Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

Processo: 1084550-72.2018.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA, engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GALERIA GERBUR** contra **FERNANDO SALES OLIVEIRA**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 37º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligencias que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

VALOR DO IMÓVEL

Para o imóvel denominado “Terraço”, localizado imediatamente acima do pavimento térreo do Condomínio Edifício Galeria Gerbur, situado à Rua São Bento, nº 365, Centro, nesta Capital, resultou o seguinte valor:

V_I = R$ 1.898.000,00

(Um Milhão, Oitocentos e Noventa e Oito Mil Reais)

***** Março / 2021 *****

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

- Imóvel denominado "Terraço", localizado imediatamente acima do pavimento térreo do Condomínio Edifício Galeria Gerbur, situado à Rua São Bento, nº 365, Centro, nesta Capital, resultou o seguinte valor:

- Matricula sob nº 172.334 do 4º Oficial de R.I. de São Paulo.

1.1 – SINTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.
Solicitante: MMa. Juíza da 37ª Vara Cível Foro Central.
Objeto: Imóvel Urbano.
Vocação do Imóvel: Comercial.
Finalidade: Determinação do Valor de Venda de Mercado.

2 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada "*in loco*", pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

3 – DO LOCAL

3.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se localiza no pavimento denominado sobreloja do Condomínio Edifício e Galeria Gerbur, situado à Rua São Bento, nº 365, Centro, nesta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Earth”, exposta a seguir:

Indica a exta localização do empreendimento destacado na ilustração aérea em linha vermelha.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

3.2– CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, "geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx", o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 001
QUADRA: F072
LOTE: CD04

A ilustração que segue, obtida no mesmo site indica o setor fiscal em questão:

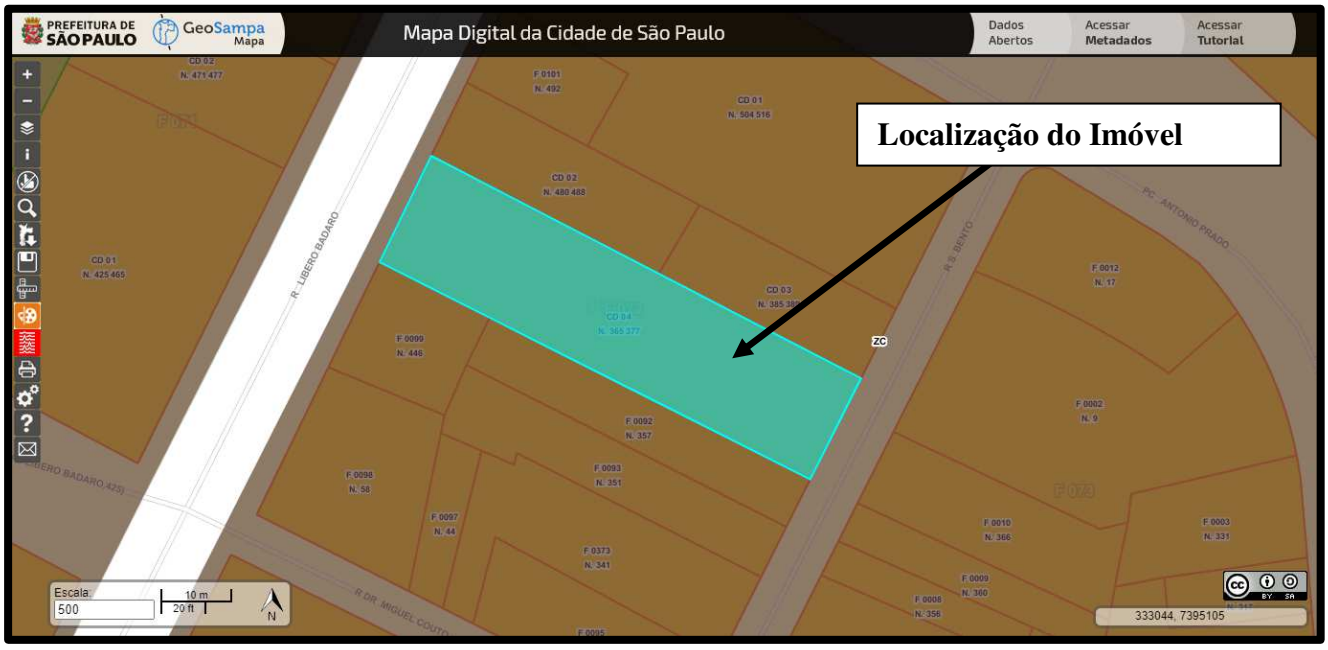
Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de São Paulo), bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R$ 5.189,00.

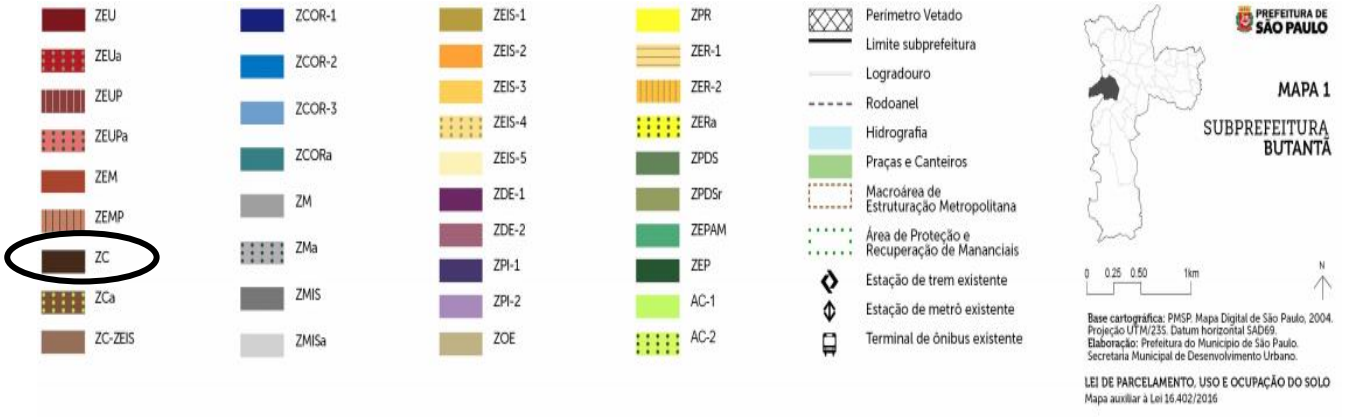
Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

3.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site "geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx", como se demonstra:





Ao localizar o imóvel no mapa de zoneamento que corresponde a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município de São Paulo, podemos observar que o mesmo se encontra posicionado na zona "ZC" que, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16, assim se caracteriza:

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

CAPÍTULO II

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) 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:

I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

II - Zona Centralidade Ambiental (ZCa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional;

III - Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS): porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza
Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas
Desde 1982

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

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

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

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 (i)	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	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40
Qualificação	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,7	0,7	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	28	5	3	3	NA
Preservação	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,5	0,5	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	0,2	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA
Áreas públicas e naturais (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,8	0,8	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	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

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

3.4 – CARACTERISTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação predominantemente comercial, caracterizado pela forte existência de edificações e edifícios comerciais, tais como: restaurantes, lojas de varejo, academias, Lojas Americanas, Riachuelo, etc.

O edifício em questão encontra-se distante cerca de 250m da estação de metro São Bento, componente da linha azul do metro de São Paulo.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULA

Conforme matricula de nº 172.334, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

> *"IMÓVEL: TERRAÇO localizado entre o pavimento térreo do piso da Rua São Bento e o 1º andar do CONDOMINIO EDIFICIOS E GALERIA GERBUR, situado na Rua Líbero Badaró nº 462 e Rua São Bento nº 365, no 1º Subdistrido-Sé, ocupando toda a cobertura do pavimento térreo para a Rua São Bento, abrangendo todas as áreas privativas do respectivo pavimento, cobertas e descobertas, com exceção das caixas de elevadores e de escadas, possui a área exclusiva de 735,30m², a área comum de 166,64m², área total construída de 901,94m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2.937/100.000 do terreno e coisas comuns do condomínio. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.232,31m²."*

4.2 – DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata o presente caso de imóvel comercial, localizado entre o pavimento térreo e o 1º andar do Condomínio Edifícios e Galeria Gerbur, sito à Rua São Bento, nº 365, Centro, São Paulo/SP.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Referido empreendimento possui acesso pela Rua São bento, nº 365.

O Condomínio Edifícios e Galeria Gerbur é formado por 01 (uma) loja localizada no pavimento térreo, a qual o possui frente para a Rua São Bento e fundos para a Rua Libero Badaró, terraço e 20 (vinte) pavimentos superiores, todos formados por salas comerciais.

O mencionado empreendimento possui as seguintes características de construção e acabamento:

ESTRUTURA: de concreto armado e fechamento em alvenaria.

FACHADAS: janelas basculantes e condensadoras de ar condicionado.

HALL DE ENTRADA:
Piso: placas de porcelanato;
Paredes: massa fina e tinta à látex; pedras de mármore;
Forro: de gesso rebaixado, com luminárias embutidas;

HALL SOCIAL:
Piso: placas de porcelanato;
Paredes: massa fina e tinta à látex; pedras de mármore;
Forro: de gesso rebaixado, com luminárias embutidas;

Após a realização da diligencia nas áreas de uso comum do empreendimento, o signatário se deslocou até o imóvel objeto desta demanda, onde não obteve êxito em adentra-lo, mesmo tendo comunicado a data de vistoria com antecedência.

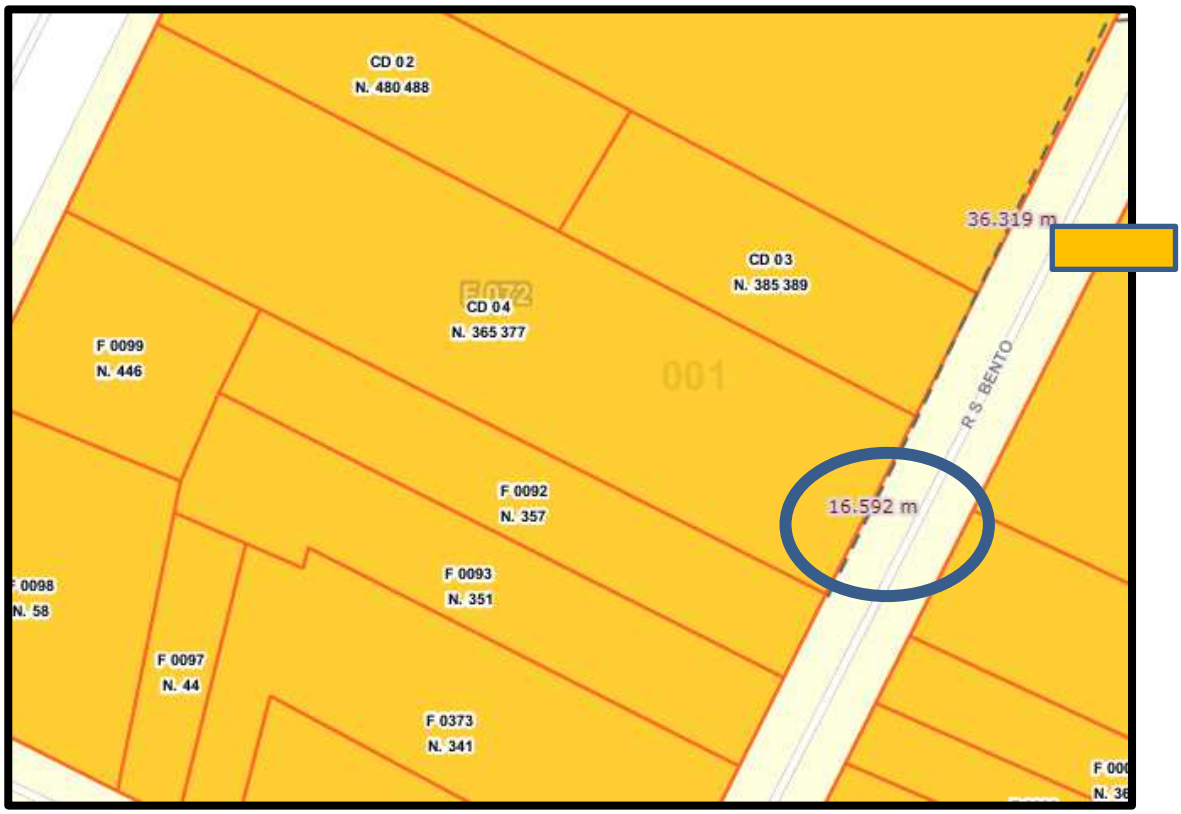
Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Por conta da precária descrição da Matricula nº 172.334 juntada às fls. 148 e seguintes dos Autos, bem como pela ausência de documentações, mesmo tendo sido solicitadas por algumas vezes e não sendo fornecidas, o signatário assim descreve o imóvel a ser avaliado:

Durante a diligencia, o signatário teve acesso a plantas relativas ao empreendimento, as quais sequer apresentavam medições.

Sendo assim, com o intuito de se estabelecer uma metragem aproximada do imóvel avaliando, se utilizou do sistema de medição constante do site da Prefeitura de São Paulo, o qual estabeleceu para o imóvel em questão uma frente aproximada de 16,60m de largura, conforme se comprova a seguir:



Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Sendo assim, conforme consta na mencionada matricula, o imóvel avaliando possuí área de 735,30m², o que implicaria em uma profundidade equivalente aproximada de 44,30m, como se comprova a seguir:

735,30m / 16,60m = 44,30m de profundidade.

É importante mencionar, que o imóvel em questão é constituído por área coberta e descoberta, ou seja:

Área Descoberta: Área sem fechamentos e laje, a qual se encontra, atualmente, coberta por telhado raso, no nível do piso do imóvel em questão, possuindo o total de 332,00m².

Área Coberta: Área do próprio edifício, possuindo fechamentos laterais em alvenaria e laje anexa a área comum, conforme Matricula nº 172.334, sendo esta formada por 403,38m².

Conforme medição realizada no mencionado site da Prefeitura de São Paulo, o imóvel avaliando ocupa o seguinte espaço no terreno onde se encontra edificado o empreendimento:

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Vale mencionar, que por conta da impossibilidade da realização da vistoria interna do imóvel avaliando, o signatário realizará esta avaliação de forma indireta, utilizando-se como parâmetros de pesquisa imóveis com características semelhantes localizados nas proximidades do imóvel em questão.

Posto isto, para uma melhor elucidação do caso, a seguir, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas *"in loco"*, conforme apresentaremos no item a seguir.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

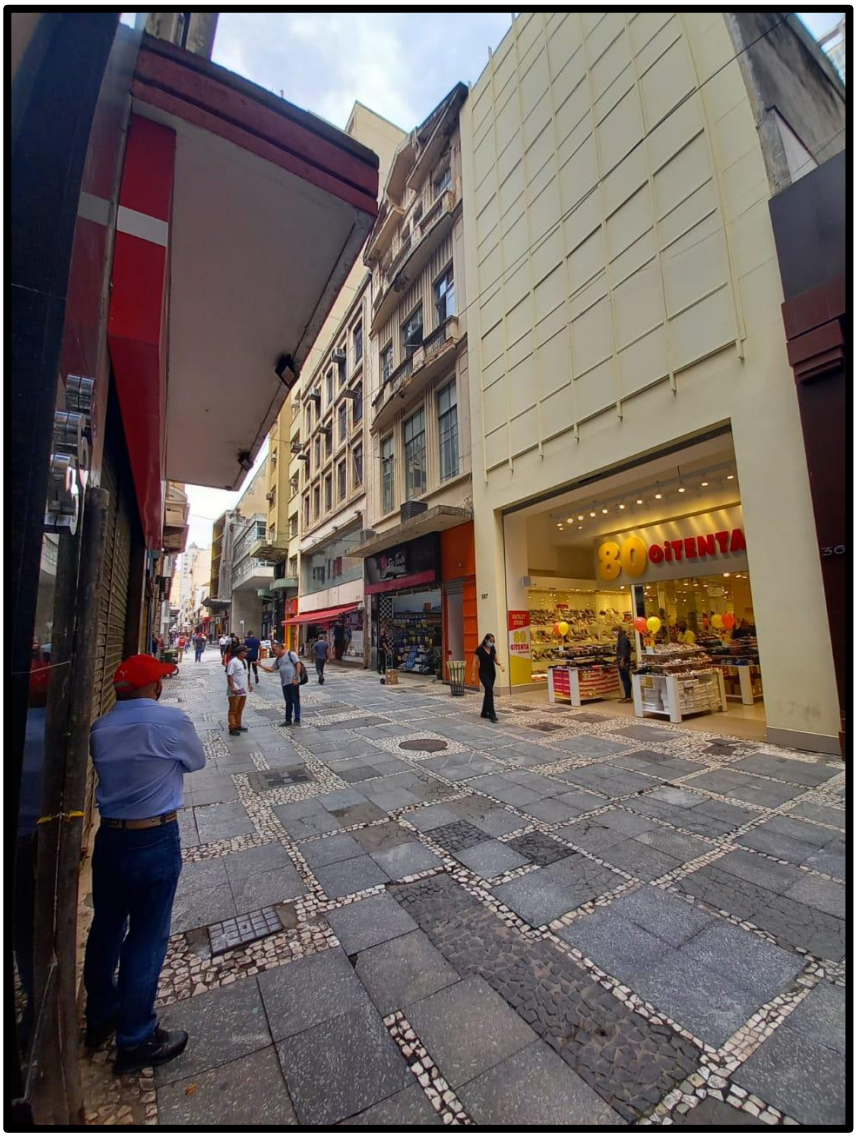


Foto nº 01 – Aspecto da parcial da Rua São Bento.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 02 – Idem, idem, visto de outro ângulo.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 03 – Fachada frontal do Edifício e Galeria Gerbur.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 04 – Vista aproximada da fachada do Edifício Gerbur.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

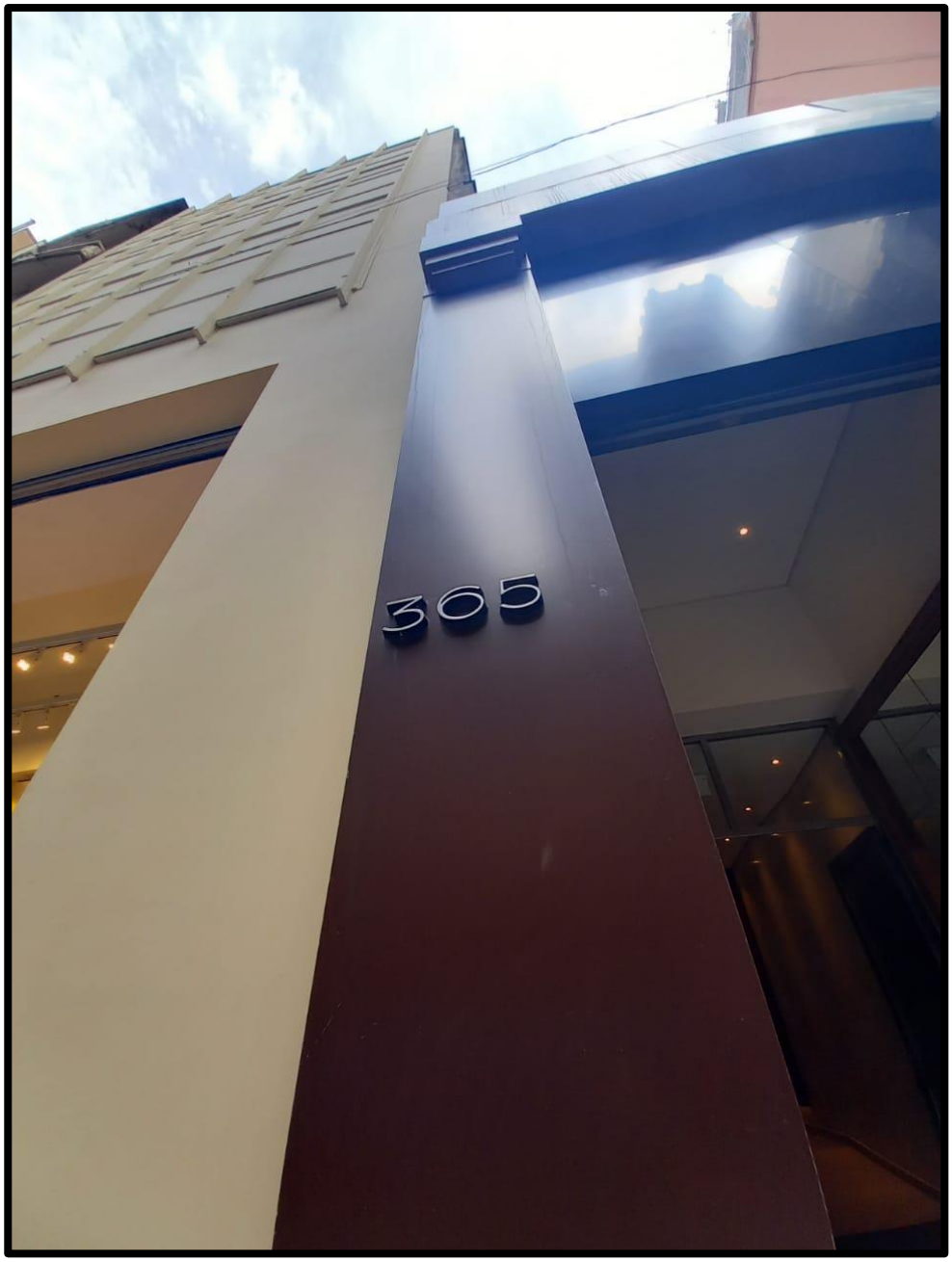


Foto nº 05 – Ilustra o numerário de identificação no logradouro de situação.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 06 – Vista da entrada social do empreendimento.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

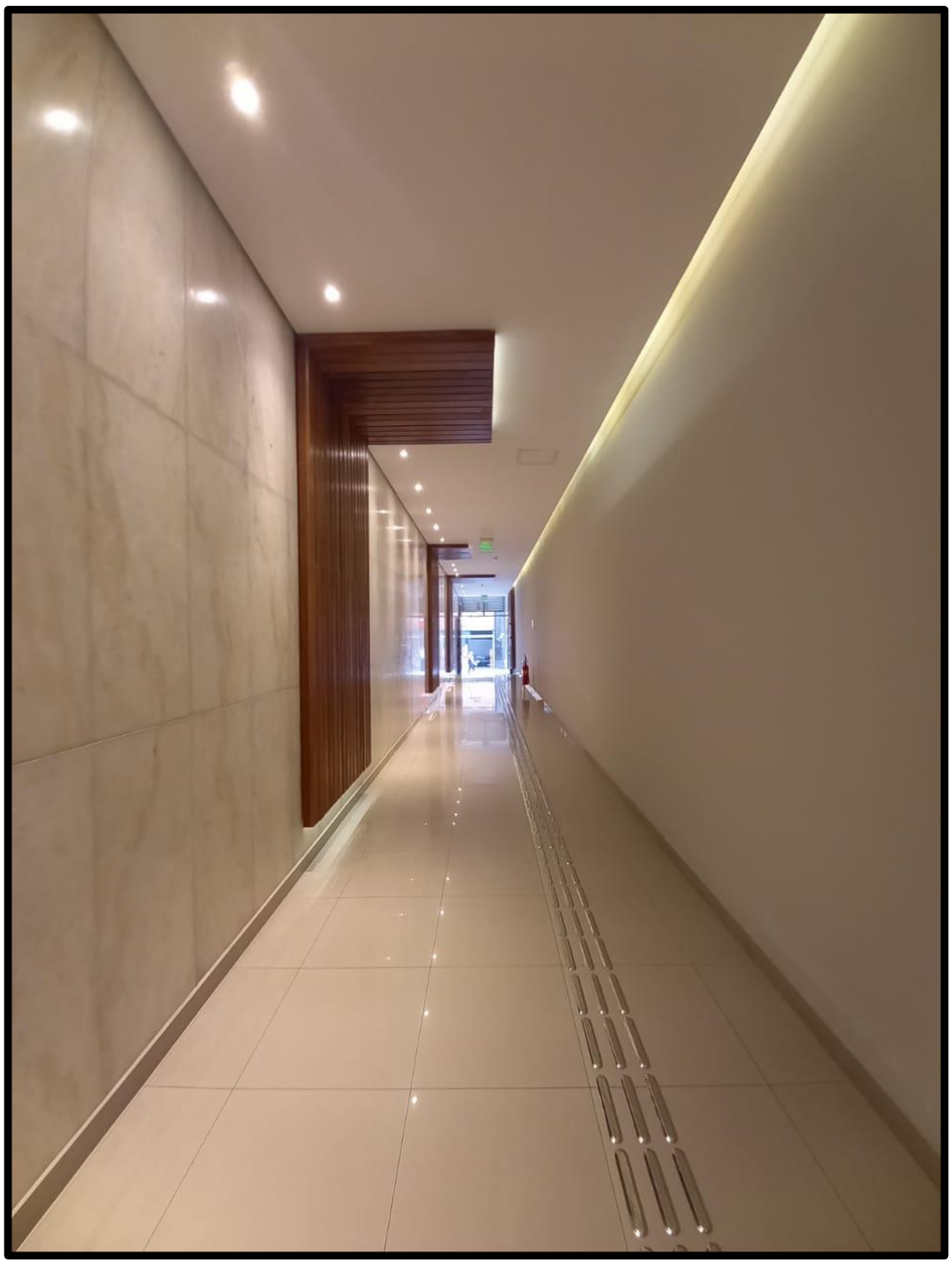


Foto nº 07 – Corredor que dá acesso ao interior do edifício.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

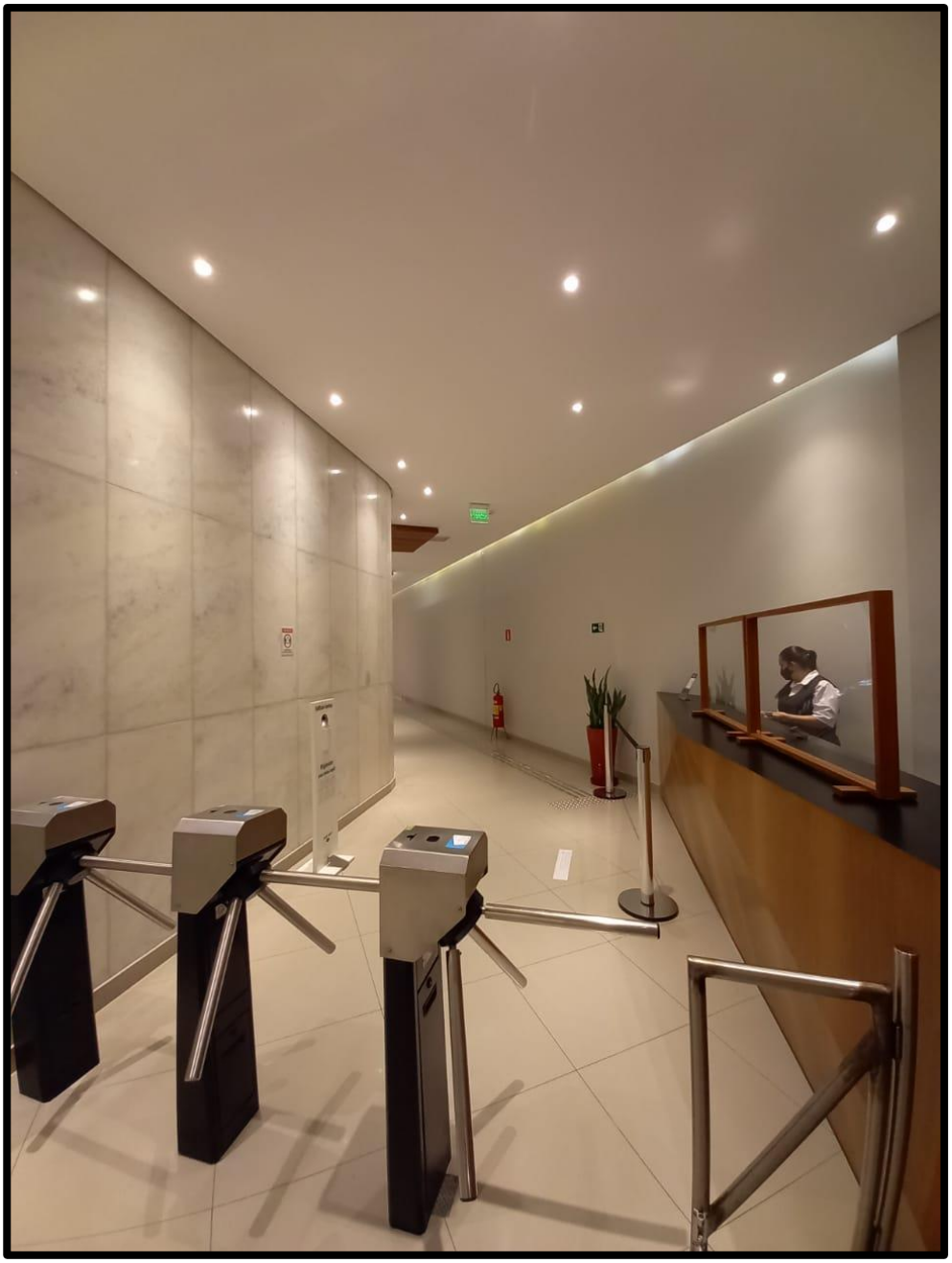


Foto nº 08 – Vista parcial da recepção do edifício.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

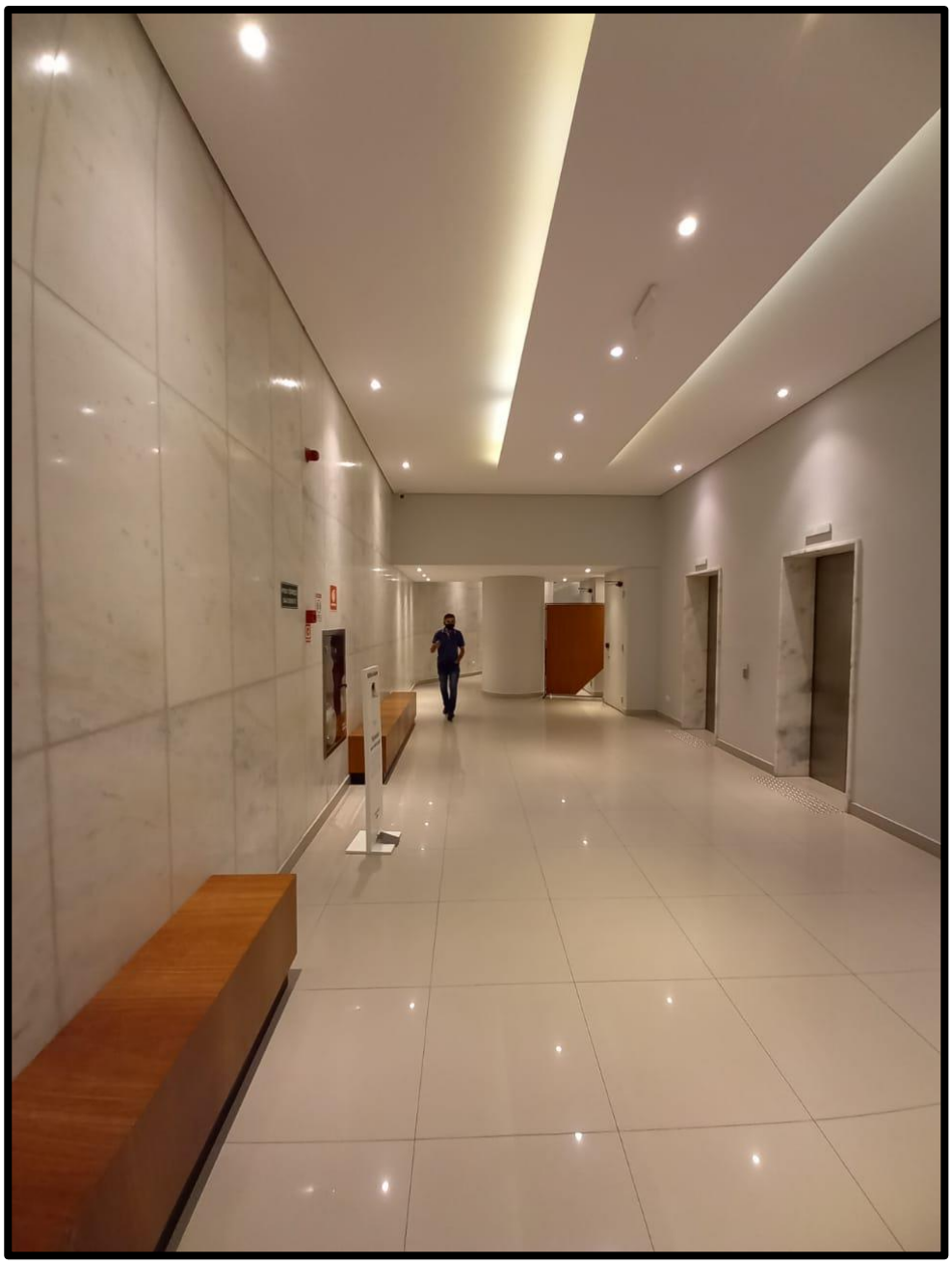


Foto nº 09 – Vista do hall social do Edifício Gerbur.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 10 – Ilustra a botoeira de comando do elevador que serve o edifício.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Foto nº 11 – Placa de identificação do fabricante, bem como da placa de informação da capacidade máxima suportada pelo equipamento.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 12 – Vista do hall de entrada do imóvel avaliando, com o portão de entrada do mesmo na direita da imagem.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 13 – Vista do portão de entrada para o imóvel avaliando.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 14 – Vista parcial do interior do imóvel avaliando.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

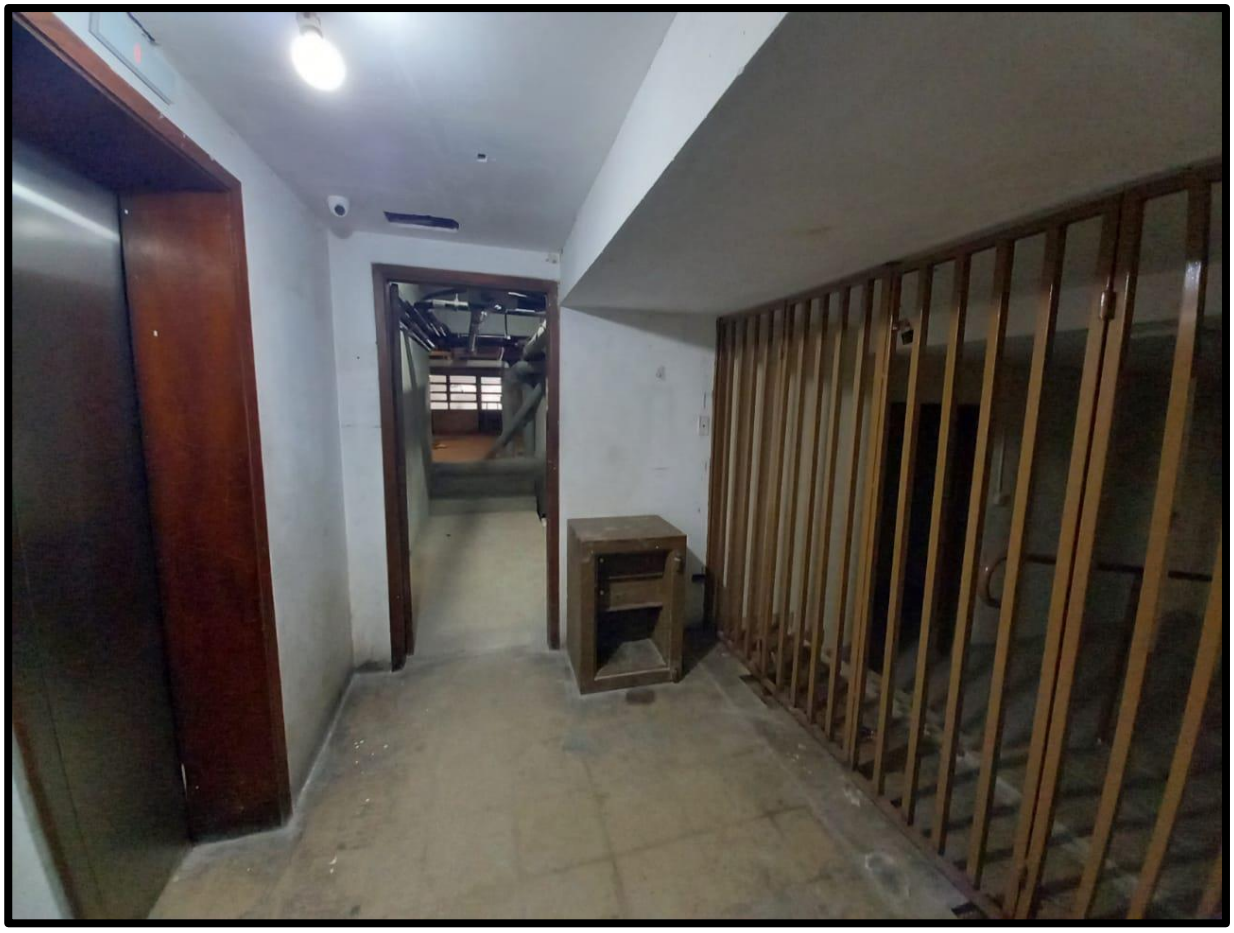


Foto nº 15 – Ilustra sala localizada próxima ao imóvel avaliando, a qual é utilizada pelo condomínio na realização da manutenção do empreendimento.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

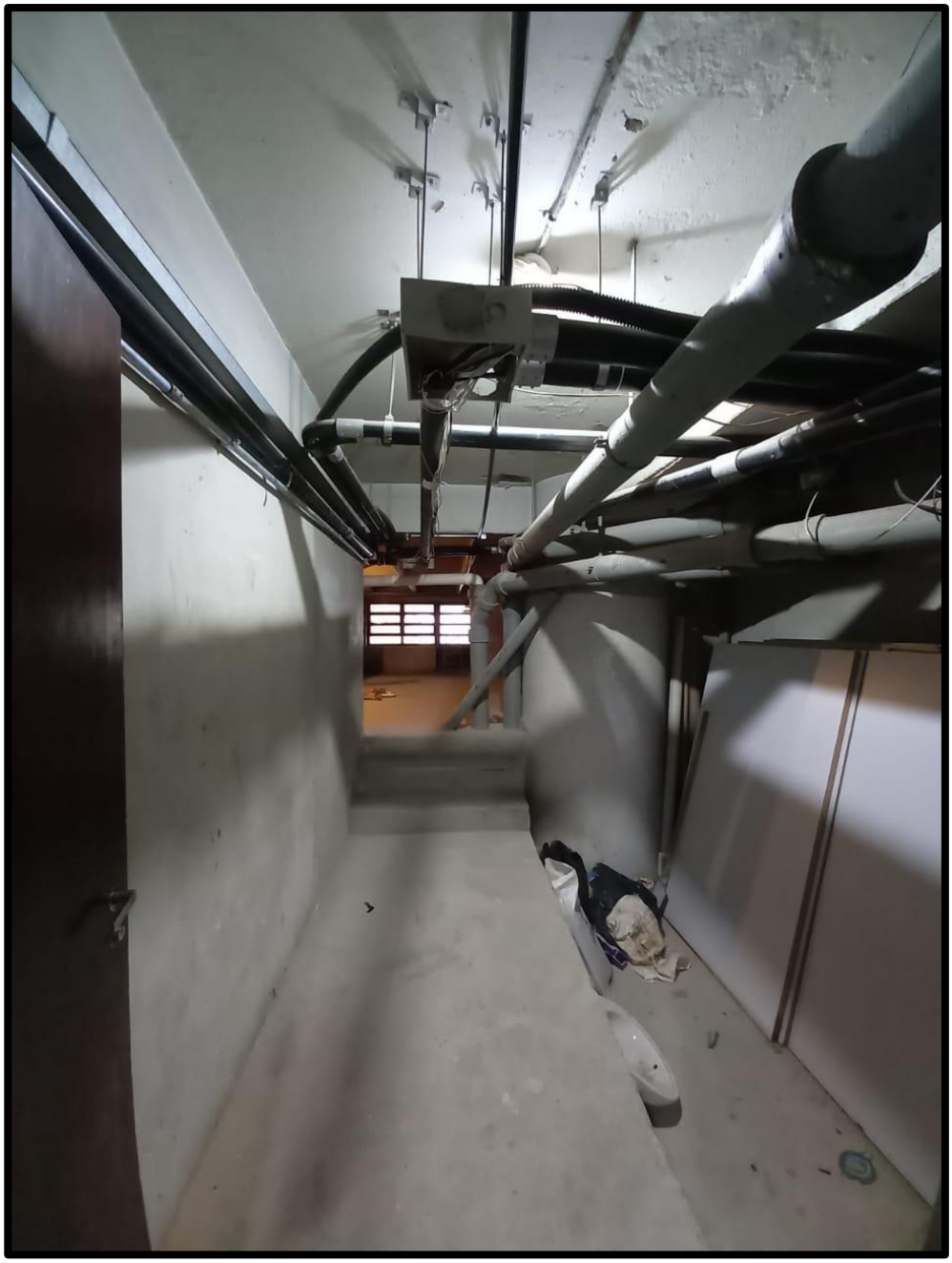


Foto nº 16 – Idem, idem, vista a partir da porta de entrada.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 17 – Vista do imóvel avaliando, a partir da sala ilustrada na imagem anterior, em direção a Rua Libero Badaró.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Foto nº 18 – Vista de outra sala localizada próxima ao imóvel avaliando, a qual é utilizada pelo condomínio na realização da manutenção do empreendimento.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 19 – Idem, idem.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

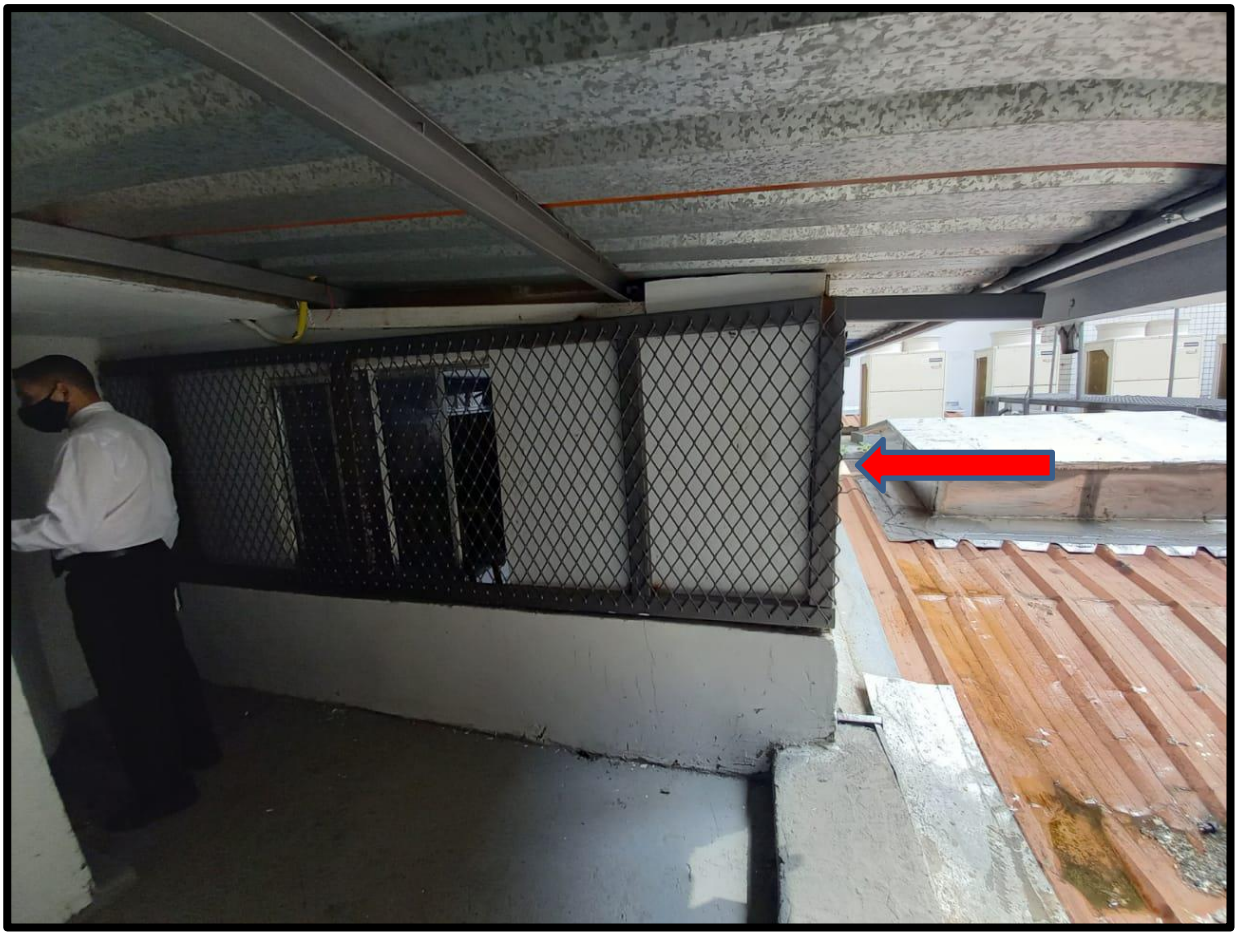


Foto nº 20 - Vista do imóvel avaliando, tomada a partir da sala ilustrada na imagem anterior, em direção a Rua São Bento.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

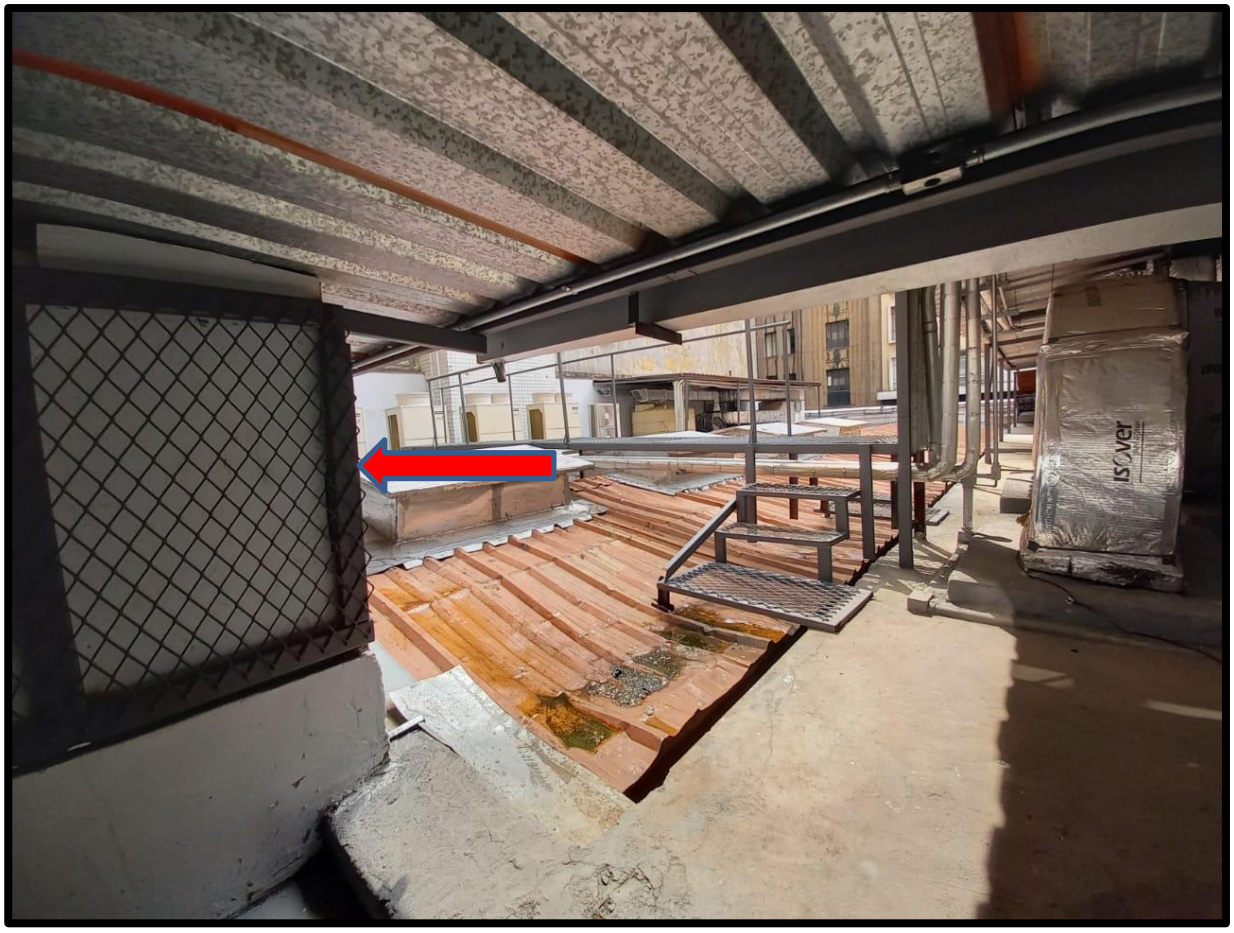


Foto nº 21 - Vista parcial do imóvel avaliando, bem como do telhado da loja localizada no pavimento térreo (Riachuelo), tomada a partir da sala ilustrada na imagem anterior, em direção a Rua São Bento.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Foto nº 22 – Idem, idem, visto a partir do telhado da loja do pavimento térreo (Riachuelo).

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 23 – Ilustra a caixa de escada do edifício.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Foto nº 24 – Idem, idem.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte do ofertante.

2) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município. No caso em questão, conforme exposto no item “3.2 – CADASTRO FISCAL”, o índice fiscal estabelecido para o imóvel avaliando é de R$ 5.189,00.

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

3) ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO: A atualização e retroação dos elementos comparativos serão feitas através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica, FIPE - USP.

4) DESVALORIZAÇÃO DE ÁREAS: Será descontada, para a área descoberta, a porcentagem de 40% do valor unitário estabelecido, bem como será descontada, para a área coberta, a porcentagem de 15% do mencionado valor unitário.

5) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações físicas recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Especifico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsoletismo, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

FOC = R + K x (1-R), onde:
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão
K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel comercial, tipo escritório, padrão médio com elevador, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 70 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 1,166 ou 116%

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, a seguir:

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 desagaste 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.

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item “E –Necessitando de reparos simples”

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O coeficiente “K” será obtido na tabela seguinte, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	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**	**0,1445**	**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**

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

FOC1 = R + K x (1 – R), onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação
R = Coeficiente residual correspondente ao padrão
K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Substituindo-se, teríamos:

FOC = 0,20 + 0,000 x (1,0 – 0,20)
FOC = 0,16

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA:

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos de edifícios localizados próximos ao imóvel em questão, com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/03/2021

SETOR : 001 **QUADRA :** R361 **ÍNDICE DO LOCAL :** 5.697,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São bento **NÚMERO :** 390

COMP.: **BAIRRO :** Centro Histórico de São Paulo **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1,00	**TESTADA - (cf) m:**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Oferta	**FORMATO :**	Irregular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,836 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,200 **IDADE :** 80 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	48,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00	**TOTAL M² :**	48,00

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$) :** 220.018,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Marcelo Lara **TELEFONE :** (11)-31058300

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-73,57	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.125,34
OBSOLESCÊNCIA Foba :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.051,77
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9822
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTO 01

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021

SETOR : 001 QUADRA : F072 ÍNDICE DO LOCAL : 5.189,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Bento NÚMERO : 389

COMP.: BAIRRO : Centro Histórico de São Paulo CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Oferta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 70 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 170,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 170,00

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$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Marcelo Lara TELEFONE : (11)-31056300

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.441,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.441,18
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		

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTO 02

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021

SETOR : 001 QUADRA : R081 ÍNDICE DO LOCAL : 5.497,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Bento NÚMERO : 290

COMP.: BAIRRO : Centro Histórico de São Paulo CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 80 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 200,00

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$) : 860.016,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

CONTATO : Marcelo Lara TELEFONE : (11)-31056300

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-68,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.825,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.756,86
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9822
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTO 03

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO – SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/03/2021

SETOR : 005 QUADRA : R003 ÍNDICE DO LOCAL : 5.116,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Bento NÚMERO : SP

COMP : BAIRRO : Centro Histórico de São Paulo CIDADE : SAO PAULO – SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,432 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 70 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

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$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Castan Imóveis

CONTATO : TELEFONE : (11)-26940855

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	9,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.529,13
PADRÃO Fp :	320,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1029
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTO 04

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO – SP - 2021 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 24/03/2021

SETOR : 005 **QUADRA :** F003 **ÍNDICE DO LOCAL :** 5.116,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Bento **NÚMERO :** SP

COMP.: **BAIRRO :** Centro Histórico de São Paulo **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1,00	**TESTADA - (cf) m :**	1,00	**PROF. EQUIV. (Pe) :**	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	**FORMATO :**	Regular	**ESQUINA :**	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) **COEF. PADRÃO :** 1,432 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,200 **IDADE :** 70 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	108,00	**ÁREA COMUM M²**	0,00	**GARAGEM M²**	0,00	**TOTAL M² :**	108,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 450.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : 3A Imobiliária

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-26382077

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	10,70	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.135,70
PADRÃO Fp :	375,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1029
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

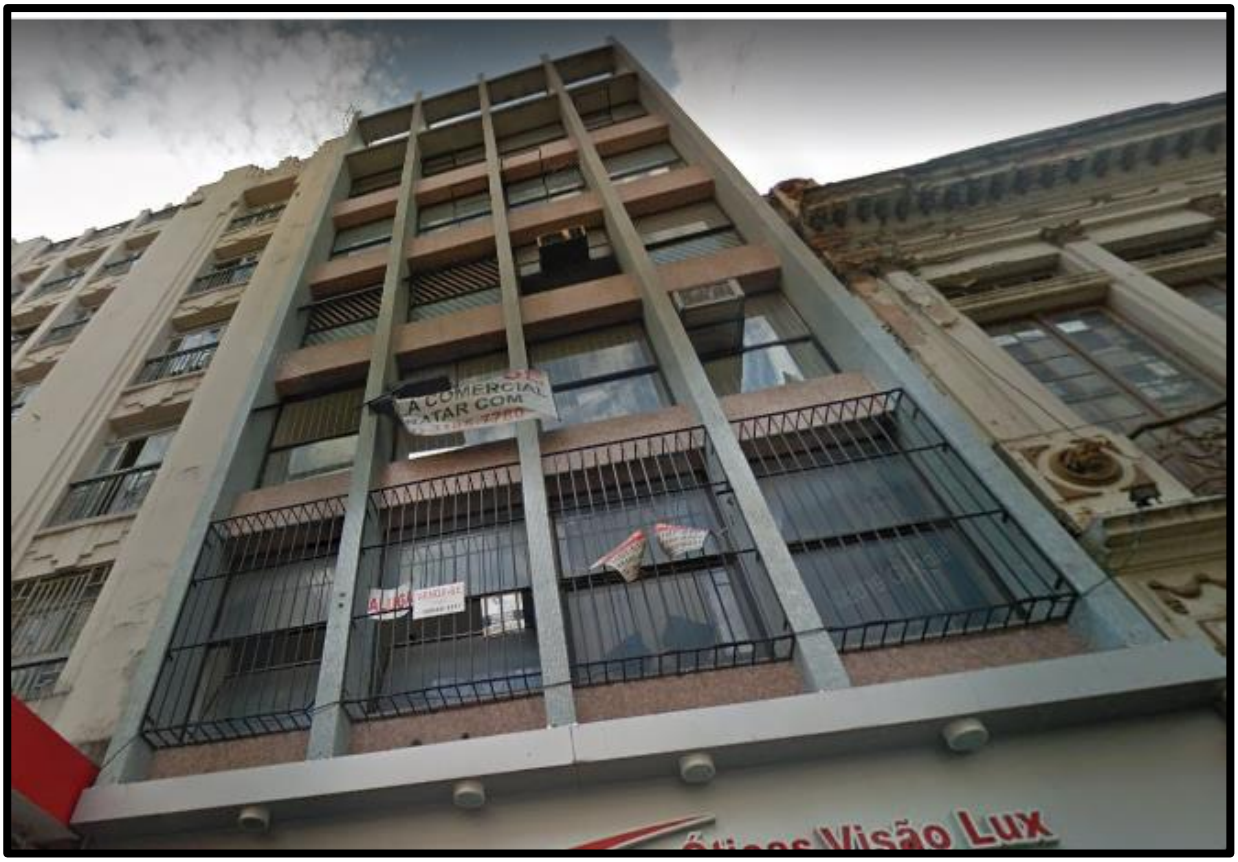
Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



ELEMENTO 05

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua São bento ,290	4.125,34	4.051,77	0,9822
☒ 2	Rua São Bento ,389	3.441,18	3.441,18	1,0000
☒ 3	Rua São Bento ,290	3.825,07	3.756,86	0,9822
☒ 4	Rua São Bento ,59	3.200,00	3.529,13	1,1029
☒ 5	Rua São Bento ,59	3.750,00	4.135,70	1,1029

Média geral: **R$ 3.782,93 /m²**

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.668,32	**Média Unitários :** 3.782,93
Desvio Padrão : 357,43	**Desvio Padrão :** 307,66
- 30% : 2.567,82	**- 30% :** 2.648,05
+ 30% : 4.768,81	**+ 30% :** 4.917,80
Coeficiente de Variação : 9,7400	**Coeficiente de Variação :** 8,1300

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

Após os devidos tratamentos da pesquisa, resultou no seguinte valor unitário básico para pagamento a vista:

Valor Unitário = R$ 3.782,93 / m²

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

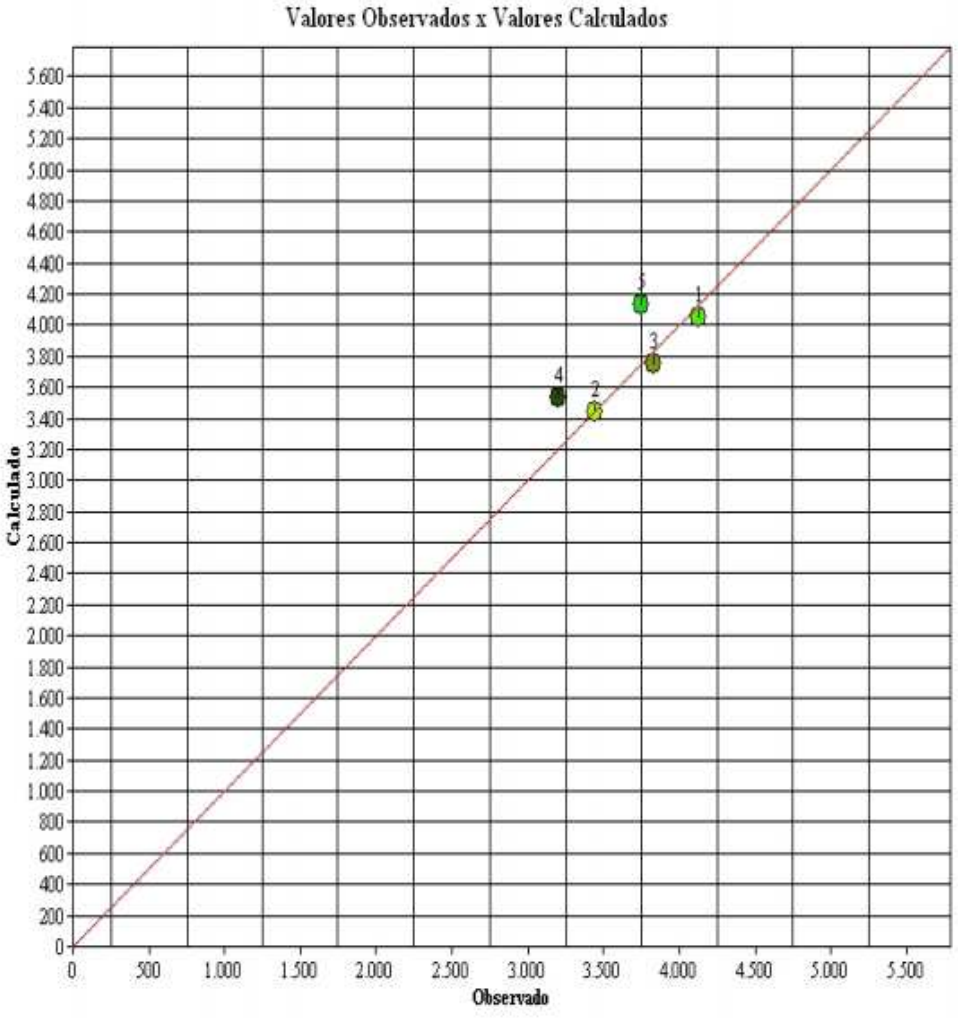
Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.125,34	4.051,77
2	3.441,18	3.441,18
3	3.825,07	3.756,86
4	3.200,00	3.529,13
5	3.750,00	4.135,70



Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

A seguir, apresentaremos os resultados, bem como o grau de fundamentação e precisão da presente avaliação:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
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	☐	3
4	Intervado 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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 3.782,93

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 3.782,93000 **VALOR TOTAL (R$) :**

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.572,00
INTERVALO MÁXIMO : 3.993,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.572,01
INTERVALO MÁXIMO : 3.993,85

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

7.2 – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

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

Valor unitário total.....R$ 3.783,93 / m^2
Área Coberta..... = 16,60 x 24,30 = 403,30m²
Área Descoberta..... = 16,60 x 20,00 = 332,00m²
Valor Unitário da Área Coberta.....= R$ 3.782,93 / m^2 x 0,75 = 2.837,19
Valor Unitário da Área Descoberta.....= R$ 3.782,93 / m^2 x 0,60 = 2.269,76

V_I = ((Valor Unitário da Área Coberta x Área Coberta) + (Valor Unitário da Área Descoberta x Área Descoberta)

Substituindo e calculando:

V_I = ((R$ 2.837,19 / m^2 x 403,30m²) + (R$ 2.269,76 / m^2 x 332,00m²)
V_I = R$ 1.144.238,73 + R$ 753.560,32
V_I = R$ 1.897.799,05

ou, em números redondos:

V_I = R$ 1.898.000,00
(Um Milhão, Oitocentos e Noventa e Oito Mil Reais)

***** Março / 2021 *****

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

8 - CONCLUSÃO

Para o imóvel denominado “Terraço”, localizado imediatamente acima do pavimento térreo do Condomínio Edifício Galeria Gerbur, situado à Rua São Bento, nº 365, Centro, nesta Capital, resultou o seguinte valor:

V_I = R$ 1.898.000,00

(Um Milhão, Oitocentos e Noventa e Oito Mil Reais)

***** Março / 2021 *****

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

9 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 61 (sessenta e uma) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: *"curriculum vitae"*, carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

São Paulo, 24 de Março de 2021.

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA
- CREA 060.104.841-6
- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188
- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de São Paulo) – nº. 350
Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981
- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU
- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC
- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)

Rua Helena, 285 – Cj.95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 3848-0008 | 99609-1652 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/03/2021 às 10:04 , sob o número WJMJ21404637680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1084550-72.2018.8.26.0100 e código AA3DBAB.