

São Paulo, 13/05/2020.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matricula

103.770

Ficha

01



São Paulo,

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

09 de novembro de 2018

IMÓVEL: Loja n. 27, localizada na Galeria Superior ou 4.º pavimento do EDIFÍCIO GALERIA 7 DE ABRIL, situado na rua Sete de Abril, n. 125, no 7.º Subdistrito - Consolação, com uma área construída de 21,53m², tendo uma quota ideal de 0,3021% no terreno.

CONTRIBUINTE: 006.023.0484-9.

PROPRIETÁRIA: ADALIA S/A ADMINISTRAÇÃO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na rua Xavier de Toledo, n. 44, conjunto n. 6, 5.º andar.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 50.919 de 13/12/1966, deste Registro de Imóveis.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 01 / 103.770 *identificação pessoal*
Em 09 de novembro de 2018 - Prot. 321.760 (24/10/2018)

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 201810.2413.00636267-IA-860, disponibilizado aos 24 de outubro de 2018, na Central de Indisponibilidade e documento expedido pelo órgão competente, procedo à presente averbação para constar que ADALIA S/A - ADMINISTRAÇÃO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO é identificada pelo CNPJ 60.869.286/0001-78.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 02 / 103.770 *alteração da denominação social*
Em 09 de novembro de 2018 - Prot. 321.760 (24/10/2018)

Pelo mesmo protocolo da indisponibilidade mencionado na Av. 01 e ata da assembleia geral extraordinária realizada aos 24/06/1971, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n. 469757, em 14/10/1971 (arquivada na prenotação n. 287.876), procedo à presente averbação para constar que ADALIA S/A ADMINISTRAÇÃO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada, alterou sua

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Administrativa de Imóveis



Matrícula

103.770

Ficha

01

Verso

denominação social para **ADALIA S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS**, CNPJ 60.869.286/0001-78, com sede nesta Capital, na rua Sete de Abril, n. 125, loja n. 25, Galeria Superior.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 03 / 103.770 *indisponibilidade*
Em 09 de novembro de 2018 - Prot. 321.760 (24/10/2018)

Pelo mesmo protocolo da indisponibilidade mencionado na Av. 01, Processo n. 00102441520165150121; Data e Hora: 24/10/2018 às 13:55:34; Emissor da Ordem: Vara do Trabalho de São Sebastião, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª. Região, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de ADALIA S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS, CNPJ 60.869.286/0001-78.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 04 / 103.770 *indisponibilidade*
Em 09 de novembro de 2018 - Prot. 321.818 (26/10/2018)

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 201810.0415.00620994-IA-860, disponibilizado aos 04 de outubro de 2018, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00115043020165150121; Data e Hora: 04/10/2018 às 15:44:49; Emissor da Ordem: Vara do Trabalho de São Sebastião, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª. Região, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de ADALIA S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS, CNPJ 60.869.286/0001-78.

VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES
Escrevente Autorizada

Av. 05 / 103.770 *penhora*
Em 18 de janeiro de 2019 - Prot. 324.174 (10/01/2019)

(continua na ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Conselho Administrativo de Recursos



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula
103.770

Ficha
02

São Paulo,

de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

18 de janeiro de 2019

Selo n. 113571331WX000053306KO190

Pela certidão expedida aos 09 de janeiro de 2019, pelo Juízo da Vara do Trabalho do Foro e Comarca de São Sebastião, deste Estado, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, extraída dos autos n. 00102441520165150121 da Ação de Execução Trabalhista, movida por **ANA CLAUDIA TAVARES DOS SANTOS**, CPF 424.271.388-60, em face de **ADALIA S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS**, CNPJ 60.869.286/0001-78, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, juntamente com o imóvel matriculado sob n. 103.769, para garantia da dívida no valor de R\$ 50.000,00, tendo sido nomeada fiel depositária a executada **ADALIA S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS**.

TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
Escrevente Autorizada

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Conselho Brasileiro de Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO MARIN HERNANDEZ COSIALLS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/05/2020 às 15:33, sob o número WJMJ20406210969. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0078957-45.2019.8.26.0100 e código NRP33SKEs.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO MARIN HERNANDEZ COSIALLS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2020 às 15:33, sob o número WJMJ20406210969. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0078957-45.2019.8.26.0100 e código NRP33SKEs.

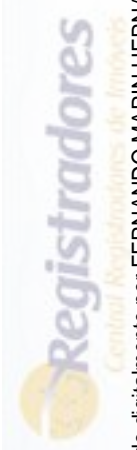
O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros. O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 2º e 3º Registros. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis. CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação jurídica noticiada integralmente nesta cópia reprográfica, abrangendo ALIENAÇÃO DE DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 08/05/2020. CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do livro 2 a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. "A pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14, §3ª Prov. CNJ 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário consulte a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. www.indisponibilidade.org.br"

Oficial: R\$ 32,97 - Estado: - R\$ 09,37 - Sec. Faz.: R\$ 06,41 - Sinoreg: R\$ 01,74
Trib. Justiça: R\$ 02,26 - IMP. MUN.: R\$ 00,67 M.P.: R\$ 01,58 - TOTAL: R\$ 55,00

Certidão válida por 30 dias somente para fins notariais

Emitido por: Monica

Certidão emitida em 08/05/2020 às 15:33
www.registradores.org.br



Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2º VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP**

AUTOS 0078957-45.2019.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIAS 7 DE ABRIL**, em face de **ADÁLIA S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Sete de Abril, nº 125, loja 27, República, São Paulo - SP**.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 30 de janeiro de 2.025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 103.770, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

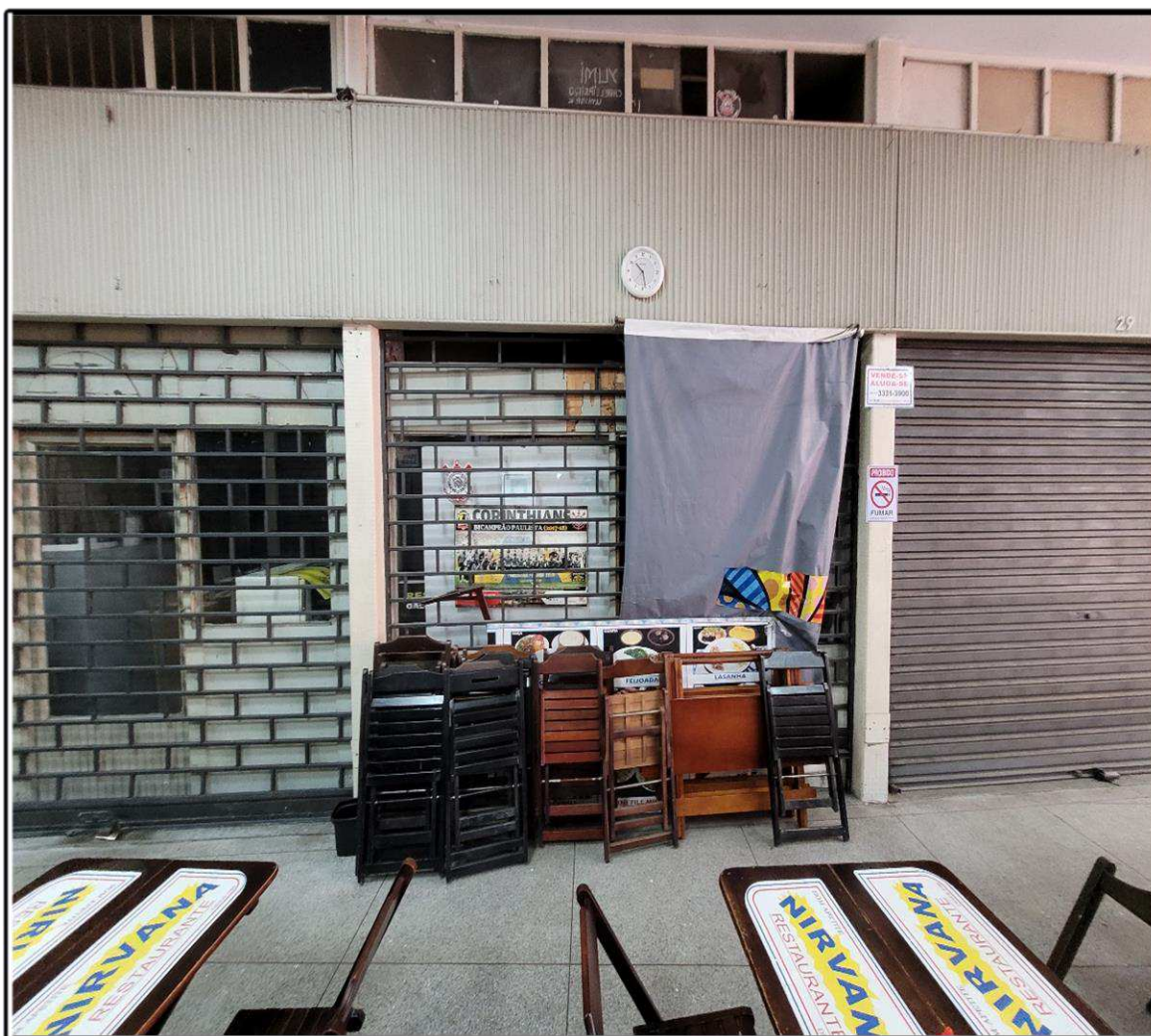
Rua Sete de Abril, nº 125, loja 27, República, São Paulo - SP.

R\$ 56.000,00

(Cinquenta e seis mil reais)

JANEIRO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIAS 7 DE ABRIL**, em face de **ADÁLIA S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS**:

Imagem 1: Descrição do imóvel na matrícula.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo CNS-CNJ 11 357-1	
Matrícula	Ficha	São Paulo, 09 de novembro de 2018	
103.770	01		
IMÓVEL: Loja n. 27, localizada na Galeria Superior ou 4.º pavimento do EDIFÍCIO GALERIA 7 DE ABRIL, situado na rua Sete de Abril, n. 125, no 7.º Subdistrito - Consolação, com uma área construída de 21,53m², tendo uma quota ideal de 0,3021% no terreno.			
CONTRIBUINTE: 006.023.0484-9.			
PROPRIETÁRIA: ADALIA S/A ADMINISTRAÇÃO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, na rua Xavier de Toledo, n. 44, conjunto n. 6, 5.º andar.			
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 50.919 de 13/12/1966, deste Registro de Imóveis.			
VERÔNICA APARECIDA DA SILVA LOPES Escritorante Autorizada			

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 13 de dezembro de 2.024, às 10:15 h, conforme agendamento nos autos, fls. 493, e comunicados de vistoria anexos, o signatário constatou que os representantes da Requerida não estavam presente no horário marcado para a vistoria, mas foi recebido pelo funcionário da administradora do condomínio, Sr. Vladimir, sendo possível a inspeção completa do imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

Imagem 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.

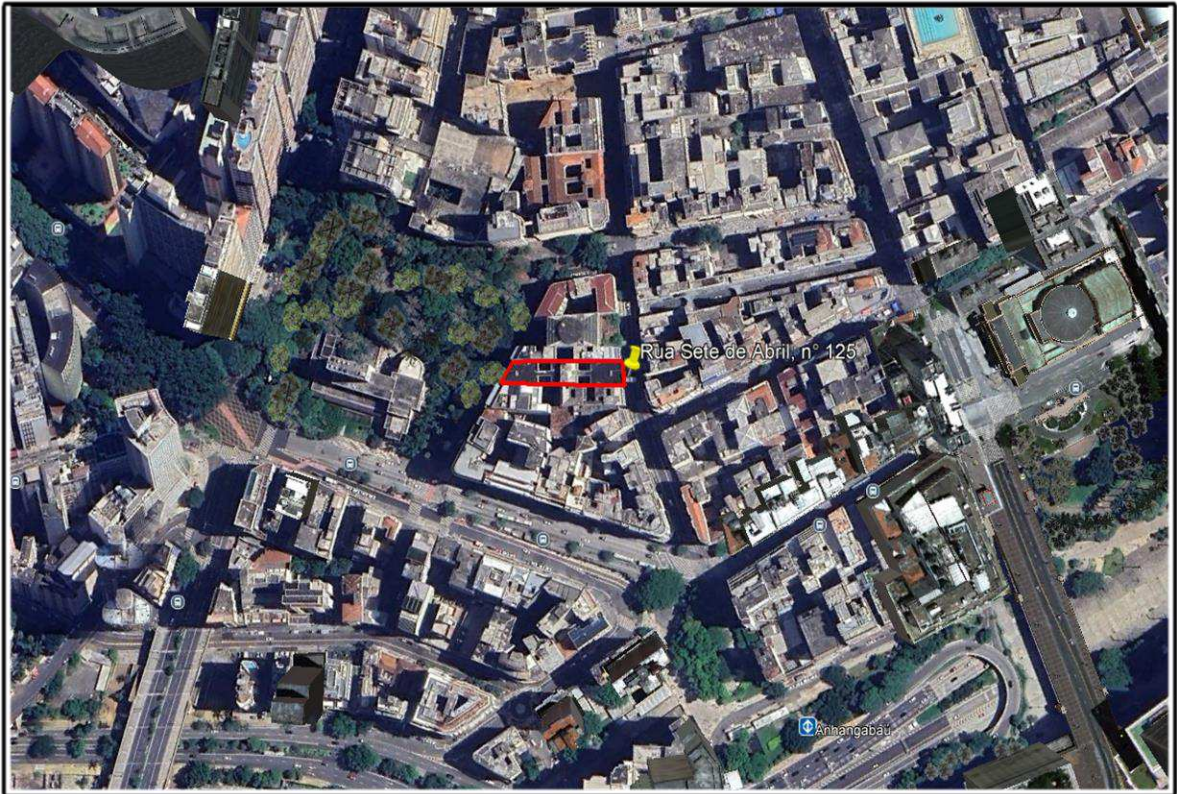
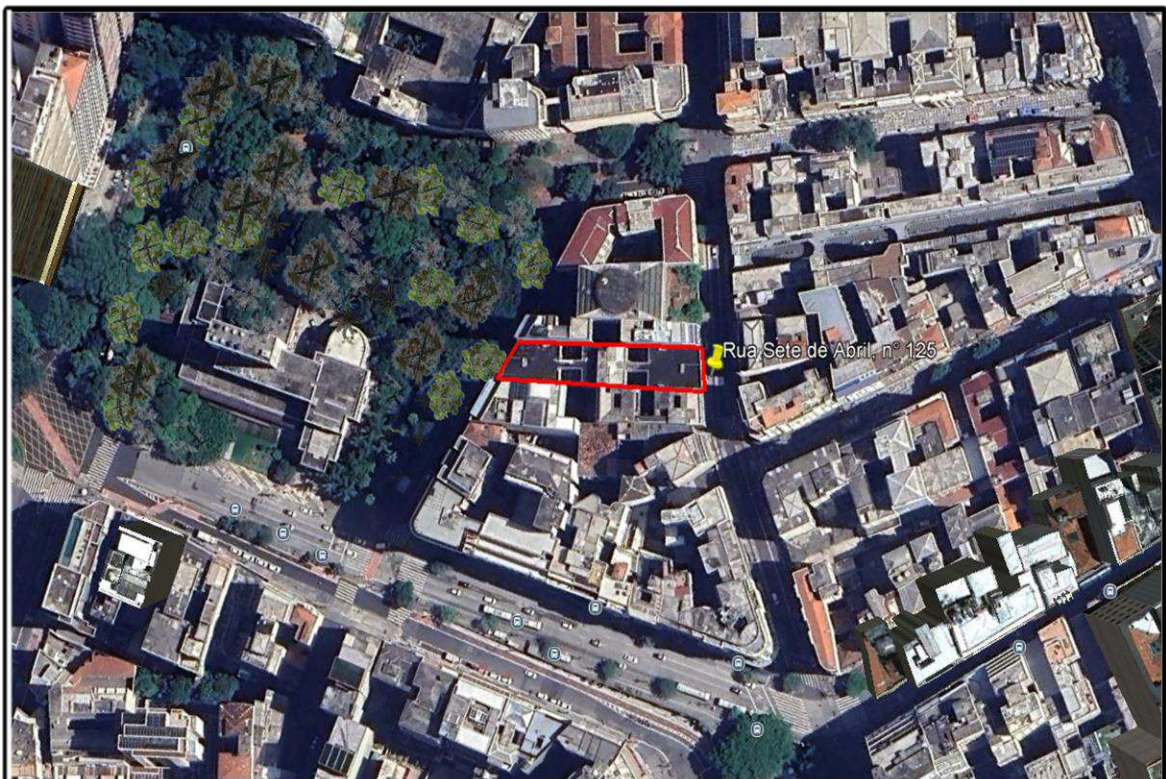


Imagem 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com a seguinte situação:

Cadastro nº: 006.023.0484-9

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 006.023.0484-9			
Local do Imóvel:			
R SETE DE ABRIL, 125 - LOJA 27 GALERIA SUPERIOR CEP 01043-902 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R BOA VISTA, 254 - CONJUNTO 503 CENTRO SAO PAULO CEP 01014-907			
Contribuinte(s):			
CNPJ 60.869.286/0001-78 ADALIA SA ADMINISTRACAO DE BENS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.031	Testada (m):	30,78
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0031
Área total (m²):	1.031		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	22	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.000	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1962		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	8.268,00		
- da construção:	3.103,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	39.374,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	13.654,00		
Base de cálculo do IPTU:	53.028,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/03/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	13/12/2024		
Número do Documento:	2.2024.004893427-1		
Solicitante:	GUILHERME VOGEL DALLA NORA (CPF 071.501.349-12)		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviços postais, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em conformidade com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, o imóvel está classificado como "ZC", conforme ilustram os quadros a seguir:

Quadro ZA - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

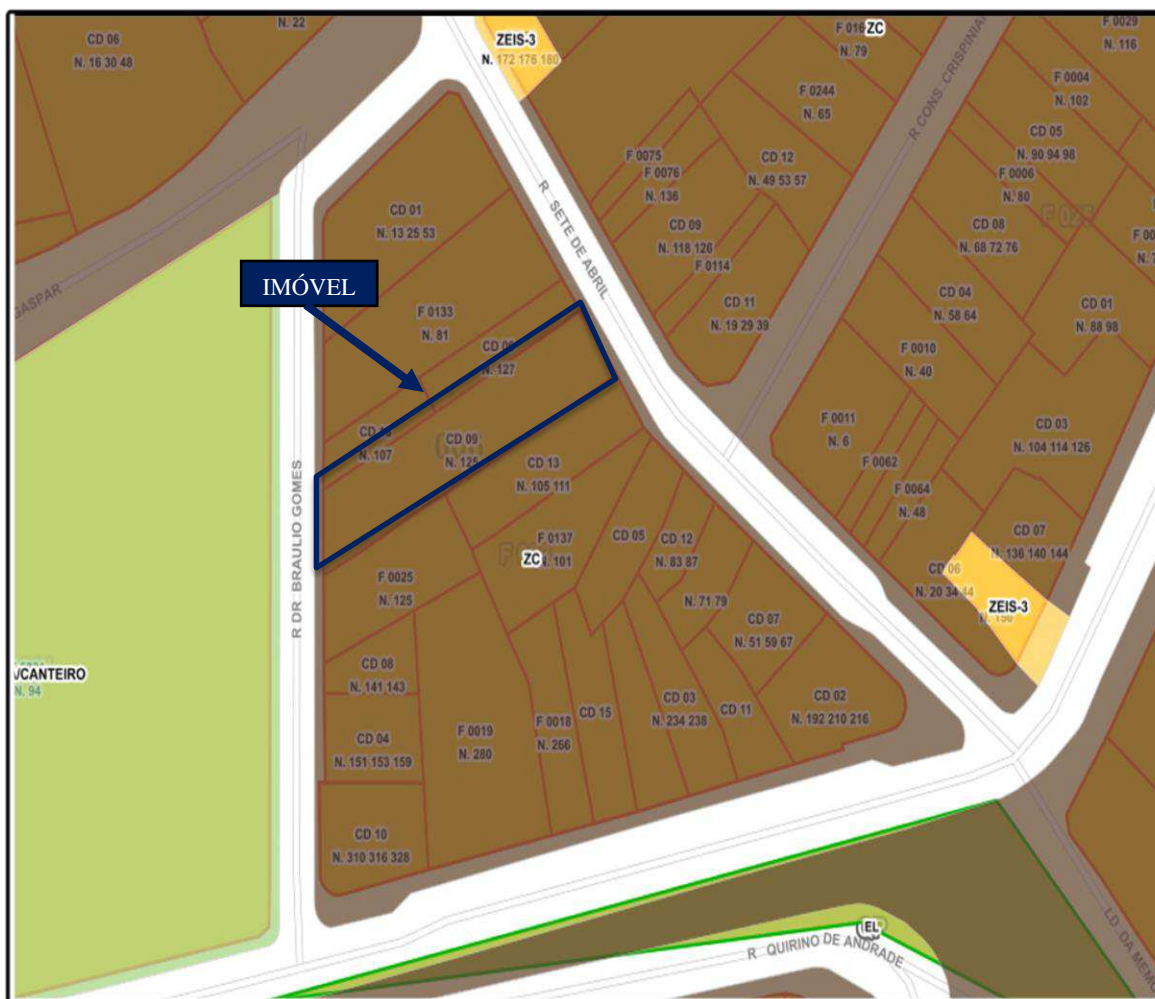
TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUb				
	ZEUc	20	1.000	150	20.000	
ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000	
	ZEMP					
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1				
		ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1				
		ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZEIS-5				
		ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-1		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
ZPR	ZPR	5	125	100	10.000	
	ZER-1	10	250	100	10.000	
ZER	ZER-2	5	125	100	10.000	
	ZERa	10	500	100	10.000	
	ZPDS	20	1.000	NA	NA	
ZPDSr	ZPDSr	NA	20.000	NA	NA	
	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA	

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (j)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZERa			NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
	ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA		
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA		
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

O local em causa integra a "ZC" - Zona Centralidade, que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em três zonas. Inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Imagem 5 - Detalhe do imóvel inserido na referida zona.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, com variedade de imóveis do tipo residencial e comercial, além de alguns galpões ocupados por empresas de pequeno e médio porte.

No entorno da área destinada à ocupação de uso residencial, encontram-se a Viaduto Elevado Pres. João Goulart, Avenida Nove de Julho, a Escola Estadual Caetano de Campos, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão econômico, simples e médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é muito bem diversificada, sendo constituída por: restaurantes, lanchonetes, bares, conveniências, academias, hotéis, mercados, pet shop, instituições de ensino, agências bancárias, e alguns comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

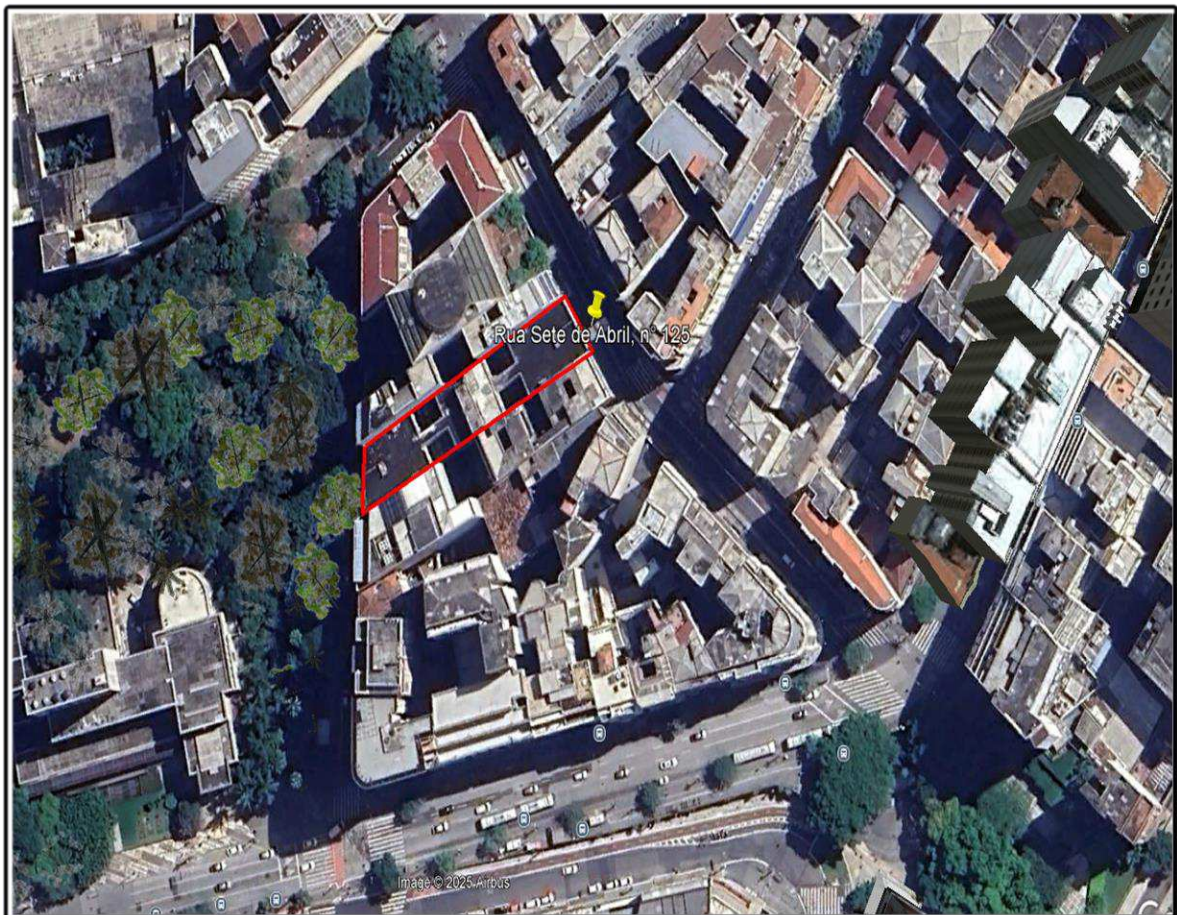
O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados da matrícula, o mesmo está situado de frente para a Rua Sete de Abril e apresenta as seguintes características:

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Seco;
Formato: Irregular;
Situação: Frente para a Rua Sete de Abril;
Área aproximada: 1.031,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificado um condomínio de uso comercial, de nome Galeria Sete de Abril.

Imagem 7 - Vista área do terreno onde fica o edifício comercial.



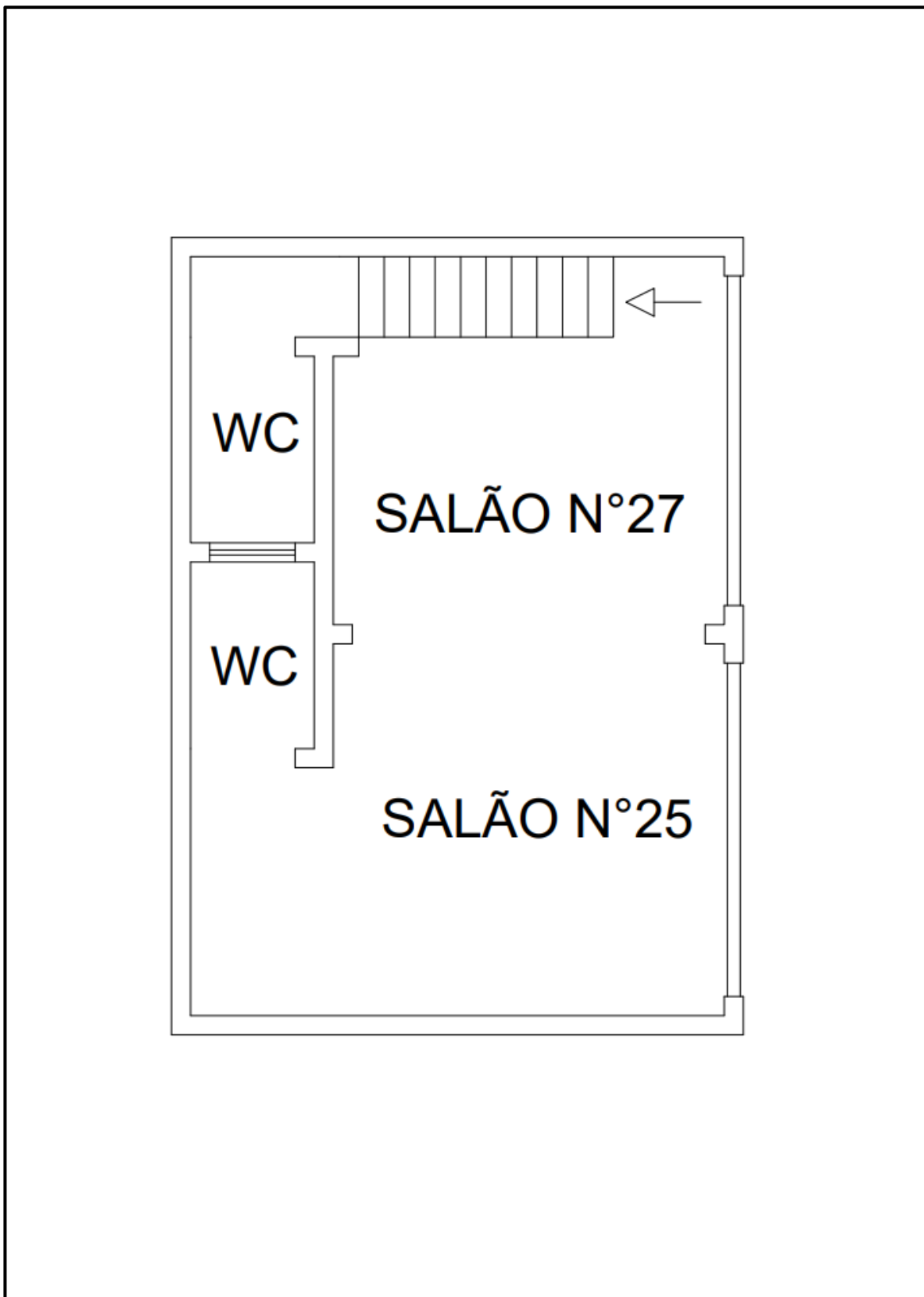
O edifício onde está localizado o escritório pertence a um complexo comercial tipo shopping aberto que engloba os mais variados serviços, garantindo um fluxo permanente de visitantes ao empreendimento. Conta com lojas diversas, gastronomia, serviços e entretenimento. Constituído por áreas comuns de circulação, escadarias e rampas de acesso aos pisos superiores e elevadores. O salão comercial é constituído por andar térreo para área principal, com um banheiro e espaço para sala comercial, e mezanino para depósito, com pé direito reduzido.

A sala situa-se no 4º andar e possui área construída total de 21,53 m², sendo 10,54 m² e cabendo-lhe a fração ideal de 0,3021% no terreno do condomínio. Com suas características de uso comercial, e idade física de 30 anos, o imóvel pode ser classificado como "2.1.1 - Escritório Padrão Simples", com elevador, limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "E" - Necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

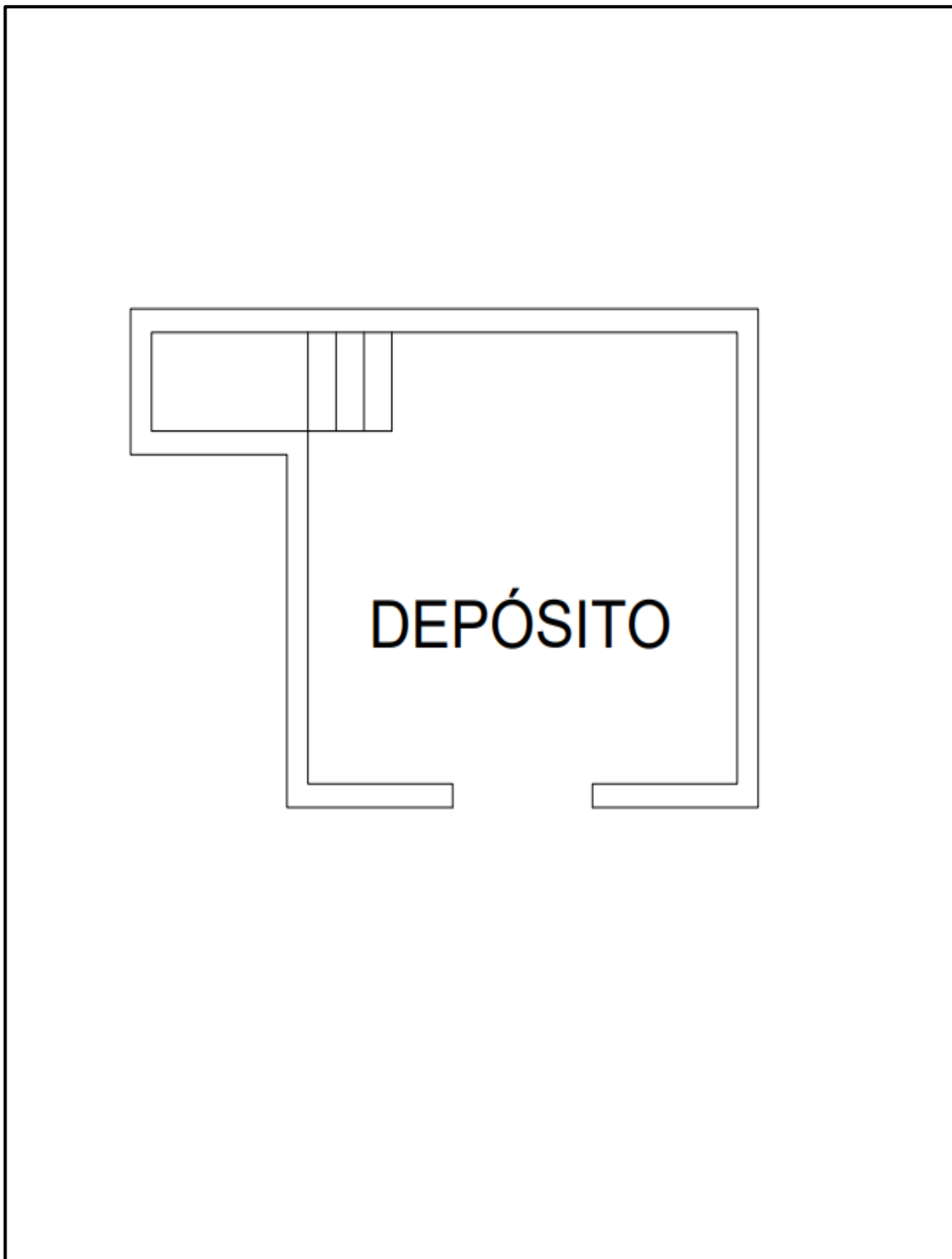
CROQUI



LEGENDA:

CROQUI DO IMÓVEL, 4º PAVIMENTO

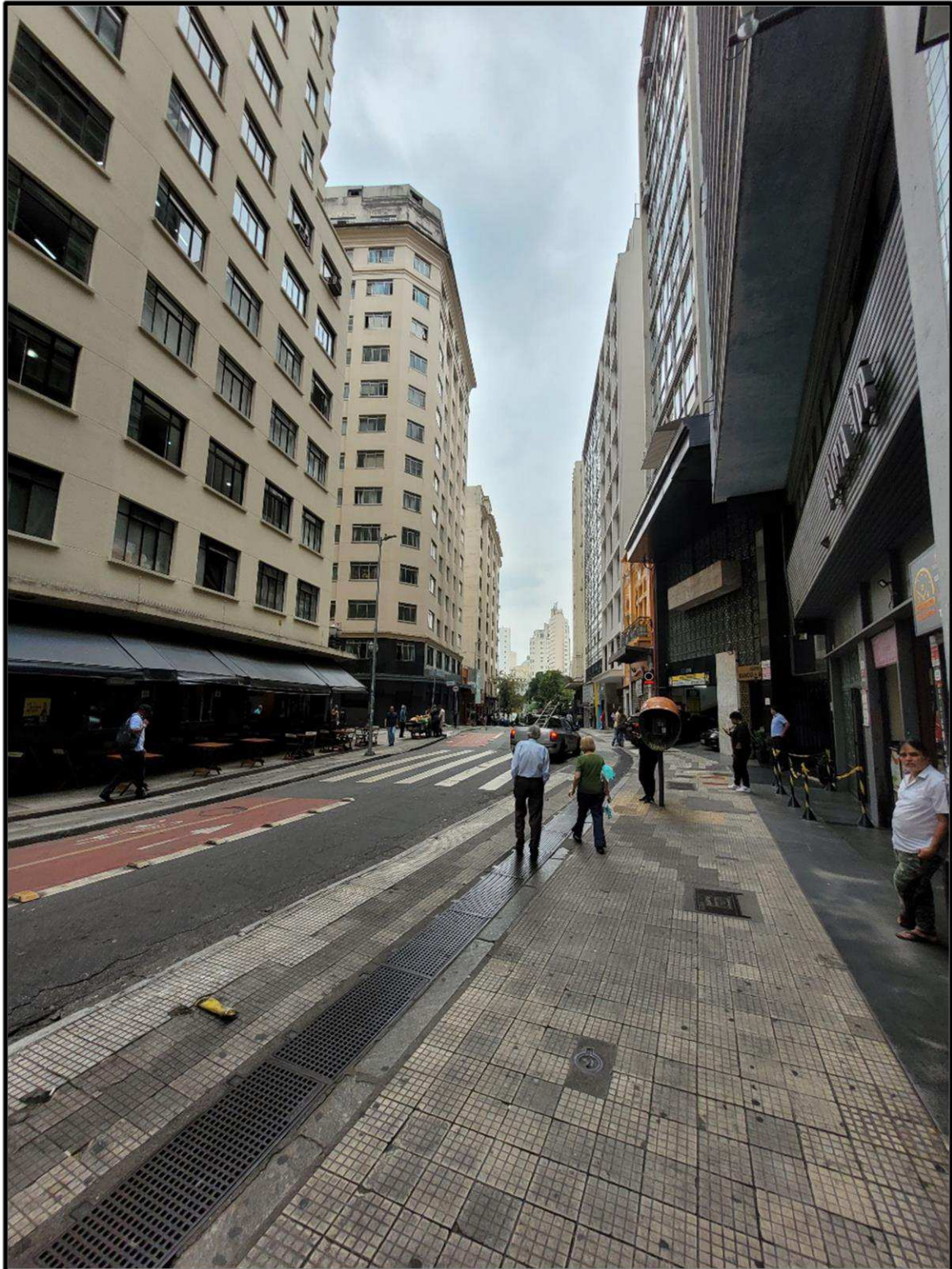
CROQUI



LEGENDA:

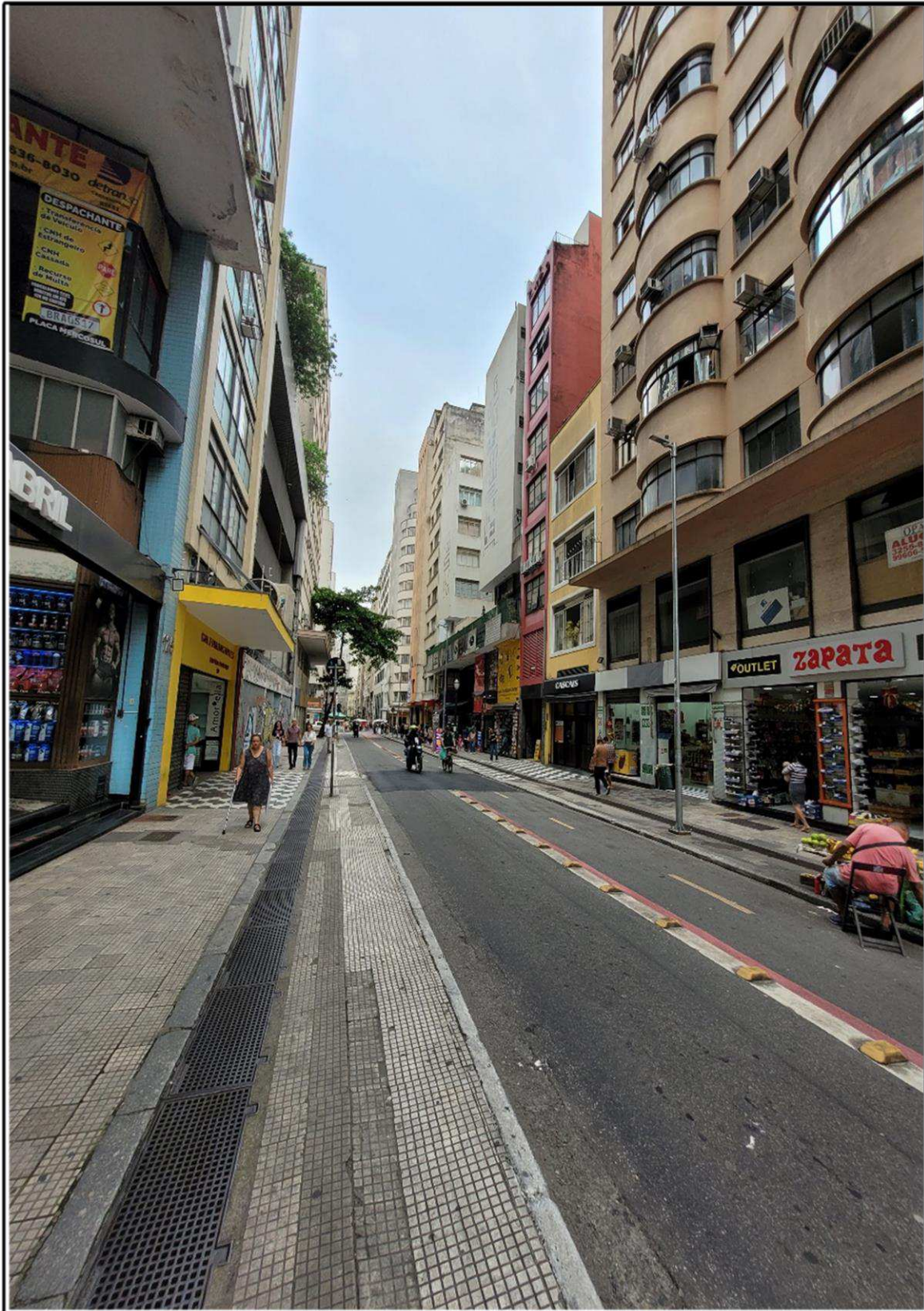
CROQUI DO IMÓVEL, MEZANINO

FOTO 02



Vista geral da Rua Sete de Abril, nº 125, São Paulo - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.

FOTO 03



Outra vista geral da Rua Sete de Abril, nº 125, São Paulo - SP.

FOTO 04



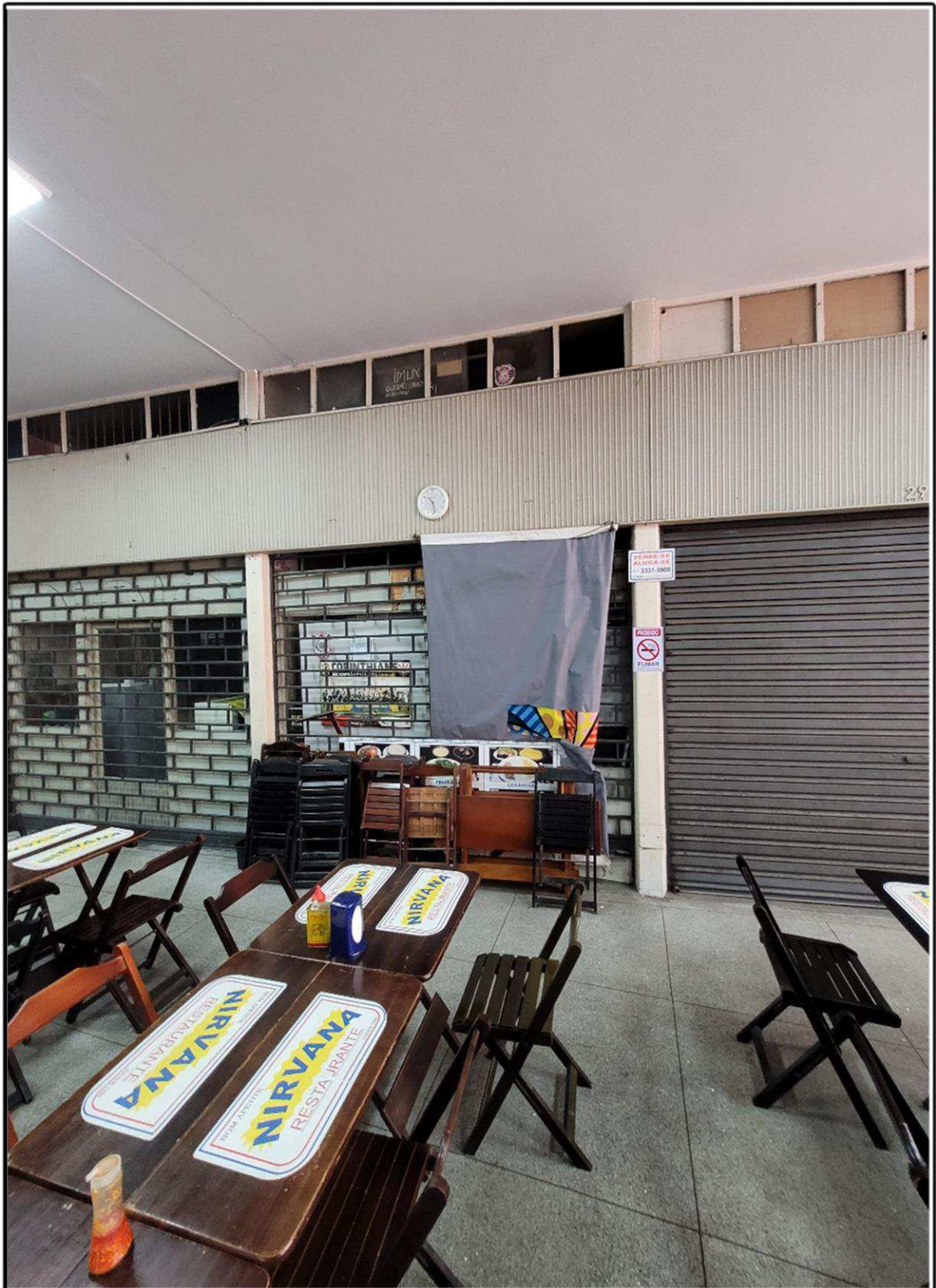
Vista da fachada frontal da galeria onde imóvel objeto da ação está localizado, tomada da Rua Sete de Abril.

FOTO 05



Vista da via interna do condomínio comercial.

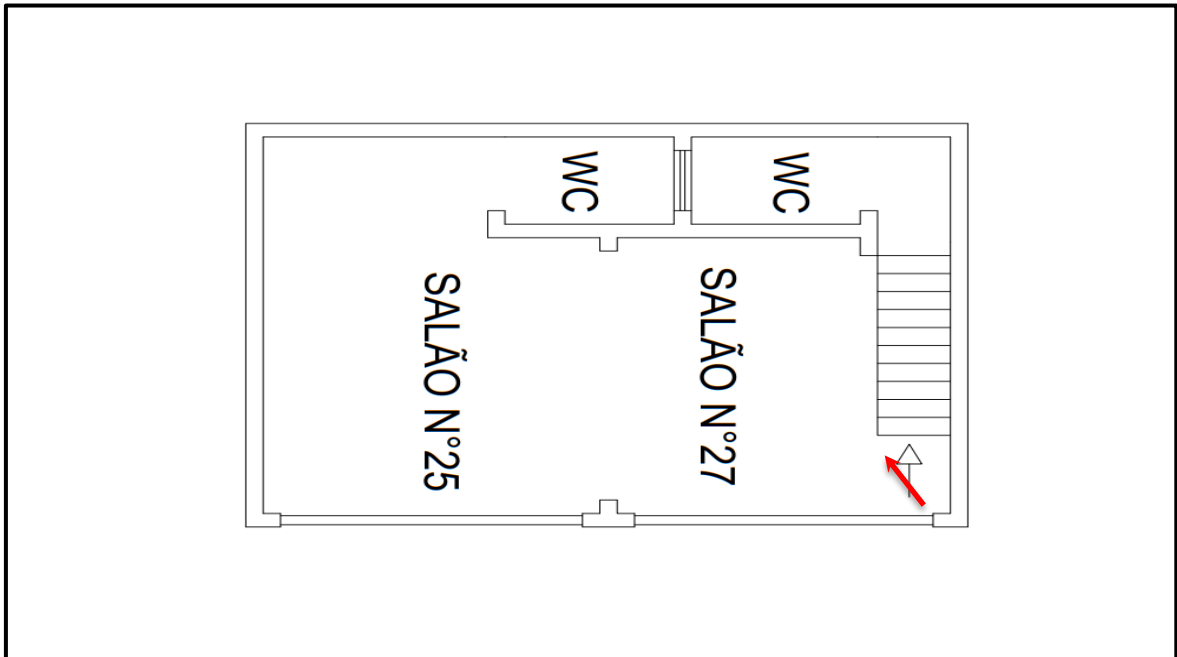
FOTO 06



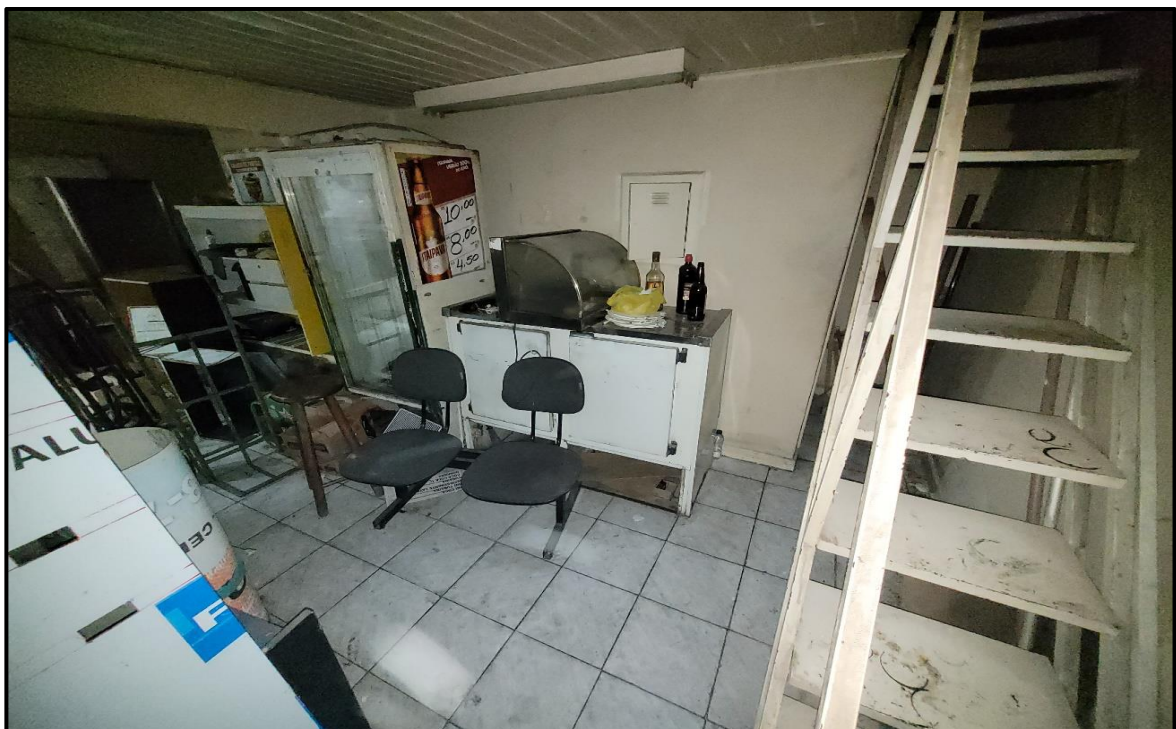
Vista da frontal do imóvel objeto da ação.

FOTO 07

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



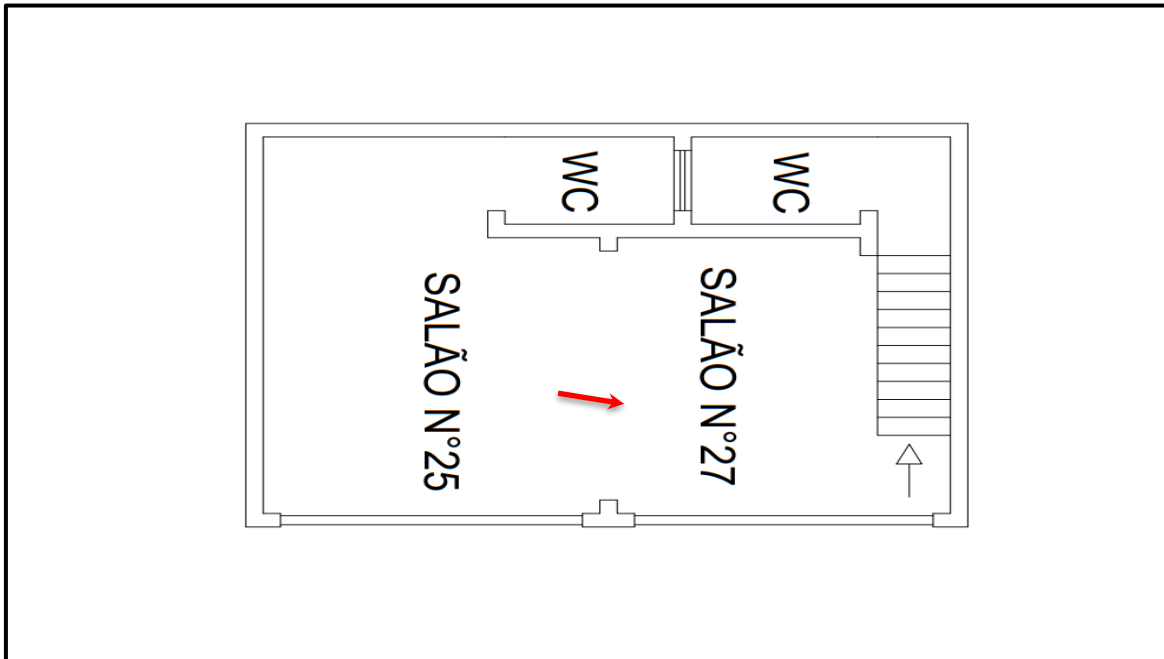
RUA SETE DE ABRIL, N° 125, REPÚBLICA, SÃO PAULO - SP - 4° PAVIMENTO.



VISÃO GERAL DO SALÃO N° 27.

FOTO 08

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



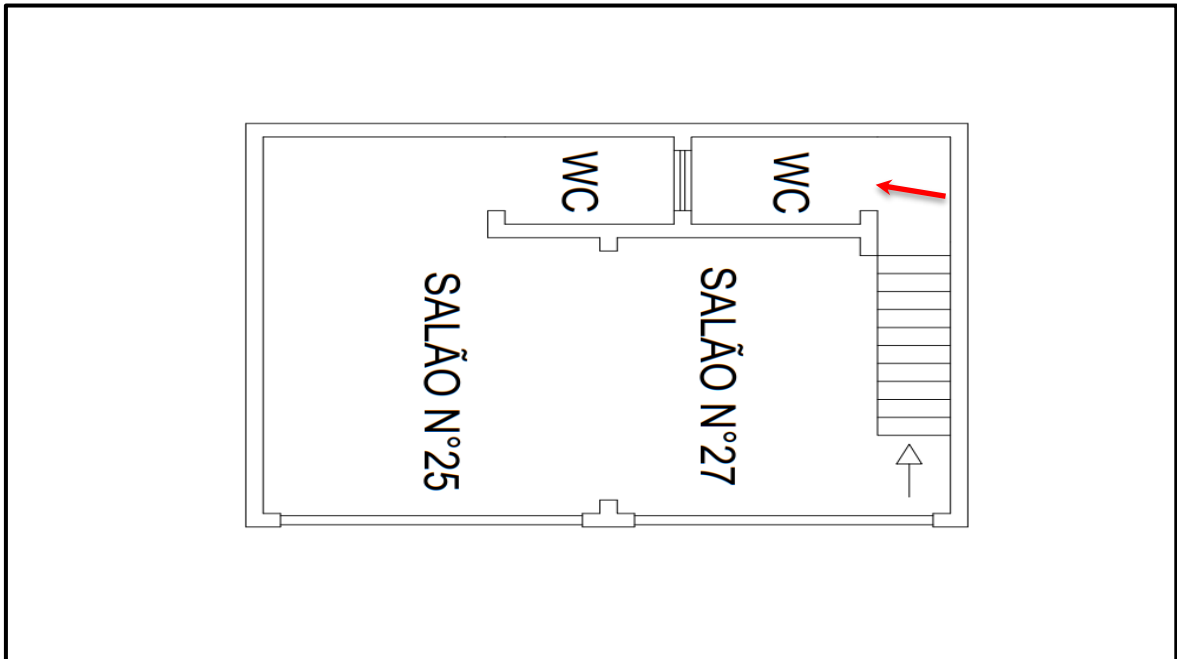
RUA SETE DE ABRIL, N° 125, REPÚBLICA, SÃO PAULO - SP - 4° PAVIMENTO.



OUTRA VISÃO DO SALÃO N° 27.

FOTO 09

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



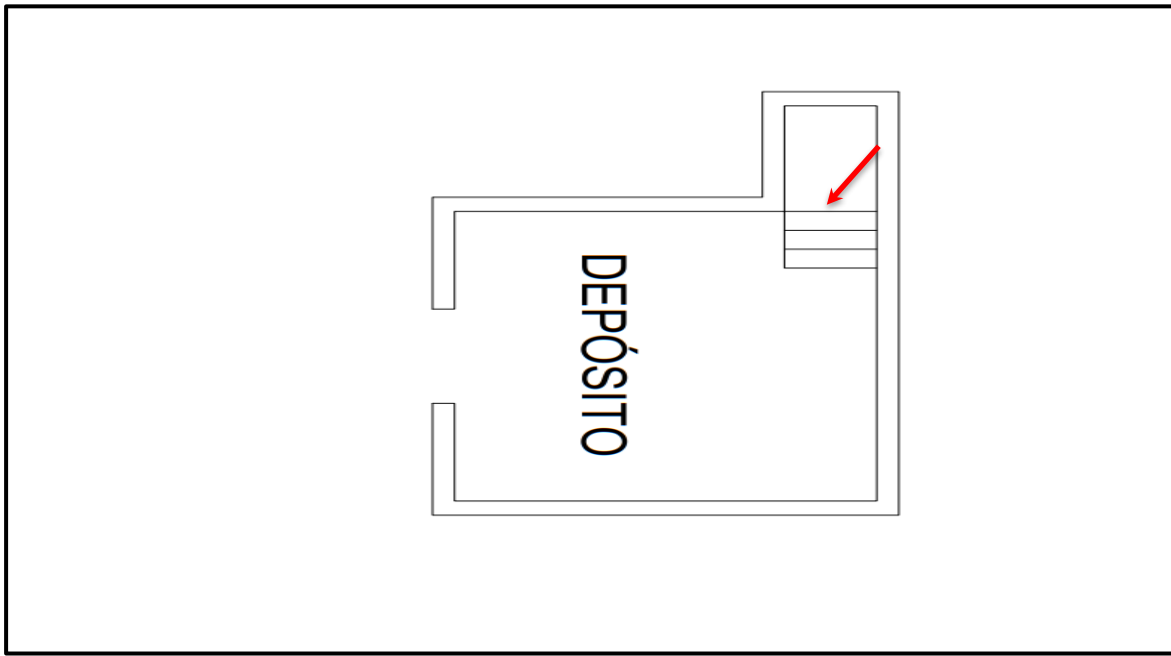
RUA SETE DE ABRIL, N° 125, REPÚBLICA, SÃO PAULO - SP - 4° PAVIMENTO.



VISÃO DO BANHEIRO.

FOTO 10

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



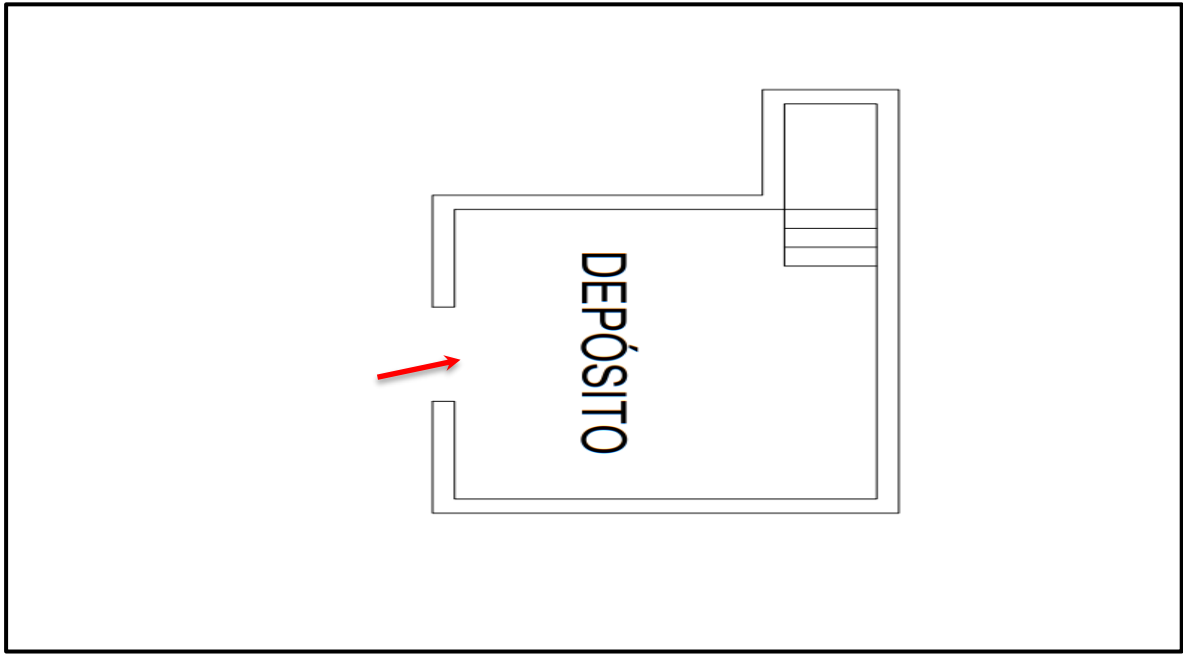
RUA SETE DE ABRIL, Nº 125, REPÚBLICA, SÃO PAULO - SP - MEZANINO.



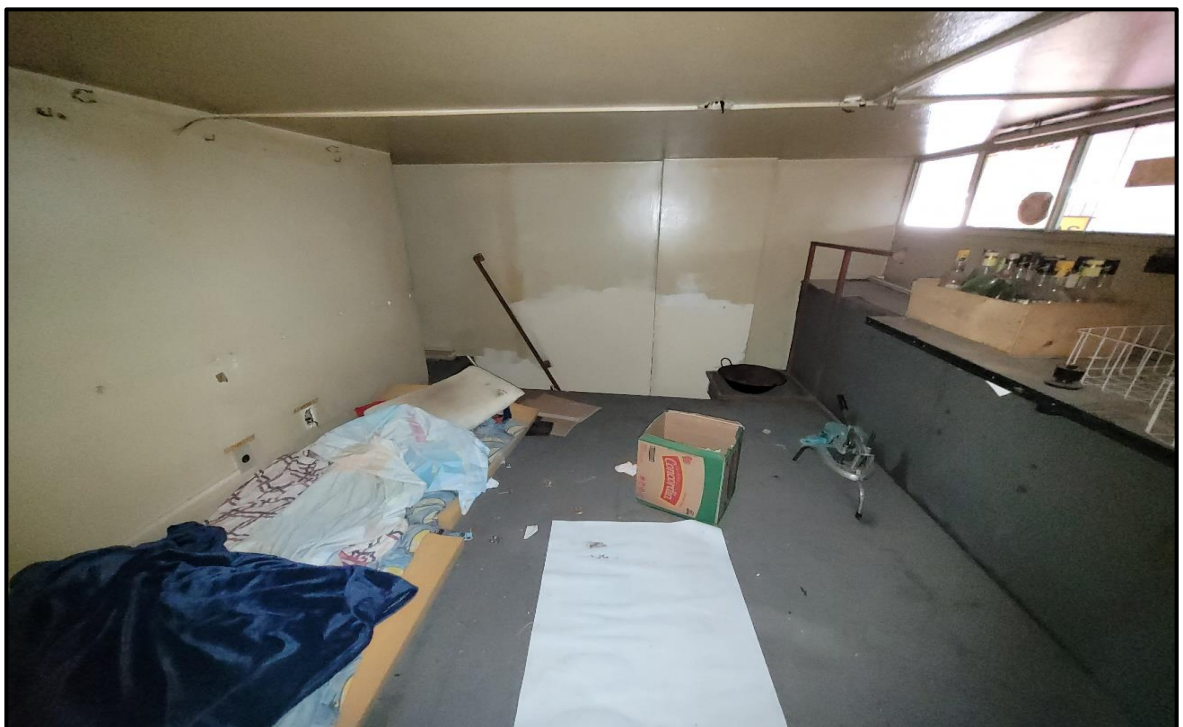
VISÃO DO DEPÓSITO.

FOTO 11

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



RUA SETE DE ABRIL, Nº 125, REPÚBLICA, SÃO PAULO - SP - MEZANINO.



OUTRA VISÃO DO DEPÓSITO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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".

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

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

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

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

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H₈2QN do SINDUSCON, convertidos em R₈-N, conforme a tabela a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 - Fino	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 - Luxo	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
	2.1.5 - Fino	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6 - Luxo	9,935	10,376	-		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871	
		2.2.4 - Superior	Acima de 1,872			
	3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213
3.1.2 - Médio			0,229	0,293	0,357	
3.1.3 - Superior			0,333	0,486	0,639	

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Tabela 1 - Vida Referencial (IR) e Valor Residual (R) para os imóveis.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	VALOR
			REFERENCIAL	RESIDUAL
			Ir (anos)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 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 (IE), e a vida referencial (IR) relativo ao padrão dessa construção.

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

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

F) FATOR TOPOGRAFIA: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

G) FATOR CONSISTÊNCIA: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

H) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do imóvel, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

I) FATOR DE POSICIONAMENTO DE UNIDADES PADRONIZADAS: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

J) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras regiões.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza.....	0,10
Reserva Florestal.....	0,10

K) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado.....	0,50
Fator terreno de fundo.....	0,60
Fator terreno interno.....	0,70

L) **FATOR PANORAMA:** Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

3.1 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.

- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários

homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

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

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fator padrão construtivo e obsolescência;
- vagas de garagem.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$qmf = R\$ 2.616,61 /m^2$$

Data Base: Janeiro/2.025

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.616,61 /m² (dois mil, seiscentos e sessenta e um reais e sessenta e um centavo por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/01/2025
SETOR : P240 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SETE DE ABRIL NÚMERO : 125
COMP. : BAIRRO : REPUBLICA 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. (Fe): 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples of elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,200 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,655 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 34,00

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\$) : 80.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : ADELINO ALVES IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-31652704
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.117,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.117,65
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
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 - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/01/2025
SETOR : P240 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SETE DE ABRIL NÚMERO : 125
COMP. : BAIRRO : REPUBLICA 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. EGUN. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples of elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,741 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CATITA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26728800
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -371,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.798,98
PADRÃO Fp : -829,63	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6997
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/01/2025
SETOR : P240 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SETE DE ABRIL NÚMERO : 125
COMP. : BAIRRO : REPUBLICA 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. EGUV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESGUINA:
TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,200 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,741 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$): 79.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : ARMS ADM DE MÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-29280509
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.844,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -264,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.579,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9072
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 - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/01/2025
SETOR : P240 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SETE DE ABRIL NÚMERO : 125
COMP. : BAIRRO : REPUBLICA 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. EGUM. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples cf elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,741 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : ARMS ADM DE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-29280609
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.879,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -360,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.714,53
PADRÃO Fp : -804,60	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6997
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/01/2025
SETOR : P240 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SETE DE ABRIL NÚMERO : 125
COMP. : BAIRRO : REPUBLICA 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 :
TOPOGRAFIA :
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,200 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,710 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : ARMS ADM DE MÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-29280509
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.793,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -173,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.620,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9380
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 : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/01/2025
SETOR : P240 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SETE DE ABRIL NÚMERO : 154
COMP. : BAIRRO : REPUBLICA 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: ESGUINA:
TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,206 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,655 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 50,00

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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : GTA GESTÃO MOB

CONTATO :

TELEFONE : (11)-992561387

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.880,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.868,54
PADRÃO Fp : -11,46	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9960
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA SETE DE ABRIL DATA : 30/01/2025
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório simples a/ elev. (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA SETE DE ABRIL ,125	2.117,65	2.117,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA SETE DE ABRIL ,125	4.000,00	2.798,98	0,6997
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA SETE DE ABRIL ,125	2.844,00	2.579,94	0,9072
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SETE DE ABRIL ,125	3.879,31	2.714,53	0,6997
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA SETE DE ABRIL ,125	2.793,10	2.620,01	0,9380
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA SETE DE ABRIL ,154	2.880,00	2.868,54	0,9960



GeoAvaliarPro®

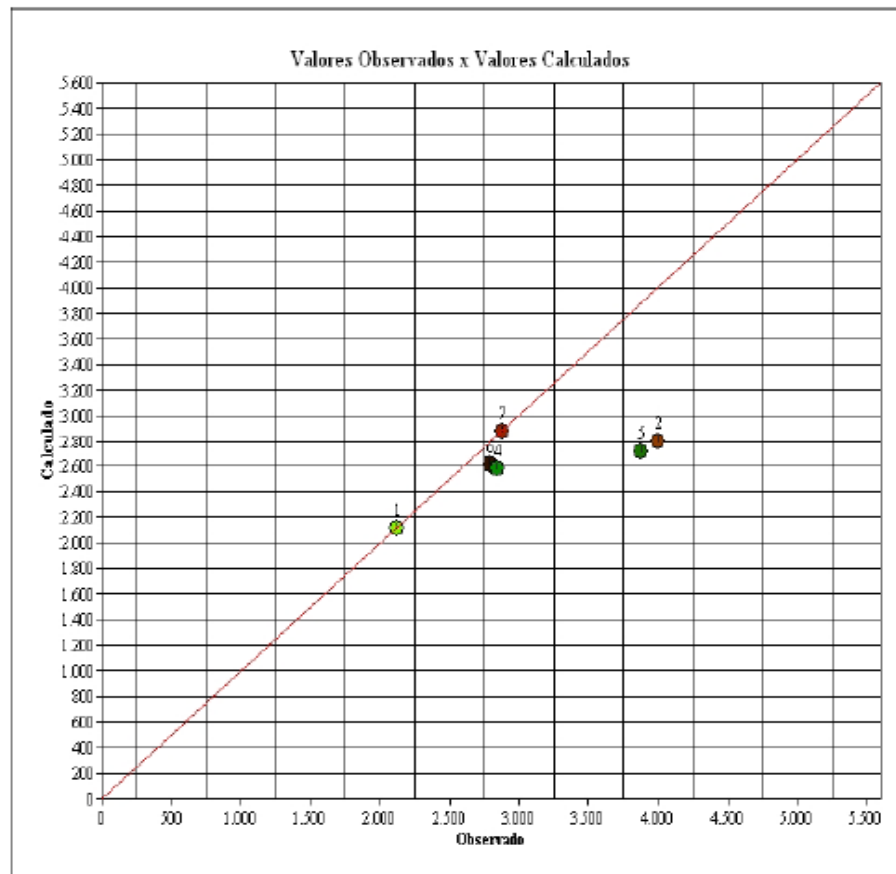
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.117,65	2.117,65
2	4.000,00	2.798,98
4	2.844,00	2.579,94
5	3.879,31	2.714,53
6	2.793,10	2.620,01
7	2.880,00	2.868,54



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : RUA SETE DE ABRIL 125 REPÚBLICA SAO PAULO - SP Data : 30/01/2025
 Cliente : TJ
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 21,53 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.085,68
 Desvio Padrão : 719,62
 - 30% : 2.159,97
 + 30% : 4.011,38
 Coeficiente de Variação : 23,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.616,61
 Desvio Padrão : 267,07
 - 30% : 1.831,63
 + 30% : 3.401,59
 Coeficiente de Variação : 10,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.616,61

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.616,61000

VALOR TOTAL (R\$): 56.335,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.455,68

INTERVALO MÍNIMO : 2.455,68

INTERVALO MÁXIMO : 2.777,54

INTERVALO MÁXIMO : 2.777,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 21,53 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 2.616,61 / \text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 21,53 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.616,61 / \text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 56.335,61$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 56.000,00

(Cinquenta e seis mil reais)

Válido para janeiro de 2.025.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIAS 7 DE ABRIL**, em face de **ADÁLIA S/A ADMINISTRAÇÃO DE BENS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 103.770, do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

Rua Sete de Abril, nº 125, loja 27, República, São Paulo - SP.

R\$ 56.000,00

(Cinquenta e seis mil reais)

JANEIRO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **54 (cinquenta e quatro)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

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](http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica)), "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.

São Paulo, 30 de janeiro de 2.025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

São Paulo, 22 de novembro de 2.024.

Fone: (11) 3259-5993 / (11) 3151-2823 / (11) 255-8770 / (11) 259-1001 / (11) 3812-2564

e-mail: diaschaves.adv@uol.com.br

e-mail: malimpenso@uol.com.br

e-mail: hernandezfernando@terra.com.br

ref.: **VISTORIA**

Processo n.º: 0078957-45.2019.8.26.0100

Vara: 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Partes: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIAS 7 DE ABRIL X ADÁLIA S/A
ADMINISTRAÇÃO DE BENS

Atendendo ao disposto nos artigos 474 e 466, §2º, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada nova vistoria, no dia **13 de dezembro de 2.024, às 10:15 horas**, no imóvel, objeto da mencionada Ação, situado na Rua Sete de Abril, nº 125, loja 27, República, São Paulo - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS (1): A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

OBS (2): Buscando trazer maior celeridade aos serviços técnicos, solicita-se a disponibilização do projeto arquitetônico (planta baixa), de forma digital (com envio prévio a vistoria) ou impressa (durante a vistoria) em escala legível.

Obs (3): Para os trabalhos de vistoria este signatário será auxiliado pelo ENGº GUILHERME VOGEL DALLA NORA.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D