
ACESSIBILIDADE:		Direta		FORMATO:		Regular		ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA:		plano									
CONSISTÊNCIA:		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO:		Bortório		ESTADO: Original		FACE:					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO: escritório médio c/ elev.				COEF. PADRÃO:		1,836		CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEF. (K):		0,858		IDADE: 15 anos		FRAÇÃO: 0,00		TAXA: 52,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0			
DIMENSÕES											
Á. PRIVATIVA m²:		52,00		ÁREA COMUM m²:		0,00		GARAGEM m²: 10,00 TOTAL m²: 62,00			
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\$): 450.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 2.300,00					
MOBILIÁRIA:		Face Norte									
CONTATO:		corretor									
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-43897975									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc:		0,00		FT ADICIONAL01:		0,00		VALOR UNITÁRIO:		7.788,46	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		-275,95		FT ADICIONAL02:		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO:		7.512,51	
PADRÃO Fp:		0,00		FT ADICIONAL03:		0,00		VARIAÇÃO:		0,9646	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL04:		0,00					
				FT ADICIONAL05:		0,00					
				FT ADICIONAL06:		0,00					

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Alameda Madeira, 258 - Ed. Guinza Trade Center - Escrit. 1602 **DATA:** 14/12/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 15
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	escritório médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

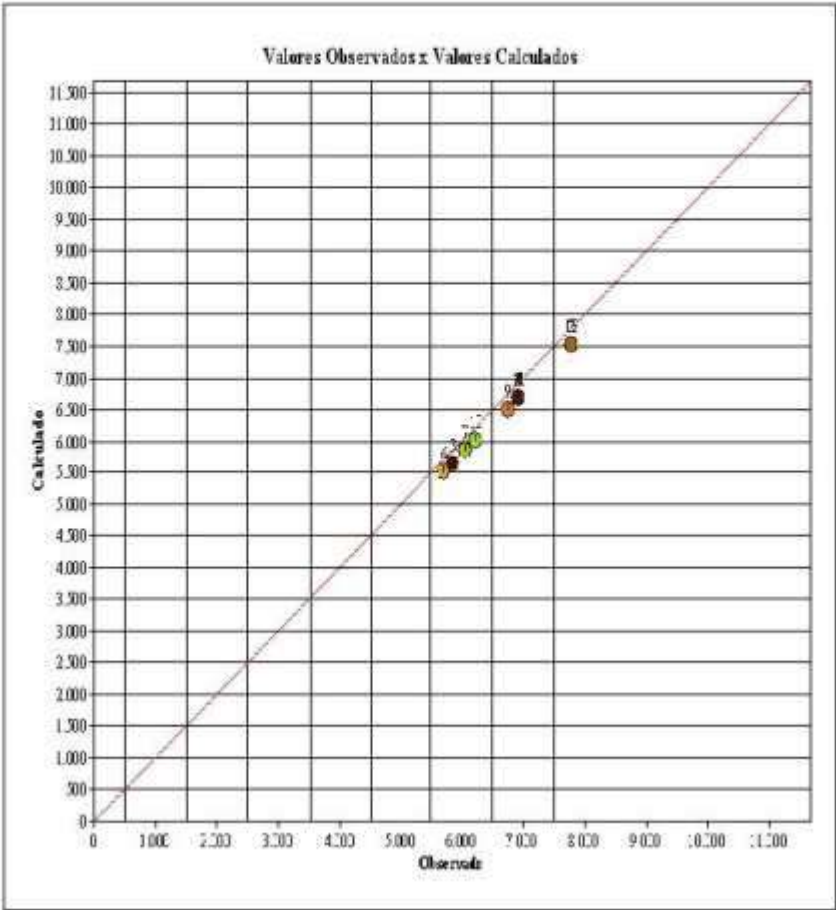
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	7.788,46	7.512,51	0,9646
☒ 2	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	7.788,46	7.512,51	0,9646
☒ 3	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	5.850,00	5.642,73	0,9646
☒ 4	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.923,08	6.677,78	0,9646
☒ 5	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.923,08	6.677,78	0,9646
☒ 6	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	5.711,54	5.509,17	0,9646
☒ 7	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.057,69	5.843,06	0,9646
☒ 8	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.923,08	6.677,78	0,9646
☒ 9	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.750,00	6.510,84	0,9646
☒ 10	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.230,77	6.010,01	0,9646
☒ 11	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	6.923,08	6.677,78	0,9646
☒ 12	Alameda Madeira - Ed. Guinza Trade Center ,258	7.788,46	7.512,51	0,9646

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.788,46	7.512,51
2	7.788,46	7.512,51
3	5.850,00	5.642,73
4	6.923,08	6.677,78
5	6.923,08	6.677,78
6	5.711,54	5.509,17
7	6.057,69	5.843,06
8	6.923,08	6.677,78
9	6.750,00	6.510,84
10	6.230,77	6.010,01
11	6.923,08	6.677,78
12	7.788,46	7.512,51

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical	Local : Alameda Madeira - Cond. Ed. Guinza Trade Center 258 Escritório 1602 -	Data : 14/12/2017
Cliente : Avaliação 2		
Área terreno m²: 2.500,00	Edificação m²: 57,35	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 6.804,81			Média Unitários : 6.563,70			
Desvio Padrão : 735,85			Desvio Padrão : 709,78			
- 30% : 4.763,37			- 30% : 4.594,59			
+ 30% : 8.846,25			+ 30% : 8.532,82			
Coeficiente de Variação : 10,8100			Coeficiente de Variação : 10,8100			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliado:	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados:	12	☒	8	☐	5	☐ 3
3 Identificação dos dados de mercado:	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o corr de fatores:	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 %a	☐ 3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANADA (R\$): 6.563,70						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.563,70000			VALOR TOTAL (R\$): 376.428,20			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 6.284,43			INTERVALO MÍNIMO : 6.284,43			
INTERVALO MÁXIMO : 6.842,97			INTERVALO MÁXIMO : 6.842,97			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: III						

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUINZZA TRADE CENTER**, em face de **UALACE GARCIA LOUREIRO**, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matriculado sob nº 114.536, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP)

Escritório nº 1601 - Tipo C - Edifício Guinzza Trade Center.

Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri - SP

R\$ 374.000,00

(trezentos e setenta e quatro mil reais)

DEZEMBRO / 2017

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

Matriculado sob nº 114.536, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP)

Escritório nº 1602 - Tipo B - Edifício Guinzza Trade Center.

Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri - SP

R\$ 376.000,00

(trezentos e setenta e seis mil reais)

DEZEMBRO / 2017

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS 1 E 2 (CONJUGADOS):

Escritórios nº 1601/1602 - Conjugados - Edifício Guinzza Trade Center.

Alameda Madeira, nº 258, Alphaville, Barueri - SP

R\$ 750.000,00

(setecentos e cinquenta mil reais)

DEZEMBRO / 2017

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 76 (setenta e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está, datada e assinada pelo Perito.

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/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 14 de dezembro de 2017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D