

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1021688-57.2017.8.26.0405

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **ALS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA. E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos por: (1) vaga de garagem nº D-141, localizado no 2º subsolo do Edifício Castanheira; (2) vaga de garagem nº D-142, localizado no 2º subsolo do Edifício Castanheira; e (3) vaga de garagem nº D-143, localizado no 2º subsolo do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, esquina com a Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira, Vila Sônia, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Osasco, 05 de junho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO**VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº D-141:**

Matriculado sob nº 27.140, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Edifício Castanheira - Condomínio Portal do Morumbi

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 388, Vila Sônia - SP.

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

JUNHO / 2020

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº D-142:

Matriculado sob nº 27.141, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Edifício Castanheira - Condomínio Portal do Morumbi

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 388, Vila Sônia - SP.

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

JUNHO / 2020

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº D-143:

Matriculado sob nº 27.142, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Edifício Castanheira - Condomínio Portal do Morumbi

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 388, Vila Sônia - SP.

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

JUNHO / 2020

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 DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **ALS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA. E OUTROS**:

Uma vaga sob nº D-141, situada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, Bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada a guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,713 m², e uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns, equivalente a 0,0084087659442% do todo. Matriculado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 27.140.

Uma vaga sob nº D-142, situada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, Bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada a guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,713 m², e uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns, equivalente a 0,0084087659442% do todo. Matriculado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 27.141.

Uma vaga sob nº D-143, situada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, Bloco D, do Condomínio Portal do Morumbi, situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, 338, na Vila Suzanna, no 13º Subdistrito, Butantã, destinada a guarda e estacionamento de automóvel de passeio em lugar individual e determinado, com a área útil e total de 32,713 m², e uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns, equivalente a 0,0084087659442% do todo. Matriculado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 27.142.

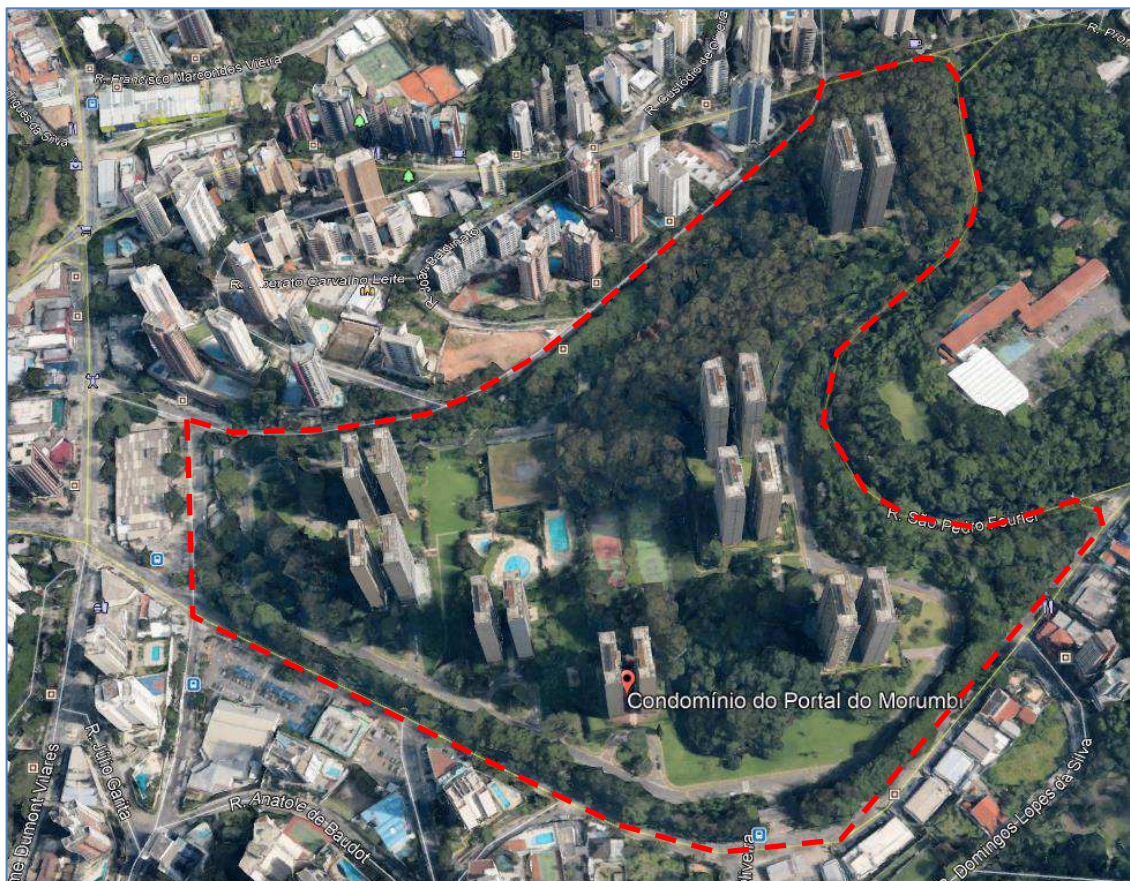
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. O Sr. Antônio Luiz acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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

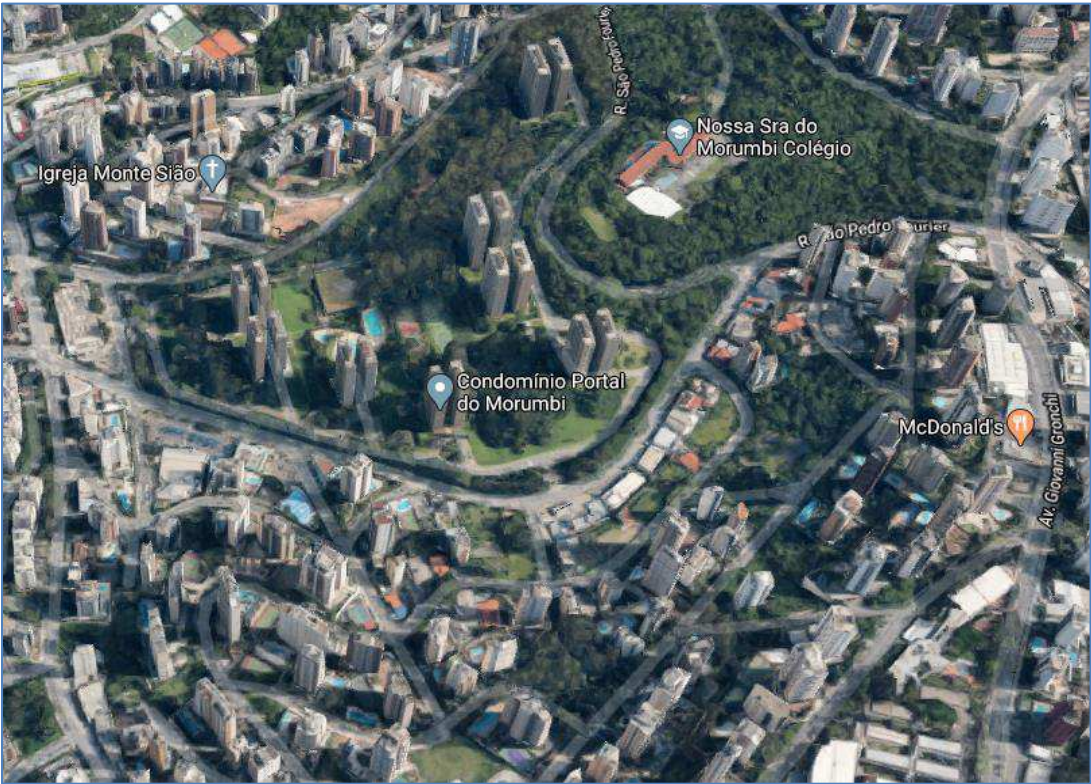
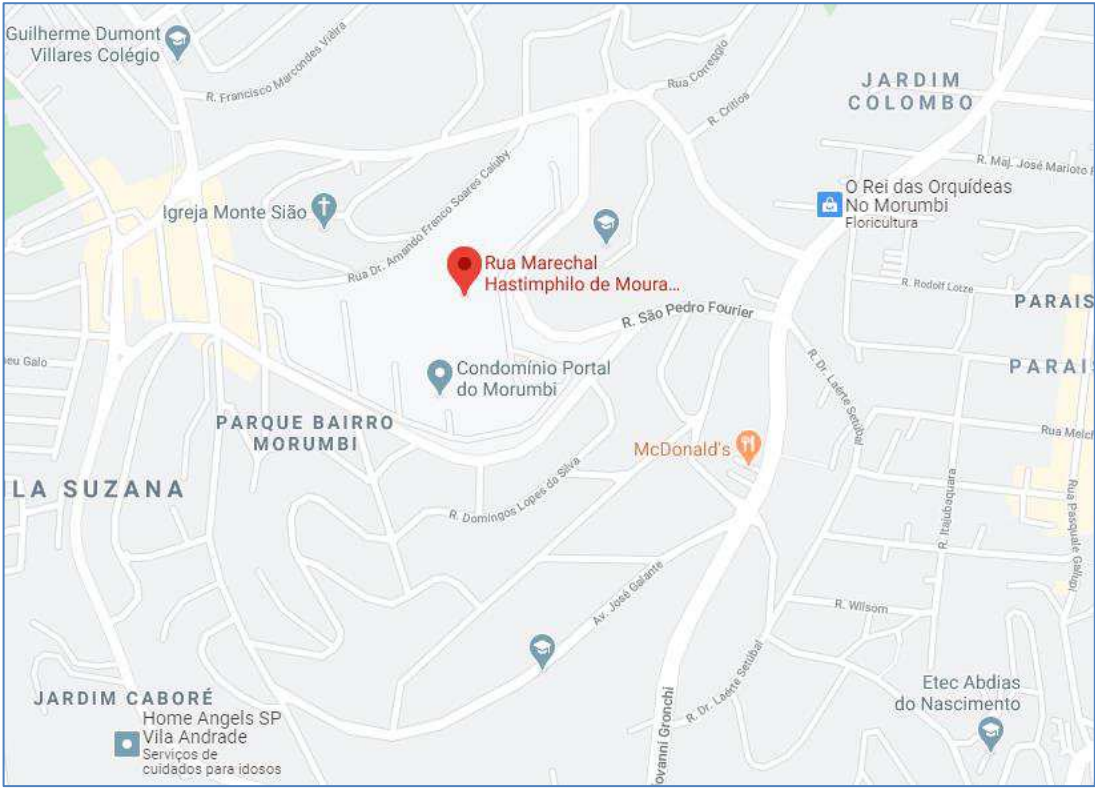


Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



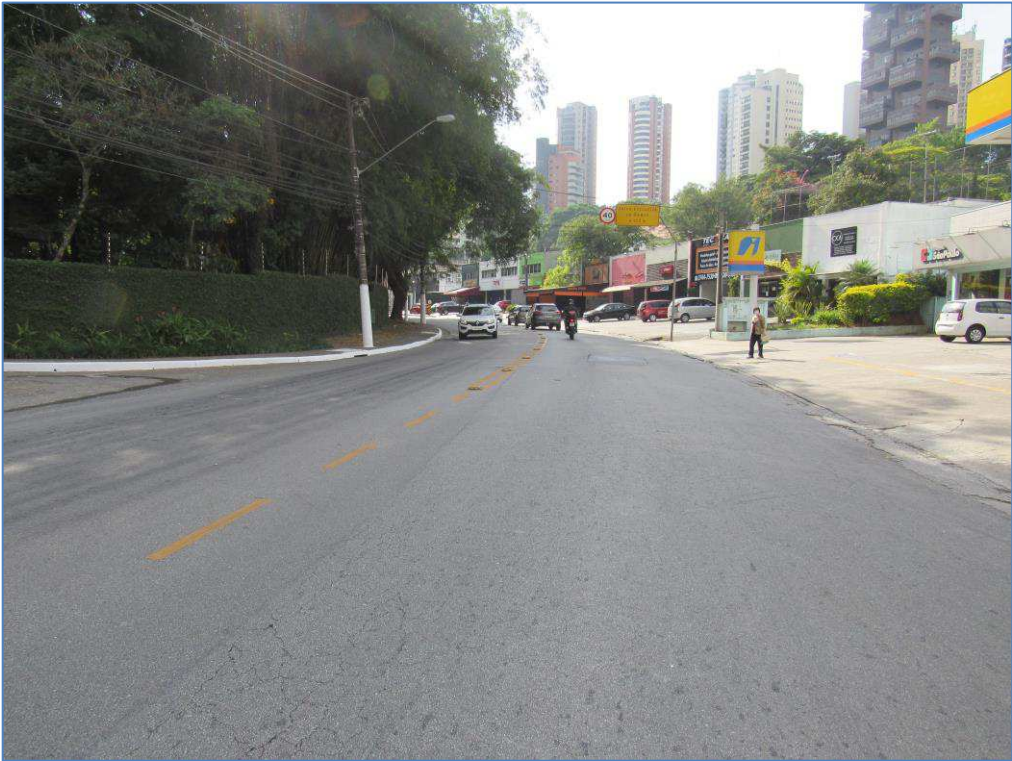
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 01/02



TRECHO DA RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA,
ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 03/04



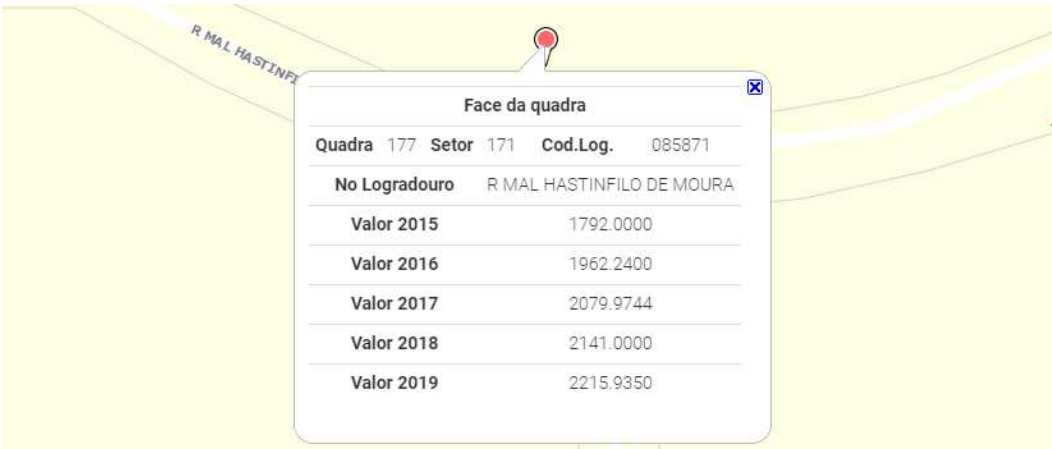
TRECHO DA RUA DESEMBARGADOR DALMO DO VALLE NOGUEIRA,
ONDE SE ENCONTRAM LOCALIZADOS OS IMÓVEIS.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, os imóveis possuem as seguintes situações:

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 388,
Vaga nº D-141, nº D-142 e D-143:

ZONA:	ZM
SETOR:	171
QUADRA:	177
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	171.177.0858-0
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	171.177.0859-9
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	171.177.0860-2
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 2.215,93



The screenshot shows a map with a red pin indicating a location on 'R MAL HASTINFILO DE MOURA'. A pop-up window titled 'Face da quadra' displays the following data:

Quadra	177	Setor	171	Cod.Log.	085871
No Logradouro	R MAL HASTINFILO DE MOURA				
Valor 2015	1792.0000				
Valor 2016	1962.2400				
Valor 2017	2079.9744				
Valor 2018	2141.0000				
Valor 2019	2215.9350				

Os dados Cadastrais dos Imóveis, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 171.177.0858-0

Local do Imóvel:
R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR D-141
MORUMBI ED.CASTANHEIRA CEP 05641-900
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR D-141
MORUMBI ED.CASTANHEIRA CEP 05641-900

Contribuinte(s):
CPF 641.020.338-15 ANTONIO LUIZ DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	60.906	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	104.799	Fração ideal:	0,0001
Área total (m²):	165.705		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	33	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	10.151	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.292,00		
- da construção:	1.918,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	22.431,00		
- da área não incorporada:	38.596,00		
- da construção:	31.015,00		
Base de cálculo do IPTU:	92.042,00		

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/08/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:	28/05/2020
Número do Documento:	2.2020.001141731-5
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 171.177.0859-9

Local do Imóvel:
R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR D-142
MORUMBI ED.CASTANHEIRA CEP 05641-900
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR D-142
MORUMBI ED.CASTANHEIRA CEP 05641-900

Contribuinte(s):
CPF 641.020.338-15 ANTONIO LUIZ DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	60.906	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	104.799	Fração ideal:	0,0001
Área total (m²):	165.705		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	33	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	10.151	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1976		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.292,00		
- da construção:	1.918,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	22.431,00		
- da área não incorporada:	38.596,00		
- da construção:	31.015,00		
Base de cálculo do IPTU:	92.042,00		

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/08/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:	28/05/2020
Número do Documento:	2.2020.001141735-8
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 171.177.0860-2

Local do Imóvel:
R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR D-143
MORUMBI ED.CASTANHEIRA CEP 05641-900
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAR HASTINFILO DE MOURA, 338 - GR D-143
MORUMBI ED.CASTANHEIRA CEP 05641-900

Contribuinte(s):
CPF 641.020.338-15 ANTONIO LUIZ DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	60.906	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	104.799	Fração ideal:	0,0001
Área total (m²):	165.705		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	33	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	10.151	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.292,00
- da construção:	1.918,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	22.431,00
- da área não incorporada:	38.596,00
- da construção:	31.015,00
Base de cálculo do IPTU:	92.042,00

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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/08/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/05/2020
Número do Documento: 2.2020.001141740-4
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

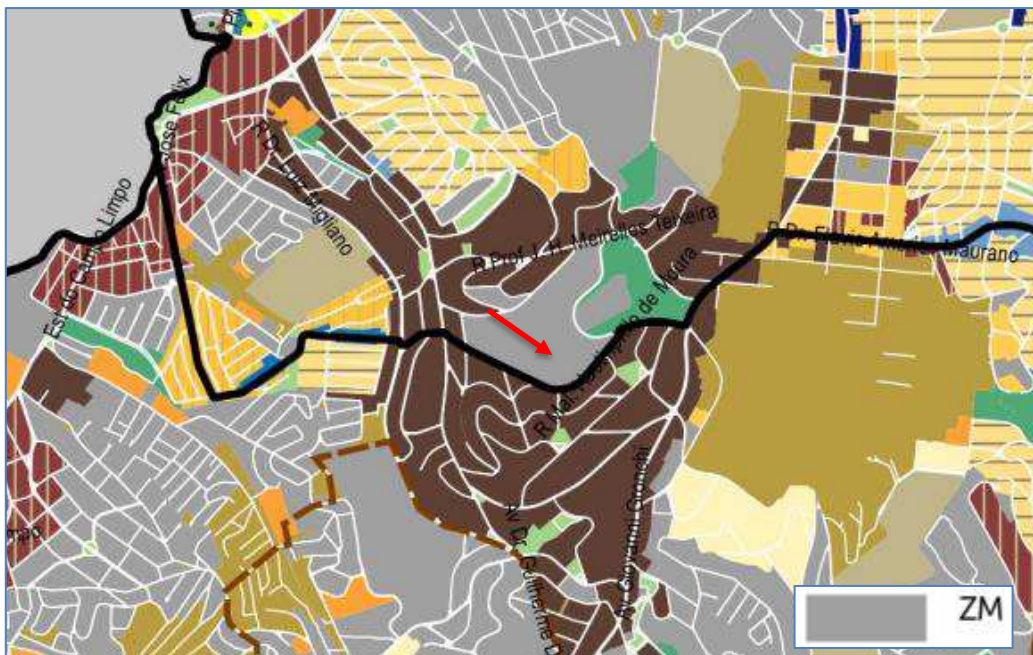
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não, residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em: Zona Mista, Zona Mista Ambiental, Zona Mista de Interesse Social e Zona Mista de Interesse Social Ambiental.

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



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Marechal Hastimphilo de Moura, Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira, Av. Dr. Guilherme Dumont Vilarés e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

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 a vaga nº D-141, localizada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, a fração ideal de 0,0084087659442% sobre o todo.

Cabe a vaga nº D-142, localizada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, a fração ideal de 0,0084087659442% sobre o todo.

Cabe a vaga nº D-143, localizada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, a fração ideal de 0,0084087659442% sobre o todo.

2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Condomínio Portal do Morumbi é constituído por 8 blocos com 800 apartamentos residenciais, com entrada social de garagem com acesso pela Rua Marechal Hastimphilo de Moura e Rua Desembargador Dalmo do Valle Nogueira.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Castanheira, onde estão localizadas as vagas de garagem nº D-141, nº D-142 e D-143, constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres, salão de festas, churrasqueira, *playground*, piscinas, campo de futebol, quadra de tênis, quadra poliesportiva, salão de jogos, sauna, sala de ginástica e *hall* social, que atende a 25 andares superiores, com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 2 elevadores (social e serviço), bem como vagas de estacionamentos localizadas em dois subsolos.

Os apartamentos "tipo" do Edifício Castanheira, possuem: 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala para dois ambientes, lavabo, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com banheiro, com idade física de 44 anos, área privativa de 205,00 m², podendo ser classificado como "1.3.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.3 - Apartamento padrão médio:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadra de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: PISOS: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. PAREDES: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. ESQUADRIAS: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

- DA UNIDADE AVALIANDA BOX Nº D-141

A vaga de garagem nº D-141 está localizada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, Vila Sônia, São Paulo. Contém área privativa de 32,7138 m² e no terreno uma fração ideal de 0,0084087659442%.

- DA UNIDADE AVALIANDA BOX Nº D-142

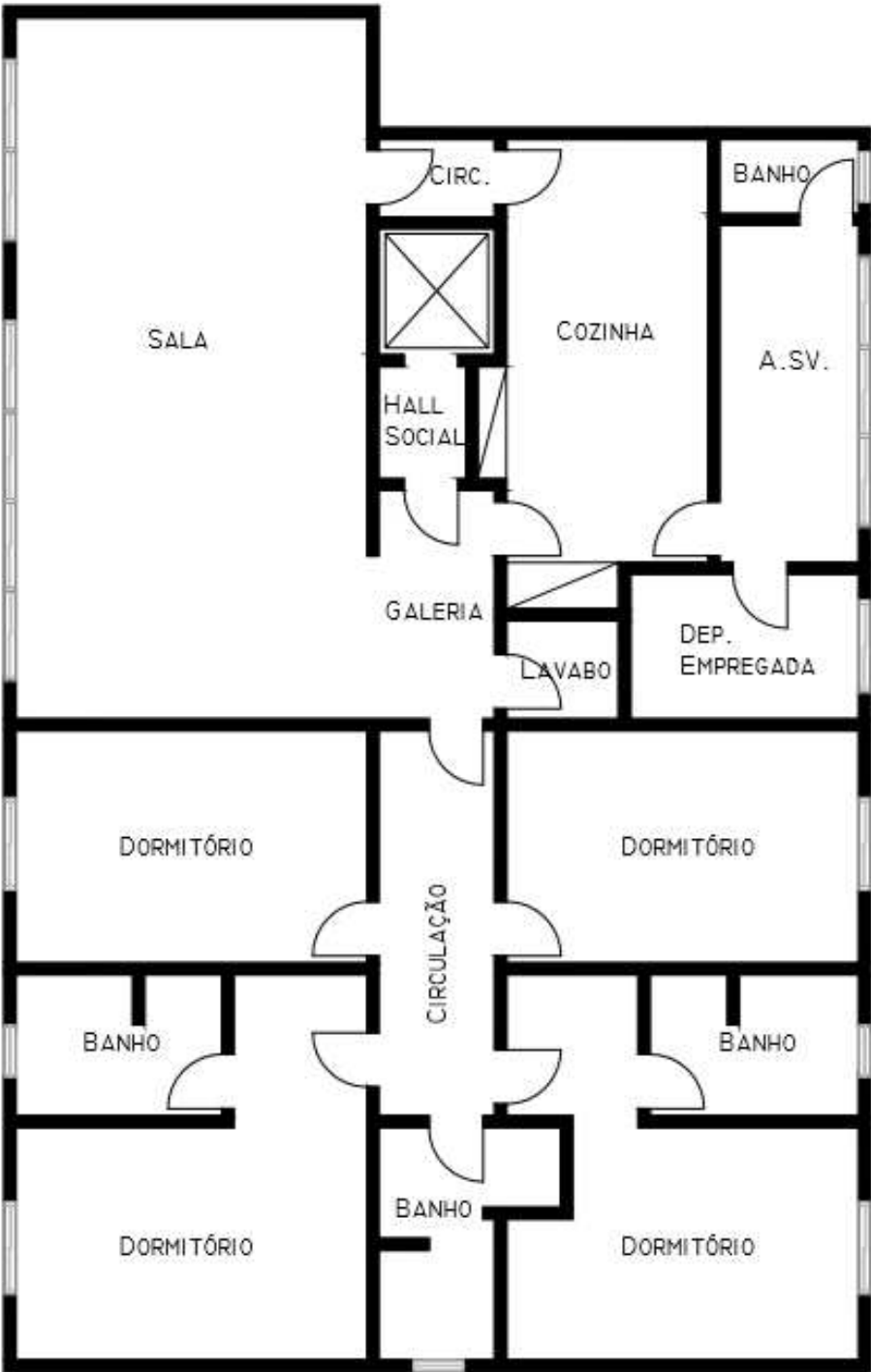
A vaga de garagem nº D-142 está localizada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, Vila Sônia, São Paulo. Contém área privativa de 32,7138 m² e no terreno uma fração ideal de 0,0084087659442%.

- DA UNIDADE AVALIANDA BOX Nº D-143

A vaga de garagem nº D-143 está localizada no 2º subsolo do Edifício Castanheira, integrante do Condomínio Portal do Morumbi, situado na Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 338, Vila Sônia, São Paulo. Contém área privativa de 32,7138 m² e no terreno uma fração ideal de 0,0084087659442%.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS
DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI E O
CROQUI DO APARTAMENTO TIPO:

CROQUI



CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI
EDIFÍCIO CASTANHEIRA - APTO. TIPO
RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA, Nº 338

FOTOS 05/06



FACHADA DO CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI,
PELA RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA.



FACHADA DO CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI,
PELA RUA DESEMBARGADOR DALMO DO VALLE NOGUEIRA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



FACHADA DO EDIFÍCIO CASTANHEIRA.

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



ENTRADA SOCIAL E ACESSO DE VEÍCULOS,
PELA RUA MARECHAL HASTIMPHILO DE MOURA.

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



ENTRADA SOCIAL E ACESSO DE VEÍCULOS,
PELA RUA DESEMBARGADOR DALMO DO VALLE NOGUEIRA.

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



ACESSO A GARAGEM E VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



VAGA DE ESTACIONAMENTO Nº D-141.

FOTOS 16/17

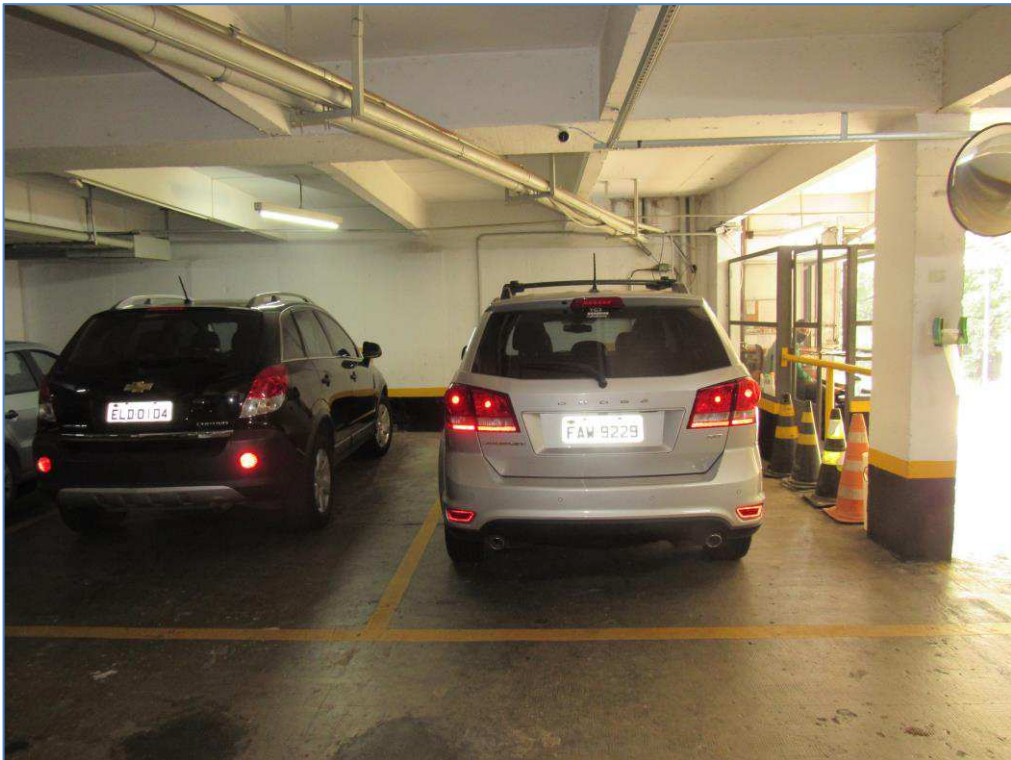
CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



VAGA DE ESTACIONAMENTO Nº D-142.

FOTOS 18/19

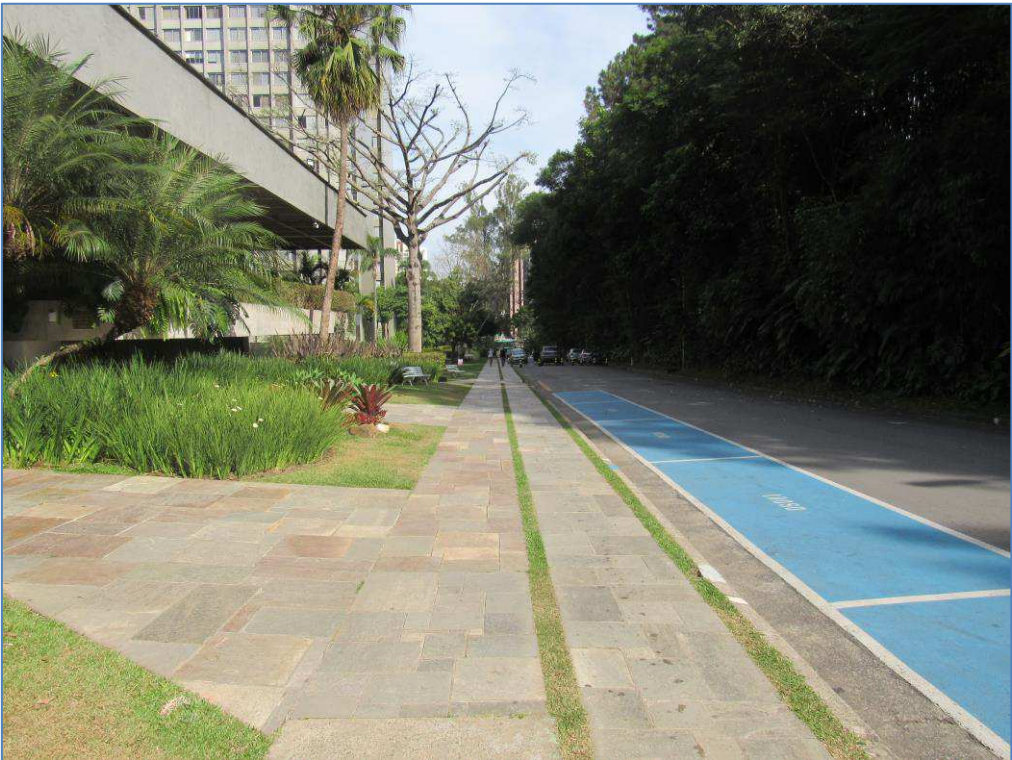
CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



VAGA DE ESTACIONAMENTO Nº D-143.

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22/23

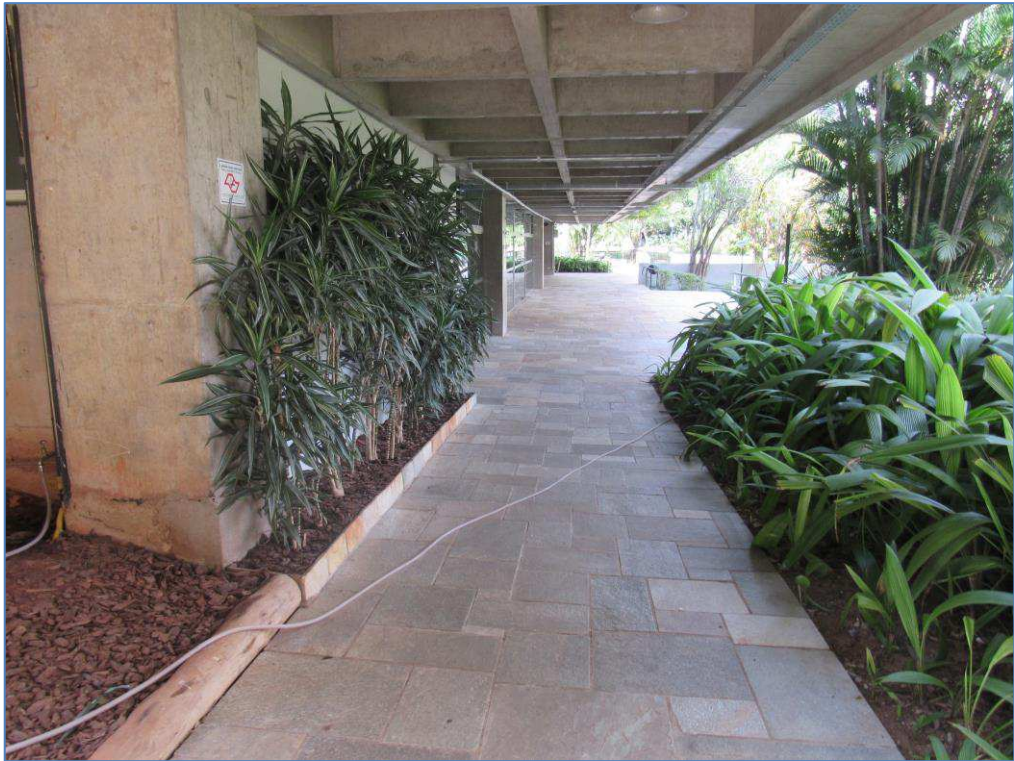
CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



SEDE SOCIAL.

FOTOS 24/25

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



CIRCULAÇÃO E BAR.

FOTOS 26/27

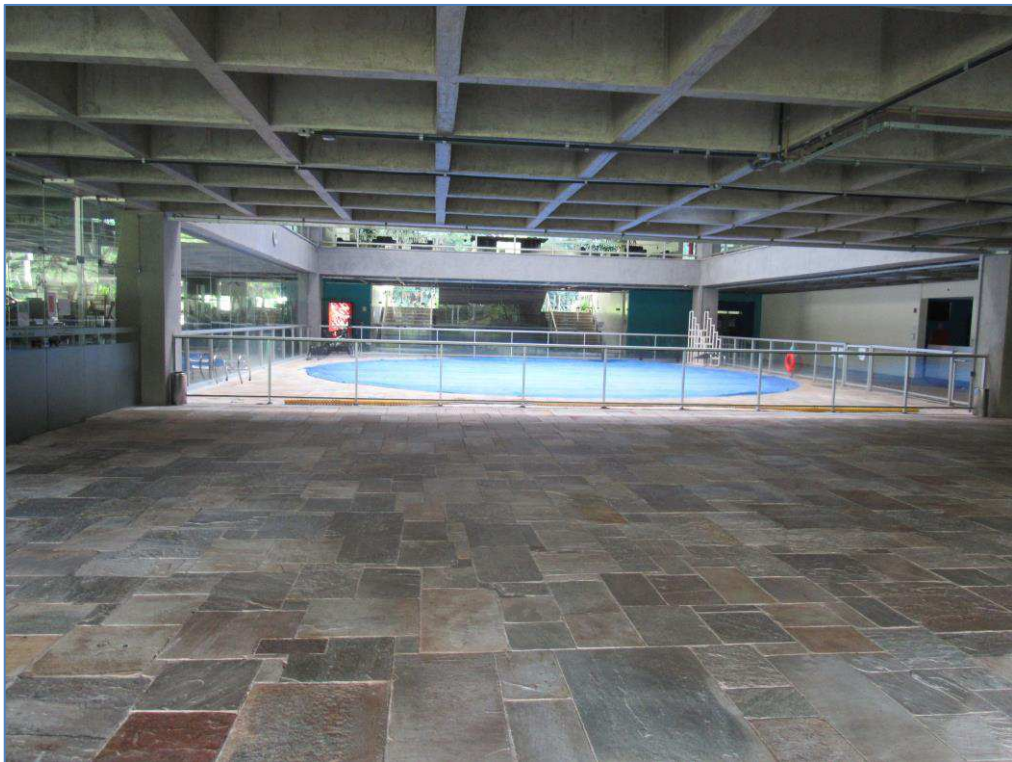
CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



PISCINA DESCOBERTA.

FOTOS 28/29

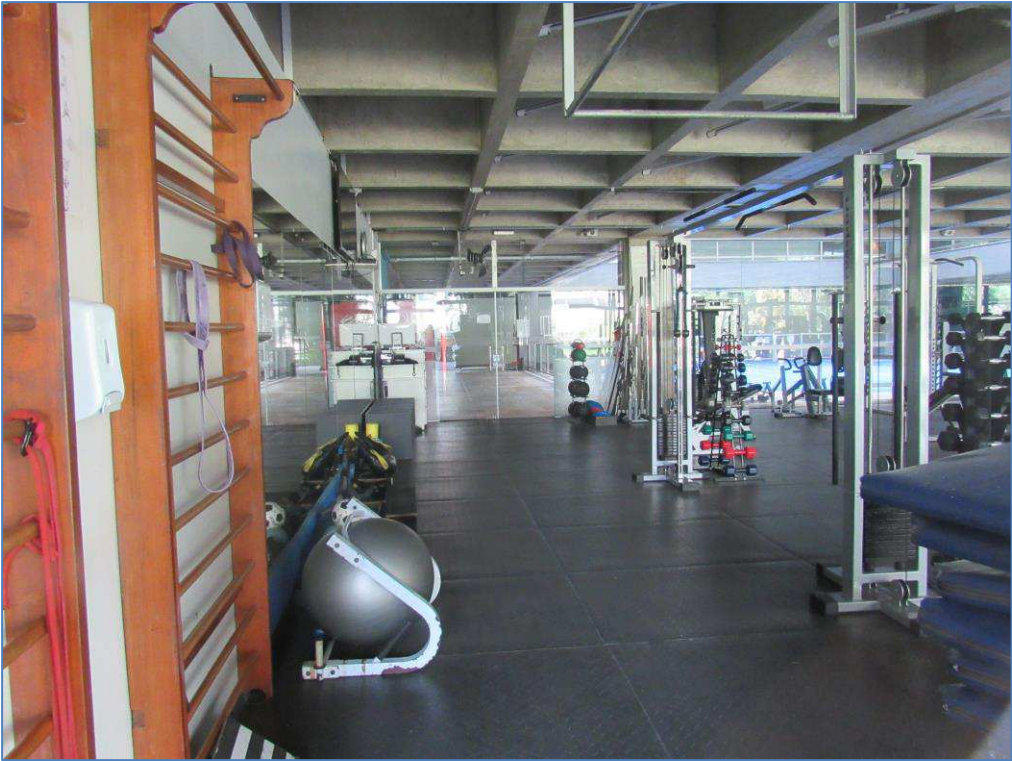
CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



PISCINA OLÍMPICA E PISCINA COBERTA.

FOTOS 30/31

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



ACADEMIA E BRINQUEDOTECA.

FOTOS 32/33

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



RESTAURANTE.

FOTOS 34/35

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 36/37

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



PISTA DE SKATE E CAMPO DE FUTEBOL.

FOTOS 38/39

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



ÁREA LIVRE E FACHADA DO EDIFÍCIO CASTANHEIRA.

FOTOS 40/41

CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI



HALL SOCIAL E DOS ELEVADORES.

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".

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 **"1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **1,926**.

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 2,89		
	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	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,892	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
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 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 cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

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 DA VAGA DE GARAGEM Nº D-141

Para avaliação da vaga de garagem será considera a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem nº D-141;

S = área privativa da vaga de garagem = 10,00 m²;

$Se = \text{área equivalente de cálculo} = 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 5,00 \text{ m}^2;$

$Vu = \text{valor unitário.}$

Substituindo e calculando:

$$VI = 5,00 \times R\$ 5.283,92 / \text{m}^2 (*) = R\$ 26.419,60$$

Ou, em números redondos:

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

4.2 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº D-142

Para avaliação da vaga de garagem será considera a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

$VG = \text{valor procurado da vaga de garagem nº D-142;}$

$S = \text{área privativa da vaga de garagem} = 10,00 \text{ m}^2;$

$Se = \text{área equivalente de cálculo} = 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 5,00 \text{ m}^2;$

$Vu = \text{valor unitário.}$

Substituindo e calculando:

$$VI = 5,00 \times R\$ 5.283,92 / \text{m}^2 (*) = R\$ 26.419,60$$

Ou, em números redondos:

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM Nº D-143

Para avaliação da vaga de garagem será considera a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

$$VG = Se \times Vu$$

Onde:

VG = valor procurado da vaga de garagem nº D-143;

S = área privativa da vaga de garagem = 10,00 m²;

Se = área equivalente de cálculo = 10,00 m² x 0,50 = 5,00 m²;

Vu = valor unitário.

Substituindo e calculando:

$$VI = 5,00 \times R\$ 5.283,92/m^2 (*) = R\$ 26.419,60$$

Ou, em números redondos:

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 5.283,92/m² (cinco mil, duzentos e oitenta e três reais e noventa e dois centavos por metro quadrado), 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 - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020			
SETOR : 171	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura		NÚMERO : 338			
COMP.: Condomínio Portal do MorunBAIRRO : Morumbi		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)	0,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,484	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00		
		TAXA :	0,00		
		VAGAS COB.:	2		
		VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	215,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	0,00		
		TOTAL M² :	215,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2		
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
		SUPERIORES :	25		
		PISCINA :	1		
		APTO/ANDAR :	4		
		SALÃO DE FESTAS :	1		
		SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Plus Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-30508800				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.023,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.525,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1000
VAGAS	502,33	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

SETOR : 171QUADRA : 177ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura

COMP. : Condomínio Portal do MorunBAIRRO : Morumbi

CEP :UF : SP

NÚMERO : 338

CIDADE : SAO PAULO - 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

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) 0,00

FORMATO : Regular

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ESQUINA : Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,484IDADE : 44 anosFRAÇÃO : 0,00TAXA : 0,00VAGAS COB. : 2VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 225,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 225,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4SUÍTES : 2W.C. : 4QUARTO EMPREGADAS : 1PISCINA : 1SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2PLAYGROUND : 1SUPERIORES : 25APTO/ANDAR : 4SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bamberg

CONTATO :

TELEFONE : (11)-31947500

OBSERVAÇÃO :

AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	480,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.280,00
		VARIAÇÃO :	1,1000

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/06/2020 às 10:25 , sob o número WCO20701299622 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021688-57.2017.8.26.0405 e código 6243B8E.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020

SETOR : 171

QUADRA : 177

ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura

NÚMERO : 338

COMP.: Condomínio Portal do Morun

BAIRRO : Morumbi

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) 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,484

IDADE : 44 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 225,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 225,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4

SUÍTES: 2

W.C.: 5

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 25

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.353.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bamberg

CONTATO :

TELEFONE : (11)-31947500

OBSERVAÇÃO :

AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS 541,20		FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.412,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.953,20
		VARIAÇÃO : 1,1000

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/06/2020 às 10:25, sob o número WOC020701299622. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021688-57.2017.8.26.0405 e código 6243B8E.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020			
SETOR : 171	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura		NÚMERO : 338			
COMP.: Condomínio Portal do MorunBAIRRO : Morumbi		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)	0,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,484	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2		
VAGAS DESCOB.:	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA	215,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	215,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2		
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1		
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	25	APTO/ANDAR :	4		
SUB-SOLOS :	2				
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\$) : 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Bamberg				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-31947500				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.186,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.604,65
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1000
VAGAS	418,60	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO:DATA DA PESQUISA :03/06/2020

SETOR :171QUADRA :177ÍNDICE DO LOCAL :2.215,93

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Rua Marechal Hastimphilo de Moura

NÚMERO :338

COMP.:Condomínio Portal do MorunBAIRRO :Morumbi

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) M²:0,00TESTADA - (cf)0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :OriginalFACE :Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :1,926CONSERVAÇÃO :c - regular

COEF. DEP. (k):0,484IDADE :44 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:2VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA215,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²:215,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :4SUÍTES :2W.C. :4QUARTO EMPREGADAS :1PISCINA :1SALÃO DE FESTAS :1

ELEVADORES :2PLAYGROUND :1SUPERIORES :25APTO/ANDAR :4SUB-SOLOS :2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :OfertaVALOR VENDA (R\$) :1.060.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :7g7Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-42180707

OBSERVAÇÃO :

AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :0,00	FT ADICIONAL 01 :0,00	VALOR UNITÁRIO :4.437,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs :0,00	FT ADICIONAL 02 :0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :4.880,93
PADRÃO Fp :0,00	FT ADICIONAL 03 :0,00	VARIAÇÃO :1,1000
VAGAS443,72	FT ADICIONAL 04 :0,00	
	FT ADICIONAL 05 :0,00	
	FT ADICIONAL 06 :0,00	

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/06/2020 às 10:25, sob o número WCO20701299622. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021688-57.2017.8.26.0405 e código 6243B8E.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura		NÚMERO : 338	
COMP.: Condomínio Portal do MorunBAIRRO : Morumbi		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)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,484	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	215,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	215,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	25	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	7g7 Negócios Imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-42180707		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP			
FATORES ADICIONAIS			
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			4.604,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			5.065,12
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,1000
VAGAS	460,47	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 - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura		NÚMERO : 338	
COMP. : Condomínio Portal do Morumbi		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)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,484	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	215,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	215,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	25	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Leal Invest Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-55128072		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	4.604,65	FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	5.065,12	FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,1000	FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	460,47		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura		NÚMERO : 338	
COMP. : Condomínio Portal do MorunBAIRRO : Morumbi		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 - (ctf)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (K) :	0,484	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	225,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	225,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	25	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imóveis Lux Neg. Imobiliário		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-37440400		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSELESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	480,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.280,00
		VARIAÇÃO : 1,1000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020

SETOR : 171

QUADRA : 177

ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura

NÚMERO : 338

COMP.: Condomínio Portal do Morun

BAIRRO : Morumbi

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) 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,484

IDADE : 44 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA 225,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 225,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4

SUÍTES : 2

W.C. : 4

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 25

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Paulo Roberto Leardi

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47507733

OBSERVAÇÃO :

AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.280,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1000
VAGAS	480,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura		NÚMERO : 338	
COMP. : Condomínio Portal do MorunBAIRRO : Morumbi		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)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,468	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	225,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²	225,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 2	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 25	PISCINA : 1
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 2
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\$) : 1.100.100,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Paulo Roberto Leardi		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-47507733	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :		FT ADICIONAL 01 :	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		FT ADICIONAL 02 :	
PADRÃO Fp :		FT ADICIONAL 03 :	
VAGAS		FT ADICIONAL 04 :	
		FT ADICIONAL 05 :	
		FT ADICIONAL 06 :	
		VALORES/VARIAÇÃO	
		VALOR UNITÁRIO :	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	
		VARIAÇÃO :	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura		NÚMERO : 338	
COMP. : Condomínio Portal do MorunBAIRRO : Morumbi		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)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (K) :	0,484	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	215,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	215,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	25	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Scavone Brokers		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-994802177		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSELESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	544,19	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.441,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.986,05
		VARIAÇÃO : 1,1000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/06/2020	
SETOR : 171	QUADRA : 177	ÍNDICE DO LOCAL : 2.215,93	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura		NÚMERO : 338	
COMP. : Condomínio Portal do MorunBAIRRO : Morumbi		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)	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,484	IDADE : 44 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA	215,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	215,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	2
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	25	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Scavone Brokers		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-994802177	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 205,00 m² + 2 VAGAS = 215,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	502,33	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.023,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.525,58
		VARIAÇÃO : 1,1000



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Marechal Hastimphilo de Moura 338
DATA : 03/06/2020
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITO0,8
OBSERVAÇÃO :
AU: 205,00 m² + 3 VAGAS = 220,00 m²

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.215,93
☒ Obsolescência	Idade 44 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 3 Acréscimo0,1

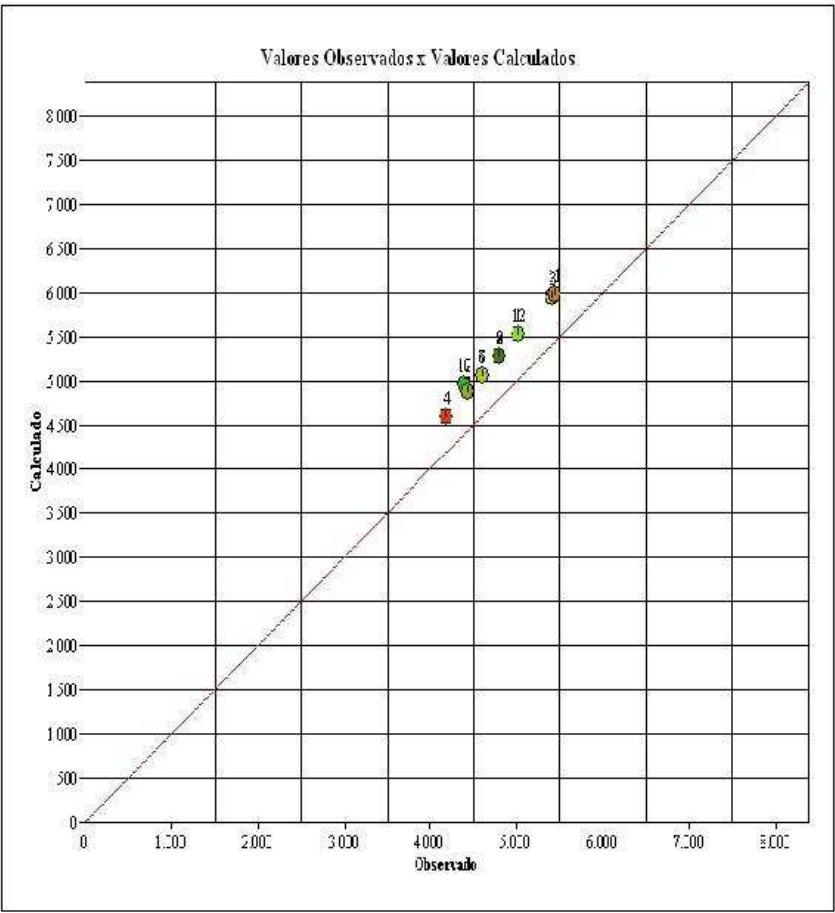
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	5.023,26	5.525,58	1,1000
☒ 2	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	4.800,00	5.280,00	1,1000
☒ 3	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	5.412,00	5.953,20	1,1000
☒ 4	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	4.186,05	4.604,65	1,1000
☒ 5	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	4.437,21	4.880,93	1,1000
☒ 6	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	4.604,65	5.065,12	1,1000
☒ 7	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	4.604,65	5.065,12	1,1000
☒ 8	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	4.800,00	5.280,00	1,1000
☒ 9	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	4.800,00	5.280,00	1,1000
☒ 10	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	4.400,40	4.960,79	1,1274
☒ 11	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	5.441,86	5.986,05	1,1000
☒ 12	Rua Marechal Hastimphilo de Moura ,338	5.023,26	5.525,58	1,1000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.023,26	5.525,58
2	4.800,00	5.280,00
3	5.412,00	5.953,20
4	4.186,05	4.604,65
5	4.437,21	4.880,93
6	4.604,65	5.065,12
7	4.604,65	5.065,12
8	4.800,00	5.280,00
9	4.800,00	5.280,00
10	4.400,40	4.960,79
11	5.441,86	5.986,05
12	5.023,26	5.525,58

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento	Local : Rua Marechal Hastimphilo de Moura 338 Condomínio Portal do Morumbi Morumbi	Data : 03/06/2020
Cliente : Avaliação		
Área terreno m² : 108.204,00	Edificação m² : 220,00	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS							
Média Unitários : 4.794,44				Média Unitários : 5.283,92							
Desvio Padrão : 384,99				Desvio Padrão : 413,60							
- 30% : 3.356,11				- 30% : 3.698,74							
+ 30% : 6.232,78				+ 30% : 6.869,09							
Coeficiente de Variação : 8,0300				Coeficiente de Variação : 7,8300							
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO											
Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I					
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐				
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐				
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐				
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 *a	☐				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III											
FORMAÇÃO DOS VALORES											
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.283,92				VALOR TOTAL (R\$) : 1.162.462,40							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.283,92000											
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando							
INTERVALO MÍNIMO : 5.121,18				INTERVALO MÍNIMO : 5.121,18							
INTERVALO MÁXIMO : 5.446,66				INTERVALO MÁXIMO : 5.446,66							
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 **AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **ALS DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA. E OUTROS**, correspondem a:

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº D-141:

Matriculado sob nº 27.140, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Edifício Castanheira - Condomínio Portal do Morumbi

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 388, Vila Sônia - SP.

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

JUNHO / 2020

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº D-142:

Matriculado sob nº 27.141, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Edifício Castanheira - Condomínio Portal do Morumbi

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 388, Vila Sônia - SP.

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

JUNHO / 2020

VALOR TOTAL DA VAGA DE GARAGEM Nº D-143:

Matriculado sob nº 27.142, no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Edifício Castanheira - Condomínio Portal do Morumbi

Rua Marechal Hastimphilo de Moura, nº 388, Vila Sônia - SP.

R\$ 27.000,00

(vinte e sete mil reais)

JUNHO / 2020

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 65 (sessenta e cinco) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, 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.

Osasco, 05 de junho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D