

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

**EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª  
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

**Processo nº 0081555 - 06 / 18**

**FABIO MARTIN**, Engenheiro Civil registrado no CREA sob o nº 5060203570, perito judicial nomeado nos autos da ação de cobrança, ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METROPOLITANO** em face de **SYLVIO FERRAZ**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm mui respeitosamente a presença de V.Exa., apresentar as conclusões que cheguei por intermédio deste

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 1. OBJETIVO

A pedido do Juízo desta Vara Cível, o objetivo deste trabalho é a determinação do justo, real e atual valor de mercado de 10 (dez) imóveis, sito a Avenida São Luis, 153 – Condomínio Edifício Metropolitano e Galeria Metrôpole - República – São Paulo - SP, cuja detalhada descrição estará contida no decorrer deste laudo de avaliação judicial.

## 2. FINALIDADE

O presente laudo de avaliação judicial se destina a fornecer subsídios técnicos e informações para que V.Exa. possa, ao final da presente demanda, julgar com precisão.

## 3. CONTEÚDO

O presente resumo geral das avaliações, bem como os conceitos gerais, as normas e os métodos utilizados nas avaliações dos bens, vão a seguir discriminados:

- Normas utilizadas nesta avaliação
- Definições Normativas
- Definições Gerais
- Metodologia
- Procedimentos para Avaliação
- Situação e Descrição do Imóvel Avaliando
- Avaliação
- Conclusão
- Atestado
- Encerramento

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## **4. NORMAS UTILIZADAS EM AVALIAÇÕES**

As normas utilizadas para avaliação neste laudo estão a seguir relacionadas e os valores, grau de fundamentação e precisão se enquadram no nível 1 (um).

- NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- NBR 14653 – 2 Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- NBR 14653 – 3 Avaliação de Bens (Parte 3 – Imóveis Rurais).
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-SP versão 2017).
- Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2007).
- Código de Ética Profissional (IBAPE - SP – 2007).

## **5. DEFINIÇÕES NORMATIVAS**

Para o bom entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas, utilizadas neste laudo de avaliação, relacionamos a seguir alguns dos termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

### **5.1. AVALIAÇÃO**

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

### **5.2. ACESSÓRIOS**

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 5.3. BEM

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

### 5.4. BENFEITORIAS

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

### 5.5. CAMPO DE ARBITRIO

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

### 5.6. CUSTO DIRETO DE PRODUÇÃO

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

### 5.7. CUSTO INDIRETO DE PRODUÇÃO

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários a produção de um bem.

### 5.8. CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

### 5.9. CUSTO DE REPRODUÇÃO

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 5.10. DEPRECIAÇÃO

Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- DECREPITUDE: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- DETERIORAÇÃO: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.
- MUTILAÇÃO: Retirada de sistemas e/ou componentes originalmente existentes.
- OBSOLETISMO: Superação tecnológica ou funcional.

### 5.11. ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Conjunto de conhecimentos técnico-científico especializado aplicado a avaliação de bens.

### 5.12. ENGENHARIA LEGAL

Parte da engenharia que atua na interface técnica legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.

### 5.13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 01 (um).

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### **5.14. HOMOGENEIZAÇÃO**

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

### **5.15. LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações.

### **5.16. LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

### **5.17. MODELO DE REGRESSÃO**

Modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

### **5.18. PESQUISA**

Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

### **5.19. TRATAMENTO DE DADOS**

Aplicação de operação que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

### **5.20. VALOR DE MERCADO**

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 5.21. VALOR RESIDUAL

Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.

## 5.22. VANTAGEM DA COISA FEITA

Diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva.

# 6. DEFINIÇÕES GERAIS

## 6.1. DEFINIÇÃO DE VALOR

Conceitualmente a parte 1 (um) da Norma para Avaliação de Bens da ABNT (NBR – 14653 - 1) define no conceito geral o valor de mercado como:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”.*

## 6.2. DEFINIÇÃO DE FATORES

No sentido de elucidação, discorreremos abaixo sobre os fatores que interferem direta ou indiretamente, na determinação do valor de bens imobiliários:

- **FATORES INTRINSECOS:** Também chamados de fatores físicos decorrentes das próprias características dos imóveis, quer seja quanto ao terreno, como por exemplo: localização, conformação topográfica, forma geométrica, constituição geológica do seu subsolo e outras: quer seja quanto à construção como: projeto, especificações e qualidades do material empregado, mão de obra de execução, depreciação física, etc.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **FATORES INDIRETOS:** São resultantes das modificações das características de determinadas regiões, devidas a alterações de ordem demográfica, legal, social, política ou econômica do local, as quais tendem a valorizar ou desvalorizar o valor dos imóveis.

### **6.3. GRUPOS DEFINIDORES**

Para se avaliar um bem, utilizamos dois grupos, como especificados a seguir:

- **DIRETOS:** Aqueles que definem o valor de forma imediata através da composição direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.
- **INDIRETOS:** Os que definem o valor através de processos de cálculo com emprego de sub métodos auxiliares como o de custo, da renda, o evolutivo, o residual ou outros.

## **7. METODOLOGIA**

Seja qual for o método a ser empregada, a base de todas as avaliações é a comparação, independentemente de ser direto ou indireto, assim sendo de acordo com a Norma NBR 14653-2 da ABNT, podemos utilizar os seguintes métodos.

### **7.1. MÉTODOS DIRETOS**

#### **7.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Aquele que define o valor ou o custo de um bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas desse bem.



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Identificam o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.
- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:** Identificam o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### **7.2. MÉTODOS INDIRETOS**

- **MÉTODO EVOLUTIVO:** Aquele em que a composição do valor total do imóvel é feita a partir do valor do terreno considerados custo de reprodução das benfeitorias e o fator de comercialização respectivo.
- **MÉTODO DA RENDA:** Aquele em que o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente de determinação do período de capitalização e taxa de desconto a ser utilizada sua renda líquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamental.
- **MÉTODO INVOLUTIVO:** Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.
- **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamento sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## **8. PROCEDIMENTOS PARA AVALIAÇÃO**

Tendo em vista o retro descrito, deduzimos que, no caso vertente, o justo valor corresponde ao valor único nelas conceituado o qual por sua vez, é igual ao valor do mercado.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Em outras palavras, este último equivale também ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizada pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número significativo de comprador e vendedor, de tal sorte que não possam normalmente ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistências de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e a tendência deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.

As etapas para realizar a avaliação do imóvel em questão se dividem em:

- Vistoria
- Coleta de Dados
- Análise dos Dados
- Formação de opinião de valor e etc.

## 8.1. VISTORIA

A vistoria é imprescindível para a realização do trabalho de avaliação, em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que explicitado no laudo.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 8.2. COLETA DE DADOS

Em continuidade aos trabalhos de avaliação é efetuada a coleta dos dados relativos às características de cada um dos bens em análise, verificando plantas, documentos, projetos, enfim, tudo que possa esclarecer os aspectos relevantes para a avaliação.

Na coleta de dados é importante ressaltar:

- Pesquisa
- Situação mercadológica
- Dados físicos – funcionais
- Dados de mercado

### 8.2.1. PESQUISA

É recomendável que seja planejada com antecedência, tendo em vista as características do bem avaliando, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução dos serviços e etc.

### 8.2.2. SITUAÇÃO MERCADOLOGICA

Na coleta de dados de mercado relativos as ofertas são recomendáveis buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

### 8.2.3. DADOS FÍSICOS - FUNCIONAIS

São aqueles que se referem às características físicas e funcionais do imóvel.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

A coleta desses dados é efetuada através de vistoria, que é imprescindível para a realização de uma boa avaliação.

A vistoria tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao segmento de mercado.

Durante as vistorias, o avaliador realiza o levantamento de dados técnicos, características físicas, utilização do bem e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Na vistoria o avaliador anota: as características do bem avaliando, levantamento de dados técnicos, analisando também os aspectos voltados ao estado de conservação e manutenção, a NBR 14653-2 classificam esses dados como variáveis dependentes e variáveis independentes.

### **8.2.4. DADOS DE MERCADO**

A coleta de dados de mercado é feita através de uma pesquisa de mercado.

Dentre os dados de mercado podemos destacar:

- Preços de materiais
- Cotações de mão-de-obra
- Custos unitários médios de construção
- Taxas de juros
- Taxa de rendimento utilizado
- Ofertas de imóveis (venda/locação) comparáveis, etc.

As fontes fornecedoras de dados são bastante variadas tais como:

- Revistas

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

- Jornais
- Publicações especializadas
- Cartórios
- Tabelionatos
- Corretores de imóveis
- Proprietários e inquilinos de imóveis comparáveis.

### 8.3. ANÁLISE DOS DADOS

Na coleta dos dados de mercado relativos às ofertas, recomenda-se a busca de informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verifica-se a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

#### 8.3.1. ASPECTOS QUANTITATIVOS

É recomendável buscar um número razoável de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

#### 8.3.2. ASPECTOS QUALITATIVOS

Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.

Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

#### 8.4. FORMAÇÃO DE OPINIÃO DE VALOR

Através da coleta de dados procede-se a análise dos mesmos, definindo-se a avaliação por um ou mais métodos.

Esta definição é feita analisando-se a quantidade e a qualidade dos dados de mercado, aliadas à experiência do avaliador, objetivo do trabalho, métodos a serem adotados, precisão, fundamentação e os tratamentos matemáticos a serem empregados.

##### 8.4.1 TRATAMENTOS MATEMÁTICOS

Os tratamentos matemáticos podem ser subdivididos em duas grandes correntes.

##### 8.4.2. TRATAMENTO POR FATORES (MET. CLÁSSICA)

Envolve a aplicação de fatores e critérios, instituídos a partir da observação do comportamento do mercado imobiliário ao longo dos anos, ou a partir de estudos específicos referendados pelo IBAPE, sendo a amostra saneada ao final dos cálculos.

##### 8.4.3. TRATAMENTO CIENTÍFICO

Valer-se de metodologia científica, principalmente de estatística inferencial, pois no referido tratamento, a própria amostra revela qual o comportamento do valor em função de cada variável considerada.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## **9. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **9.1. LOCALIZAÇÃO**

Os imóveis avaliando situam-se na Avenida São Luis, 153 – Condomínio Edifício Metropolitano e Galeria Metrópole - República – São Paulo - SP, constituído por terreno (fração ideal) e benfeitorias.

### **9.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

A região possui densa atividade comercial, dotada de edifícios comerciais e galerias com comércio variado e prestadores de serviços.

Sua principal referência é estar inscrita dentro da geometria formada pela Avenida São Luis, Praça Dom José Gaspar e Rua Basílio da Gama.

### **9.3. ZONEAMENTO**

Segundo a legislação de uso e ocupação do solo em vigor, Lei 16.402/16, o local é tido como “ZONA DE CENTRALIDADE - ZC”.

### **9.4. ACESSIBILIDADE**

O acesso à região onde se localiza o imóvel é feito pela Avenida São Luis, Praça Dom José Gaspar e Rua Basílio da Gama.

### **9.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é provido de todos os melhoramentos públicos, a saber:

Redes de água potável, águas pluviais, esgotos, sanitários, gás de rua, energia elétrica, iluminação públicas, telefone, sarjetas, guias, pavimentação asfáltica, passeios públicos, coleta de lixo, correio, transporte coletivo e TV a cabo.

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 9.6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

As características construtivas dos imóveis em questão estão classificadas conforme o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do ( IBAPE-SP ) no ano de 2017, conforme indicado na **TABELA 1**.

| Imóvel       | Matrícula nº | Fls.    | Classificação IBAPE-SP                                                  |
|--------------|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| Conjunto 31  | 4683         | 299/306 | Comercial, Serviço e Industrial / Escritório / Padrão Médio c/ Elevador |
| Conjunto 33  | 8553         | 318/328 |                                                                         |
| Conjunto 34  | 75982        | 285/292 |                                                                         |
| Conjunto 112 | 66410        | 293/298 |                                                                         |
| Conjunto 113 | 12940        | 329/335 |                                                                         |
| Vaga 78      | 22454        | 340/343 | Comercial, Serviço e Industrial / Escritório / Padrão Médio s/ Elevador |
| Box 97       | 90467        | 344/347 |                                                                         |
| Box 100      | 41524        | 307/313 |                                                                         |
| Loja 1       | 90461        | 314/317 |                                                                         |
| Loja 2       | 90462        | 336/339 |                                                                         |

**TABELA 1** – Classificação dos imóveis avaliando.

### 9.7. BENFEITORIAS

A localização e áreas privativas dos imóveis envolvidos estão resumidas na **TABELA 2**.

| Imóvel      | Matrícula nº | Fls.    | Área (m²) | Localização                     |
|-------------|--------------|---------|-----------|---------------------------------|
| Conjunto 31 | 4683         | 299/306 | 135,31    | 3º Andar - Edifício Escritórios |
| Conjunto 33 | 8553         | 318/328 | 135,31    |                                 |
| Conjunto 34 | 75982        | 285/292 | 135,31    |                                 |



# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| Imóvel       | Matrícula nº | Fls.    | Área (m²) | Localização                      |
|--------------|--------------|---------|-----------|----------------------------------|
| Conjunto 112 | 66410        | 293/298 | 135,31    | 11º Andar - Edifício Escritórios |
| Conjunto 113 | 12940        | 329/335 | 135,31    |                                  |
| Vaga 78      | 22454        | 340/343 | 34,53     | Subsolo                          |
| Box 97       | 90467        | 344/347 | 34,53     |                                  |
| Box 100      | 41524        | 307/313 | 34,53     |                                  |
| Loja 1       | 90461        | 314/317 | 39,08     | 1º Andar - Galeria               |
| Loja 2       | 90462        | 336/339 | 33,92     |                                  |

**TABELA 2** – Localização e Áreas dos imóveis envolvidos.

## **10. AVALIAÇÃO**

Este Perito se utilizou tecnicamente das Normas da ABNT (NBR-14.653/2.011 – Avaliação de Bens – Parte -01) e (Avaliação de Bens – Parte -02: Imóveis Urbanos).

Outras Normas também complementaram o trabalho deste Signatário, como a (Norma dos Procedimentos Gerais do IBAPE-2.005), e os Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE-2.017).

### **10.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO**

Conforme a transcrição da Norma de Procedimentos Gerais do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) pode-se definir, como MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DOS DADOS DE MERCADO:

*“A identificação do valor de mercado do bem por meio dos atributos que influenciam a tendência de formação do valor de mercado, naquele local e data de referência, através dos elementos comparáveis, que são admitidos como*

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = fabio@martin.eng.br**

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

*representantes da referida tendência. Quaisquer evidências de infração desta exigência devem ser obrigatoriamente investigadas, para esclarecer se o elemento em questão é um “outlier” ou indica uma nova tendência, não detectada pelos demais. Este método é o elegível na identificação do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, terras nuas, em propriedades rurais, máquinas, veículos, entre outros bens, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.” (sic)*

Este Perito transcreve o conceito de VALOR DE MERCADO:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, o valor de mercado é único, muito embora existam outros valores para mesmo imóvel dependendo da finalidade da avaliação”. (sic)*

### **10.1.1. DOS CÁLCULOS DA AVALIAÇÃO**

Para a determinação do correto valor de venda para o imóvel arrolado na demanda, este Perito se utilizou:

- de uma ficha de pesquisa, contendo 06 (seis) elementos comparativos diretos de dados de mercado, conforme os Anexos - I e II;
- de uma planilha de homogeneização dos fatores, que levam em consideração, variáveis que serão devidamente demonstradas, conforme os (Anexos - I e II);
- de fotos ilustrativas de todos os elementos comparativos diretos de dados de mercado, proveniente de pesquisas “in loco” ou na internet no mês de fevereiro de 2020.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

#### 10.1.1.1. DAS FÓRMULAS ORIUNDAS DOS ANEXOS - (I e II)

Na ficha de pesquisa dos elementos comparativos, este Perito se utilizou de definição da Norma da ABNT-NBR/14.653-2/2.004, onde:

*“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado de 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)”. (sic)*

Ou seja, este Perito utilizou como fator oferta  $f(o) = 0,90$ , conforme os Anexos - I e II.

Na planilha de homogeneização dos fatores, este Perito considerou como variáveis, os fatores de obsolescência  $f(obs)$  e padrão construtivo  $f(p.c)$ .

Para o tratamento dos fatores de obsolescência e padrão construtivo, este Perito se utilizou da seguinte fórmula de correção, onde o índice corrigido é obtido através da divisão entre o índice avaliando pelo comparativo, conforme:

$$\text{índice corrigido} = \frac{\text{(índice avaliando)}}{\text{(índice comparativo)}}$$

Para a obtenção de tais índices, este Perito se utilizou do consagrado “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do (ano de 2.007) do IBAPE, (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme o Anexo-VIII”.

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Quanto à obtenção dos valores unitários homogeneizados (R\$/m²), este Perito se utilizou da seguinte fórmula, conforme:

$$\text{Valor unitário homogeneizado (R\$/m}^2\text{)} = \frac{\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}}{\text{Valor unitário (R\$)} \times f \text{ (total)}}$$

Após a obtenção do produto do valor unitário homogeneizado (R\$/m²), verifica-se a necessidade de saneamento da amostra ou não, desde que a mesma, não extrapole o intervalo caudal, estipulado conforme a tabela-06, (página nº 20) da ABNT-NBR-14.653-2/2.004 (Norma de Avaliação de Bens – Parte-02-Imóveis Urbanos):

*“Tabela-06 – Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)*

| Descrição                                                                           | Grau |           |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------|
|                                                                                     | III  | II        | I    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. | ≤30% | 30% - 50% | 50%> |
| Nota: Observar subseção 9.1.                                                        |      |           |      |

No caso desse laudo de avaliação judicial, este Perito atingiu o grau de precisão (III) no trabalho, ou seja, ≤30%.

Pois conforme os Anexos - I e II, este Perito conseguiu restringir em + ou – (20%), o intervalo de confiança em torno do valor central da estimativa:

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

*“Tabela-04 – Graus de fundamentação no caso da utilização de tratamento por fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.004)”. (sic)*

| Item                         | Descrição                                                         | Grau                                                                                           |                                                                                       |                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                                                                   | III                                                                                            | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1                            | Caracterização do imóvel avaliando                                | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 2                            | Coleta de dados de mercado                                        | Características conferidas pelo autor do laudo                                                 | Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo           | Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros                                                     |
| 3                            | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados     | 12                                                                                             | 6                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 4                            | Identificação dos dados de mercado                                | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 5                            | Extrapolção conforme B.5.2                                        | Não admitida                                                                                   | <u>Admitida para apenas uma variável</u>                                              | Admitida                                                                                                          |
| 6                            | Intervalo admissível para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,90 a 1,10                                                                                    | <u>0,80 a 1,20</u>                                                                    | 0,50 a 1,50                                                                                                       |
| Nota: Observar subseção 9.1. |                                                                   |                                                                                                |                                                                                       |                                                                                                                   |

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Portanto, o laudo de avaliação judicial atingiu no mínimo 09 (nove) pontos, conforme a tabela abaixo:

*“Tabela-05 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento dos fatores (ABNT- NBR 14.653-2/2.011)”. (sic)*

| Graus                                     | III                                              | II                                 | I                          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos                            | 15                                               | 9                                  | 6                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 3,5 e 6 com os demais no mínimo no grau II | Itens 3,5 e 6 no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |
| Nota: Observar subseção 9.1.              |                                                  |                                    |                            |

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 11. CONCLUSÃO

Sendo assim, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor de mercado dos imóveis (salas e lojas), sito a Avenida São Luis, 153 – Condomínio Edifício Metropolitano e Galeria Metrôpole – República – São Paulo – SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

| Imóvel       | Matrícula nº | Valores (R\$)    |                                                         |
|--------------|--------------|------------------|---------------------------------------------------------|
| Conjunto 31  | 4683         | R\$ 490.850,00   | Quatrocentos e Noventa Mil Oitocentos e Cinquenta Reais |
| Conjunto 33  | 8553         | R\$ 490.850,00   | Quatrocentos e Noventa Mil Oitocentos e Cinquenta Reais |
| Conjunto 34  | 75982        | R\$ 490.850,00   | Quatrocentos e Noventa Mil Oitocentos e Cinquenta Reais |
| Conjunto 112 | 66410        | R\$ 520.500,00   | Quinhentos e Vinte Mil e Quinhentos Reais               |
| Conjunto 113 | 12940        | R\$ 520.500,00   | Quinhentos e Vinte Mil e Quinhentos Reais               |
| Loja 1       | 90461        | R\$ 280.060,00   | Duzentos e Oitenta Mil e Sessenta Reais                 |
| Loja 2       | 90462        | R\$ 243.080,00   | Duzentos e Quarenta e Três Mil e Oitenta Reais          |
| Data Base:   |              | Fevereiro / 2020 |                                                         |

## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

Com relação às vagas de garagem, constatou-se que o valor unitário corresponde a 50% do valor médio do metro quadrado da região, sendo assim, é possível afirmar que o valor da vaga será de R\$ 2.902,08 ( Anexo III – limite inferior) x 34,53 / 2 = R\$ 50.106,47 (cinquenta mil cento e seis reais e quarenta e sete centavos).

Consequentemente, aliado a documentação oferecida no presente laudo de avaliação judicial, conclui-se que o justo, real e atual valor de mercado do imóvel, das vagas de garagem (box), sito a Avenida São Luis, 153 – Condomínio Edifício Metropolitano e Galeria Metrôpole – República – São Paulo – SP, considerando o valor da transação à vista, é de:

| Imóvel     | Matrícula nº | Valores (R\$)    |                           |
|------------|--------------|------------------|---------------------------|
| Vaga 78    | 22454        | R\$ 50.100,00    | Cinquenta Mil e Cem Reais |
| Box 97     | 90467        | R\$ 50.100,00    | Cinquenta Mil e Cem Reais |
| Box 100    | 41524        | R\$ 50.100,00    | Cinquenta Mil e Cem Reais |
| Data Base: |              | Fevereiro / 2020 |                           |



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

## 12. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

### 13.1. RESPOSTA AOS QUESITOS DO REQUERIDO (FLS. 362 DOS AUTOS)

1) Qual o valor encontrado para os imóveis matrículas nos. 75.982, 66.410, 4.683,41.524, 90.467, 90.461, 8.553, 12.940 e 22.454?

**R – Os valores dos imóveis estão resumidos na tabela abaixo.**

| Imóvel            | Matrícula nº | Valores (R\$)           |                                                         |
|-------------------|--------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|
| Conjunto 31       | 4683         | R\$ 490.850,00          | Quatrocentos e Noventa Mil Oitocentos e Cinquenta Reais |
| Conjunto 33       | 8553         | R\$ 490.850,00          | Quatrocentos e Noventa Mil Oitocentos e Cinquenta Reais |
| Conjunto 34       | 75982        | R\$ 490.850,00          | Quatrocentos e Noventa Mil Oitocentos e Cinquenta Reais |
| Conjunto 112      | 66410        | R\$ 520.500,00          | Quinhentos e Vinte Mil e Quinhentos Reais               |
| Conjunto 113      | 12940        | R\$ 520.500,00          | Quinhentos e Vinte Mil e Quinhentos Reais               |
| Loja 1            | 90461        | R\$ 280.060,00          | Duzentos e Oitenta Mil e Sessenta Reais                 |
| Loja 2            | 90462        | R\$ 243.080,00          | Duzentos e Quarenta e Três Mil e Oitenta Reais          |
| Vaga 78           | 22454        | R\$ 50.100,00           | Cinquenta Mil e Cem Reais                               |
| Box 97            | 90467        | R\$ 50.100,00           | Cinquenta Mil e Cem Reais                               |
| Box 100           | 41524        | R\$ 50.100,00           | Cinquenta Mil e Cem Reais                               |
| <b>Data Base:</b> |              | <b>Fevereiro / 2020</b> |                                                         |

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

2) Qual método empregado para avaliação?

**R – O método utilizado é o comparativo direto de dados de mercado.**

3) Qual o valor venal dos imóveis?

**R – O valor venal dos imóveis em questão não faz parte do escopo desta perícia.**

4) No prédio em que estão localizados os imóveis, qual o valor do metro quadrado?

**R – Para as salas comerciais o valor do metro quadrado é de R\$ 3.627,60 (Três Mil Seiscentos e Vinte e Sete Reais e Sessenta Centavos). Já para as lojas o valor do metro quadrado é de R\$ 7.166,35 (Sete Mil Cento e Sessenta e Seis Reais e Trinta e Cinco Centavos).**

5) Qual o padrão de construção dos imóveis?

**R – O padrão construtivo dos imóveis em questão está resumido na tabela abaixo.**

| Imóvel       | Matrícula nº | Área (m²) | Classificação IBAPE-SP                                                  |
|--------------|--------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| Conjunto 31  | 4683         | 135,31    | Comercial, Serviço e Industrial / Escritório / Padrão Médio c/ Elevador |
| Conjunto 33  | 8553         | 135,31    |                                                                         |
| Conjunto 34  | 75982        | 135,31    |                                                                         |
| Conjunto 112 | 66410        | 135,31    |                                                                         |
| Conjunto 113 | 12940        | 135,31    |                                                                         |
| Vaga 78      | 22454        | 34,53     | Comercial, Serviço e Industrial / Escritório / Padrão Médio s/ Elevador |
| Box 97       | 90467        | 34,53     |                                                                         |
| Box 100      | 41524        | 34,53     |                                                                         |
| Loja 1       | 90461        | 39,08     |                                                                         |
| Loja 2       | 90462        | 33,92     |                                                                         |

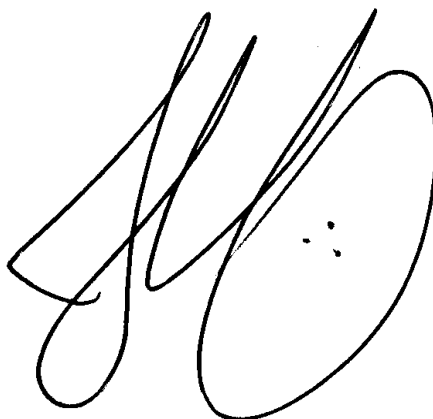
***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

### 13. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, sendo que o mesmo consta de 27 ( vinte e sete ) folhas deste papel, impressas no anverso destas, acompanham o presente 08 ( oito ) anexos, conforme descritos abaixo, sendo todas as folhas digitalizadas, exceto esta última que vai também datada e assinada.

|       |      |   |                                                 |
|-------|------|---|-------------------------------------------------|
| Anexo | I    | - | Pesquisa de Elementos Comparativos (Salas)      |
| Anexo | II   | - | Pesquisa de Elementos Comparativos (Lojas)      |
| Anexo | III  | - | Tabela Homogeneização Fatores (Salas 3º Andar)  |
| Anexo | IV   | - | Tabela Homogeneização Fatores (Salas 11º Andar) |
| Anexo | V    | - | Tabela Homogeneização Fatores (Loja nº 1)       |
| Anexo | VI   | - | Tabela Homogeneização Fatores (Loja nº 2)       |
| Anexo | VII  | - | Croqui da Localização Geográfica                |
| Anexo | VIII | - | Documentação Fotográfica                        |

São Paulo, 27 de março de 2020.



---

**Eng. Me. Fábio Martin**

Engenheiro Civil

CREA nº 5060203570

Membro titular do (IBAPE) nº 868

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações - FAAP

Mestre em Habitação, Planejamento e Tecnologia da Construção Civil – IPT/USP.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO I

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS |                                        |  |                        |                                            |                                   |                        | mar/20 |
|-------------------------------------|----------------------------------------|--|------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------|
| IMÓVEL AVALIANDO                    | AVENIDA SÃO LUIS, 153 - CJS 31, 33, 34 |  | Área (m <sup>2</sup> ) | VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$) | FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO | VALOR DE MERCADO (R\$) |        |
|                                     |                                        |  | 135,31                 |                                            |                                   |                        |        |
| LOGRADOUROS                         | VILA CURUÇA                            |  |                        |                                            |                                   |                        |        |

| FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS |                                            |                                                            |                       |                                                                                      |      |            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| FICHA Nº 1                        | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 18º ANDAR          |                                                            | 135,31                | 550.000,00                                                                           | 0,90 | 495.000,00 |
|                                   |                                            |                                                            |                       | FOTO                                                                                 |      |            |
|                                   | Descrição interna                          | Sala Comercial                                             |                       |    |      |            |
|                                   | Garagem                                    | Sem Vaga de Garagem                                        |                       |                                                                                      |      |            |
|                                   | Padrão construtivo                         | Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |                                                                                      |      |            |
|                                   | Idade em (%) da vida referencial:          | 58%                                                        | Estado de conservação |                                                                                      |      |            |
| Contato                           | J. Nicolau Imóveis (11) 3259-7099          |                                                            | Data                  |                                                                                      |      |            |
| FICHA Nº 2                        | AV. IPIRANGA, 344 - ED. ITÁLIA - 20º ANDAR |                                                            | 149,00                | 700.000,00                                                                           | 0,90 | 630.000,00 |
|                                   |                                            |                                                            |                       | FOTO                                                                                 |      |            |
|                                   | Descrição interna                          | Sala Comercial                                             |                       |  |      |            |
|                                   | Garagem                                    | Sem Vaga de Garagem                                        |                       |                                                                                      |      |            |
|                                   | Padrão construtivo                         | Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |                                                                                      |      |            |
|                                   | Idade em (%) da vida referencial:          | 62%                                                        | Estado de conservação |                                                                                      |      |            |
| Contato                           | Qualitec Consultoria Imob (11) 3822-0990   |                                                            | Data                  |                                                                                      |      |            |
| FICHA Nº 3                        | RUA SETE DE ABRIL, 97                      |                                                            | 100,00                | 426.000,00                                                                           | 0,90 | 383.400,00 |
|                                   |                                            |                                                            |                       | FOTO                                                                                 |      |            |
|                                   | Descrição interna                          | Sala Comercial                                             |                       |  |      |            |
|                                   | Garagem                                    | Sem Vaga de Garagem                                        |                       |                                                                                      |      |            |
|                                   | Padrão construtivo                         | Médio no intervalo médio de R8N (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |                                                                                      |      |            |
|                                   | Idade em (%) da vida referencial:          | 60%                                                        | Estado de conservação |                                                                                      |      |            |
| Contato                           | VGV Imóveis (11) 2501-0805                 |                                                            | Data                  |                                                                                      |      |            |



# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS |                                              |                                                            |                        |                                                 |                                                                                      |                                   | mar/20                 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| IMÓVEL AVALIANDO                    | AVENIDA SÃO LUIS, 153 - CJS 31, 33, 34       |                                                            |                        | Área (m²)                                       | VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)                                           | FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO | VALOR DE MERCADO (R\$) |
| LO GRADOUROS                        | VILA CURUÇA                                  |                                                            |                        | 135,31                                          |                                                                                      |                                   |                        |
| FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS   |                                              |                                                            |                        |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
| FICHA Nº 4                          | RUA DR. BRÁULIO GOMES, 25 7º ANDAR           |                                                            |                        | 112,00                                          | 550.000,00                                                                           | 0,90                              | 495.000,00             |
|                                     |                                              |                                                            |                        |                                                 | FOTO                                                                                 |                                   |                        |
|                                     | Descrição interna                            | Sala Comercial                                             |                        |                                                 |    |                                   |                        |
|                                     | Garagem                                      | Sem Vaga de Garagem                                        |                        |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Padrão construtivo                           | Médio no intervalo médio de RSN (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                        |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Idade em (%) da vida referencial:            | 62%                                                        | Estado de conservação: | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples |                                                                                      |                                   |                        |
| Contato                             | Remax Central Life (11) 99427-6283           |                                                            | Data                   | 16/03/2020                                      |                                                                                      |                                   |                        |
| FICHA Nº 5                          | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 8º ANDAR             |                                                            |                        | 135,31                                          | 535.000,00                                                                           | 0,90                              | 481.500,00             |
|                                     |                                              |                                                            |                        |                                                 | FOTO                                                                                 |                                   |                        |
|                                     | Descrição interna                            | Sala Comercial                                             |                        |                                                 |  |                                   |                        |
|                                     | Garagem                                      | Sem Vaga de Garagem                                        |                        |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Padrão construtivo                           | Médio no intervalo médio de RSN (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                        |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Idade em (%) da vida referencial:            | 58%                                                        | Estado de conservação: | Regular                                         |                                                                                      |                                   |                        |
| Contato                             | Vander (11) 99616-2929                       |                                                            | Data                   | 16/03/2020                                      |                                                                                      |                                   |                        |
| FICHA Nº 6                          | RUA CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 264 - 6º ANDAR |                                                            |                        | 95,00                                           | 400.000,00                                                                           | 0,90                              | 360.000,00             |
|                                     |                                              |                                                            |                        |                                                 | FOTO                                                                                 |                                   |                        |
|                                     | Descrição interna                            | Sala Comercial                                             |                        |                                                 |  |                                   |                        |
|                                     | Garagem                                      | Sem Vaga de Garagem                                        |                        |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Padrão construtivo                           | Médio no intervalo médio de RSN (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                        |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Idade em (%) da vida referencial:            | 58%                                                        | Estado de conservação: | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples |                                                                                      |                                   |                        |
| Contato                             | Predilar (11) 3107-3721                      |                                                            | Data                   | 16/03/2020                                      |                                                                                      |                                   |                        |

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO II

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS |                                   |                                                            |                       |                                                 |                                                                                      |                                   | mar/20                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| IMÓVEL AVALIANDO                    | AVENIDA SÃO LUIS, 153 - LOJA 1    |                                                            |                       | Área (m²)                                       | VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$)                                           | FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO | VALOR DE MERCADO (R\$) |
| LOGRADOUROS                         | VILA CURUÇA                       |                                                            |                       | 39,08                                           |                                                                                      |                                   |                        |
| FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS   |                                   |                                                            |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
| FICHA Nº 1                          | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAS - SUBSOLO   |                                                            |                       | 44,00                                           | 385.000,00                                                                           | 0,90                              | 346.500,00             |
|                                     |                                   |                                                            |                       |                                                 | FOTO                                                                                 |                                   |                        |
|                                     | Descrição interna                 | Loja                                                       |                       |                                                 |    |                                   |                        |
|                                     | Garagem                           | Sem Vaga de Garagem                                        |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Padrão construtivo                | Médio no intervalo médio de RSN (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Idade em (%) da vida referencial: | 58%                                                        | Estado de conservação | Regular                                         |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Contato                           | R Souza Imóveis (11) 3255-7716                             |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
| FICHA Nº 2                          | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAS - SUBSOLO   |                                                            |                       | 45,00                                           | 385.000,00                                                                           | 0,90                              | 346.500,00             |
|                                     |                                   |                                                            |                       |                                                 | FOTO                                                                                 |                                   |                        |
|                                     | Descrição interna                 | Loja                                                       |                       |                                                 |  |                                   |                        |
|                                     | Garagem                           | Sem Vaga de Garagem                                        |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Padrão construtivo                | Médio no intervalo médio de RSN (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Idade em (%) da vida referencial: | 58%                                                        | Estado de conservação | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Contato                           | R Souza Imóveis (11) 3255-7716                             |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
| FICHA Nº 3                          | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAS - SUBSOLO   |                                                            |                       | 34,00                                           | 290.000,00                                                                           | 0,90                              | 261.000,00             |
|                                     |                                   |                                                            |                       |                                                 | FOTO                                                                                 |                                   |                        |
|                                     | Descrição interna                 | Loja                                                       |                       |                                                 |  |                                   |                        |
|                                     | Garagem                           | Sem Vaga de Garagem                                        |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Padrão construtivo                | Médio no intervalo médio de RSN (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Idade em (%) da vida referencial: | 58%                                                        | Estado de conservação | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples |                                                                                      |                                   |                        |
|                                     | Contato                           | Framil (11) 3155-3030                                      |                       |                                                 |                                                                                      |                                   |                        |



# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS |                                |  |  |           |                                            |                                   |                        | mar/20 |  |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|--|-----------|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------|--|
| IMÓVEL AVALIANDO                    | AVENIDA SÃO LUIS, 153 - LOJA 1 |  |  | Área (m²) | VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$) | FATOR OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO | VALOR DE MERCADO (R\$) |        |  |
|                                     |                                |  |  | 39,08     |                                            |                                   |                        |        |  |
| LOGRADOUROS                         | VILA CURUÇA                    |  |  |           |                                            |                                   |                        |        |  |

| FICHAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS |                                   |                                                             |                       |                                                 |                                                                                    |              |      |              |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|--------------|
| FICHA Nº 4                        | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - TÉRREO    |                                                             |                       |                                                 | 146,00                                                                             | 1.250.000,00 | 0,90 | 1.125.000,00 |
|                                   |                                   |                                                             |                       |                                                 |                                                                                    | FOTO         |      |              |
|                                   | Descrição interna                 | Loja                                                        |                       |                                                 |  |              |      |              |
|                                   | Garagem                           | Sem Vaga de Garagem                                         |                       |                                                 |                                                                                    |              |      |              |
|                                   | Padrão construtivo                | Médio no intervalo médio de R\$N (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |                                                 |                                                                                    |              |      |              |
|                                   | Idade em (%) da vida referencial: | 58%                                                         | Estado de conservação | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples |                                                                                    |              |      |              |
|                                   | Contato                           | Adriana Gueratto (11) 3259-5157                             |                       |                                                 |                                                                                    |              |      |              |
|                                   |                                   |                                                             |                       |                                                 | 16/03/2020                                                                         |              |      |              |

|            |                                   |                                                             |                       |         |                                                                                      |            |      |            |
|------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|------------|
| FICHA Nº 5 | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 1º PAV    |                                                             |                       |         | 47,00                                                                                | 350.000,00 | 0,90 | 315.000,00 |
|            |                                   |                                                             |                       |         |                                                                                      | FOTO       |      |            |
|            | Descrição interna                 | Loja                                                        |                       |         |  |            |      |            |
|            | Garagem                           | Sem Vaga de Garagem                                         |                       |         |                                                                                      |            |      |            |
|            | Padrão construtivo                | Médio no intervalo médio de R\$N (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |         |                                                                                      |            |      |            |
|            | Idade em (%) da vida referencial: | 58%                                                         | Estado de conservação | Regular |                                                                                      |            |      |            |
|            | Contato                           | Ana (11) 99787-9927                                         |                       |         |                                                                                      |            |      |            |
|            |                                   |                                                             |                       |         | 16/03/2020                                                                           |            |      |            |

|            |                                   |                                                             |                       |                                                 |                                                                                      |            |      |            |
|------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|------------|
| FICHA Nº 6 | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 1º PAV    |                                                             |                       |                                                 | 44,00                                                                                | 345.000,00 | 0,90 | 310.500,00 |
|            |                                   |                                                             |                       |                                                 |                                                                                      | FOTO       |      |            |
|            | Descrição interna                 | Loja                                                        |                       |                                                 |  |            |      |            |
|            | Garagem                           | Sem Vaga de Garagem                                         |                       |                                                 |                                                                                      |            |      |            |
|            | Padrão construtivo                | Médio no intervalo médio de R\$N (2.1.3) - IBAPE c/elevador |                       |                                                 |                                                                                      |            |      |            |
|            | Idade em (%) da vida referencial: | 58%                                                         | Estado de conservação | Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples |                                                                                      |            |      |            |
|            | Contato                           | Roberto (11) 99631-5206                                     |                       |                                                 |                                                                                      |            |      |            |
|            |                                   |                                                             |                       |                                                 | 16/03/2020                                                                           |            |      |            |

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO III

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| ITEM                                                                     | ELEMENTOS COMPARATIVOS                       |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------|-----------------------------------------|---------------------------------|
|                                                                          | ÁREA ÚTIL (m²)                               | VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$) | VALOR UNITÁRIO (R\$) | IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | DEPRE- CIAÇÃO | F (OBSO LESCÊN- CIA) | (PADRÃO CONSTRU- TIVO) - R\$N (BIAPE) | F (PA- DRÃO CONS- TRUTI- VO) | F (TOTAL) | VALOR UNITÁRIO HOMOGENEI- ZADO (R\$/m²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²) |
| 1                                                                        | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 18º ANDAR            |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
|                                                                          | 135,31                                       | 495.000,00                                 | 3.658,27             | 58%                              | d                     | 0,4980        | 0,9430               | 1,8360                                | 1,0000                       | 0,9430    | 3.449,76                                | 3.449,76                        |
| 2                                                                        | AV. IPIRANGA, 344 - ED. ITÁLIA - 20º ANDAR   |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
|                                                                          | 149,00                                       | 630.000,00                                 | 4.228,19             | 62%                              | c                     | 0,4853        | 0,9190               | 1,8360                                | 1,0000                       | 0,9190    | 3.885,51                                | 3.885,51                        |
| 3                                                                        | RUA SETE DE ABRIL, 97                        |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
|                                                                          | 100,00                                       | 383.400,00                                 | 3.834,00             | 60%                              | d                     | 0,4779        | 0,9049               | 1,8360                                | 1,0000                       | 0,9049    | 3.469,55                                | 3.469,55                        |
| 4                                                                        | RUA DR. BRÁULIO GOMES, 257º ANDAR            |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
|                                                                          | 112,00                                       | 495.000,00                                 | 4.419,64             | 62%                              | d                     | 0,4575        | 0,8663               | 1,8360                                | 1,0000                       | 0,8663    | 3.828,79                                | 3.828,79                        |
| 5                                                                        | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 8º ANDAR             |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
|                                                                          | 135,31                                       | 481.500,00                                 | 3.558,50             | 58%                              | c                     | 0,5281        | 1,0000               | 1,8360                                | 1,0000                       | 1,0000    | 3.558,50                                | 3.558,50                        |
| 6                                                                        | RUA CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 264 - 6º ANDAR |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
|                                                                          | 95,00                                        | 360.000,00                                 | 3.789,47             | 58%                              | d                     | 0,4980        | 0,9430               | 1,8360                                | 1,0000                       | 0,9430    | 3.573,49                                | 3.573,49                        |
| PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA                                        |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| IMÓVEL AVALIANDO                                                         |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| 135,31                                                                   |                                              |                                            | 58%                  | c                                | 0,5281                |               | 1,8360               |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos                                 |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SUPERIOR 60 anos                              |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| VALOR JUSTO DE VENDA: ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)   |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| PADRÃO SUPERIOR (2.1.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (R\$N), COM ELEVADOR 1,836 |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)        |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)                                            |                                              |                                            |                      |                                  | 3.627,60              |               | 3.627,60             |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| DESVIO PADRÃO + OU - 20%                                                 |                                              |                                            |                      |                                  | 130,89                |               | 130,89               |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA                                              |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               | 3.627,60             |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)                                       |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               | 3,61%                |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| LIMITE INFERIOR COM -20%                                                 |                                              |                                            |                      |                                  | R\$ 2.902,08          |               |                      | LIMITE SUPERIOR COM + 20%             |                              |           | R\$ 4.353,12                            |                                 |
| VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO                                    |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |
| R\$ 490.850,44                                                           |                                              |                                            |                      |                                  |                       |               |                      |                                       |                              |           |                                         |                                 |

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO IV



# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| ELEMENTOS COMPARATIVOS                                                  |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| ITEM                                                                    | ÁREA ÚTIL (m²)                               | VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$) | VALOR UNITÁRIO (R\$) | IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | DEPRE- CIAÇÃO             | F (OBSO- LESCEN- CIA) | (PADRÃO CONSTRU- TIVO) - R8N (BAPF) | F (PA- DRÃO CONS- TRUTIVO) | F (TOTAL) | VALOR UNITÁRIO HOMOGENEI- ZADO (R\$/m²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²) |
| 1                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 18º ANDAR            |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
|                                                                         | 135,31                                       | 495.000,00                                 | 3.658,27             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 1,0000                | 1,8360                              | 1,0000                     | 1,0000    | 3.658,27                                | 3.658,27                        |
| 2                                                                       | AV. IPIRANGA, 344 - ED. ITÁLIA - 20º ANDAR   |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
|                                                                         | 149,00                                       | 630.000,00                                 | 4.228,19             | 62%                              | c                     | 0,4853                    | 0,9745                | 1,8360                              | 1,0000                     | 0,9745    | 4.120,36                                | 4.120,36                        |
| 3                                                                       | RUA SETE DE ABRIL, 97                        |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
|                                                                         | 100,00                                       | 383.400,00                                 | 3.834,00             | 60%                              | d                     | 0,4779                    | 0,9596                | 1,8360                              | 1,0000                     | 0,9596    | 3.679,25                                | 3.679,25                        |
| 4                                                                       | RUA DR. BRÁULIO GOMES, 257º ANDAR            |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
|                                                                         | 112,00                                       | 495.000,00                                 | 4.419,64             | 62%                              | d                     | 0,4575                    | 0,9187                | 1,8360                              | 1,0000                     | 0,9187    | 4.060,21                                | 4.060,21                        |
| 5                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 8º ANDAR             |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
|                                                                         | 135,31                                       | 481.500,00                                 | 3.558,50             | 58%                              | c                     | 0,5281                    | 1,0604                | 1,8360                              | 1,0000                     | 1,0604    | 3.773,58                                | 3.773,58                        |
| 6                                                                       | RUA CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 264 - 6º ANDAR |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
|                                                                         | 95,00                                        | 360.000,00                                 | 3.789,47             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 1,0000                | 1,8360                              | 1,0000                     | 1,0000    | 3.789,47                                | 3.789,47                        |
| PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA                                       |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| IMÓVEL AVALIANDO                                                        |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| 135,31                                                                  |                                              |                                            | 58%                  | c                                | 0,4980                |                           | 1,8360                |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos                                |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SUPERIOR 60 anos                             |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)   |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| PADRÃO SUPERIOR (2.1.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (R8N), COM ELEVADOR 1,836 |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)       |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)                                           |                                              |                                            |                      |                                  | 3.846,86              | 3.846,86                  |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| DESVIO PADRÃO + OU - 20%                                                |                                              |                                            |                      |                                  | 138,80                | 138,80                    |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA                                             |                                              |                                            |                      |                                  |                       | 3.846,86                  |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)                                      |                                              |                                            |                      |                                  |                       | 3,61%                     |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| LIMITE INFERIOR COM -20%                                                |                                              |                                            |                      |                                  | R\$ 3.077,49          | LIMITE SUPERIOR COM + 20% |                       |                                     |                            |           | R\$ 4.616,23                            |                                 |
| VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO                                   |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |
| R\$ 520.518,31                                                          |                                              |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                            |           |                                         |                                 |

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO V

# Fábio Martin

Engenheiro Civil - CREA 5060203570

| ITEM                                                                    | ELEMENTOS COMPARATIVOS          |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|----------------------------------------|---------------------------------|
|                                                                         | ÁREA ÚTIL (m²)                  | VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$) | VALOR UNITÁRIO (R\$) | IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | DEPRE- CIAÇÃO             | F (OBSO- LESCÊN- CIA) | (PADRÃO CONSTRU- TIVO) - RBN (BAPE) | F (PA- DRÃO CONS- TRUTI- VO) | F (TOTAL) | VALOR UNITÁRIO HOMOGENE- ZADO (R\$/m²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²) |
| 1                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - SUBSOLO |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
|                                                                         | 44,00                           | 346.500,00                                 | 7.875,00             | 58%                              | c                     | 0,5281                    | 1,0000                | 1,8360                              | 1,0000                       | 1,0000    | 7.875,00                               | 7.875,00                        |
| 2                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - SUBSOLO |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
|                                                                         | 45,00                           | 346.500,00                                 | 7.700,00             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 0,9430                | 1,8360                              | 1,0000                       | 0,9430    | 7.261,12                               | 7.261,12                        |
| 3                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - SUBSOLO |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
|                                                                         | 34,00                           | 261.000,00                                 | 7.676,47             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 0,9430                | 1,8360                              | 1,0000                       | 0,9430    | 7.238,94                               | 7.238,94                        |
| 4                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - TÉRREO  |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
|                                                                         | 146,00                          | 1.125.000,00                               | 7.705,48             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 0,9430                | 1,8360                              | 1,0000                       | 0,9430    | 7.266,29                               | 7.266,29                        |
| 5                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 1º PAV  |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
|                                                                         | 47,00                           | 315.000,00                                 | 6.702,13             | 58%                              | c                     | 0,5281                    | 1,0000                | 1,8360                              | 1,0000                       | 1,0000    | 6.702,13                               | 6.702,13                        |
| 6                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 1º PAV  |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
|                                                                         | 44,00                           | 310.500,00                                 | 7.056,82             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 0,9430                | 1,8360                              | 1,0000                       | 0,9430    | 6.654,60                               | 6.654,60                        |
| PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA                                       |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| IMÓVEL AVALIANDO                                                        |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| 39,08                                                                   |                                 |                                            | 58%                  | c                                | 0,5281                |                           | 1,8360                |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos                                |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SUPERIOR 60 anos                             |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)   |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| PADRÃO SUPERIOR (2.1.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (RBN), COM ELEVADOR 1,836 |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)       |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)                                           |                                 |                                            |                      |                                  | 7.166,35              | 7.166,35                  |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| DESVIO PADRÃO + OU - 20%                                                |                                 |                                            |                      |                                  | 316,83                | 316,83                    |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA                                             |                                 |                                            |                      |                                  |                       | 7.166,35                  |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)                                      |                                 |                                            |                      |                                  |                       | 4,42%                     |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| LIMITE INFERIOR COM -20%                                                |                                 |                                            |                      |                                  | R\$ 5.733,08          | LIMITE SUPERIOR COM + 20% |                       |                                     |                              |           | R\$ 8.599,62                           |                                 |
| VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO                                   |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |
| R\$ 280.060,85                                                          |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO VI

**Fábio Martin**  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

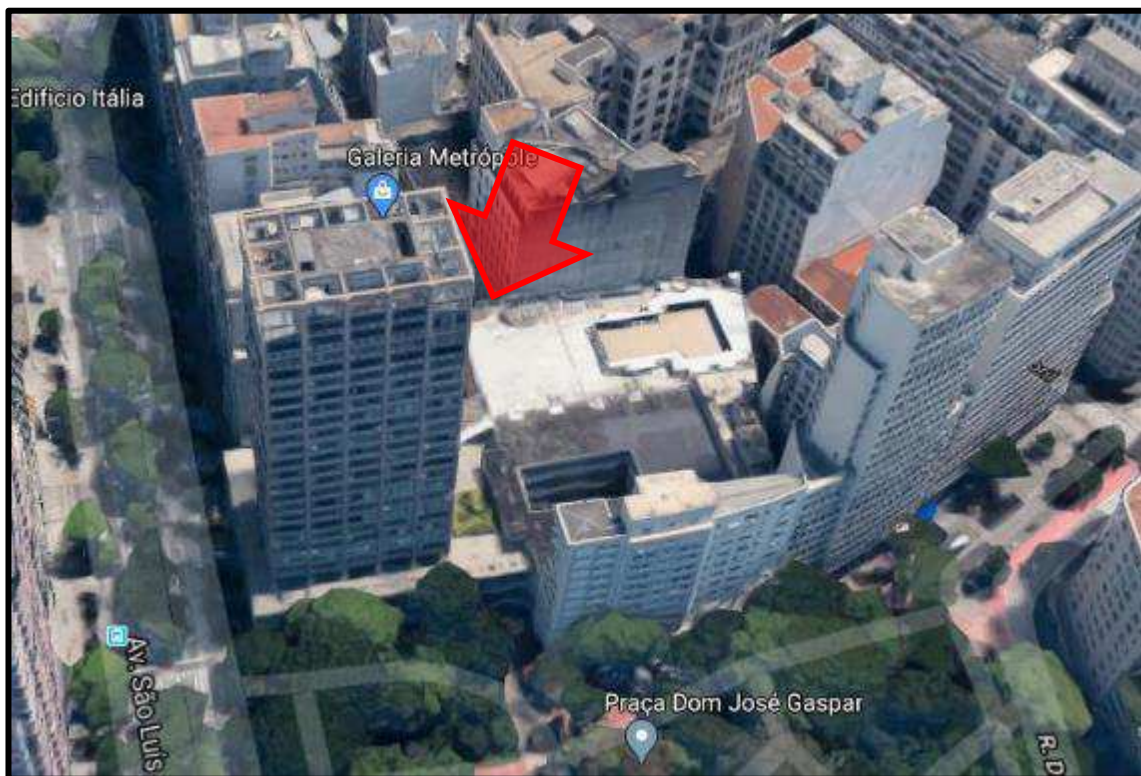
| ITEM                                                                    | ELEMENTOS COMPARATIVOS          |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------|----------------------------------------|---------------------------------|--|
|                                                                         | ÁREA ÚTIL (m²)                  | VALOR DE OFERTA OU NEGÓCIO REALIZADO (R\$) | VALOR UNITÁRIO (R\$) | IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | DEPRE- CIAÇÃO             | F (OBSO- LESCÊN- CIA) | (PADRÃO CONSTRU- TIVO) - RBN (BAPE) | F (PA- DRÃO CONS- TRUTI- VO) | F (TOTAL) | VALOR UNITÁRIO HOMOGENE- ZADO (R\$/m²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²) |  |
| 1                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - SUBSOLO |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
|                                                                         | 44,00                           | 346.500,00                                 | 7.875,00             | 58%                              | c                     | 0,5281                    | 1,0000                | 1,8360                              | 1,0000                       | 1,0000    | 7.875,00                               | 7.875,00                        |  |
| 2                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - SUBSOLO |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
|                                                                         | 45,00                           | 346.500,00                                 | 7.700,00             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 0,9430                | 1,8360                              | 1,0000                       | 0,9430    | 7.261,12                               | 7.261,12                        |  |
| 3                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - SUBSOLO |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
|                                                                         | 34,00                           | 261.000,00                                 | 7.676,47             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 0,9430                | 1,8360                              | 1,0000                       | 0,9430    | 7.238,94                               | 7.238,94                        |  |
| 4                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - TÉRREO  |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
|                                                                         | 146,00                          | 1.125.000,00                               | 7.705,48             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 0,9430                | 1,8360                              | 1,0000                       | 0,9430    | 7.266,29                               | 7.266,29                        |  |
| 5                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 1º PAV  |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
|                                                                         | 47,00                           | 315.000,00                                 | 6.702,13             | 58%                              | c                     | 0,5281                    | 1,0000                | 1,8360                              | 1,0000                       | 1,0000    | 6.702,13                               | 6.702,13                        |  |
| 6                                                                       | PRAÇA DOM JOSÉ GASPAR - 1º PAV  |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
|                                                                         | 44,00                           | 310.500,00                                 | 7.056,82             | 58%                              | d                     | 0,4980                    | 0,9430                | 1,8360                              | 1,0000                       | 0,9430    | 6.654,60                               | 6.654,60                        |  |
| PARADIGMA - VALORES DE REFERÊNCIA                                       |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| IMÓVEL AVALIANDO                                                        |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| 33,92                                                                   |                                 |                                            | 58%                  | c                                | 0,5281                |                           | 1,8360                |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| IDADE REFERENCIAL - PADRÃO MÉDIO 60 anos                                |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| IDADE REFERENCIAL - PADRÃO SUPERIOR 60 anos                             |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| VALOR JUSTO DE VENDA ÁREA ÚTIL (m²) x VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/m²)   |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| PADRÃO SUPERIOR (2.1.3) NO INTERVALO MÉDIO DE (RBN), COM ELEVADOR 1,836 |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| VIDA REFERENCIAL I(r) (anos) 60 anos - VALOR RESIDUAL - "R" (20%)       |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| VALOR UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)                                           |                                 |                                            |                      |                                  | 7.166,35              | 7.166,35                  |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| DESVIO PADRÃO + OU - 20%                                                |                                 |                                            |                      |                                  | 316,83                | 316,83                    |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA                                             |                                 |                                            |                      |                                  | 7.166,35              |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| VARIAÇÃO (DESVIO PADRÃO/MÉDIA) (%)                                      |                                 |                                            |                      |                                  | 4,42%                 |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| LIMITE INFERIOR COM -20%                                                |                                 |                                            |                      |                                  | R\$ 5.733,08          | LIMITE SUPERIOR COM + 20% |                       |                                     |                              |           | R\$ 8.599,62                           |                                 |  |
| VALOR DE VENDA NO MERCADO IMOBILIÁRIO                                   |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |
| R\$ 243.082,50                                                          |                                 |                                            |                      |                                  |                       |                           |                       |                                     |                              |           |                                        |                                 |  |

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO VII

# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



Localização do Condomínio Edifício Metropolitano e Galeria Metrôpole.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570

# ANEXO VIII



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 1** – Hall de acesso à Galeria Metrôpole.



**FOTO 2** – Vista do Edifício Metropolitano.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**



## ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 3** – Identificação do Edifício Metropolitano.



**FOTO 4** – Vista do acesso ao Edifício Metropolitano e Galeria Metrôpole a partir da Praça Dom José Gaspar.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**



## *Fábio Martin*

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 5** – Vista do acesso à Galeria Metrôpole a partir da Rua Basílio da Gama.



**FOTO 6** – Vista do acesso às garagens.

R. Emília Marengo, nº 260 - 14º And. - Cj. 143 - Tatuapé - São Paulo - CEP 03336-000  
Fone / Fax ( 011 ) 2671-1616 com. - **E-mail = [fabio@martin.eng.br](mailto:fabio@martin.eng.br)**

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 7** – Vista frontal da vaga nº 78.



**FOTO 8** – Vista geral da vaga nº 78.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 9** – Vista frontal do box (vaga) nº 97.



**FOTO 10** – Vista geral do box (vaga) nº 97.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 11** – Vista lateral da loja nº 1.



**FOTO 12** – Vista do hall de circulação do 1º Andar.



# *Fábio Martin*

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 13** – Fachada frontal das lojas 1 e 2.



**FOTO 14** – Vista das escadarias de circulação da galeria.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 15** – Vista interna da loja 1 e 2.



**FOTO 16** – Vista interna da loja 1 e 2.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 17** – Vista frontal do box (vaga) nº 100.



**FOTO 18** – Vista geral do box (vaga) nº 100.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 19** – Vista das portas de acesso aos conjuntos 33 e 34.



**FOTO 20** – Vista da copa existente.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 21** – Vista geral interna dos conjuntos 33 e 34 que estão unificados.



**FOTO 22** – Vista da sala existente.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 23** – Vista geral interna dos conjuntos 33 e 34 que estão unificados.



**FOTO 24** – Vista geral interna dos conjuntos 33 e 34 que estão unificados.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 25** – Vista do acesso aos banheiros.



**FOTO 26** – Vista da sala existente.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 27** – Vista da porta de acesso ao conjunto nº 112.



**FOTO 28** – Vista geral da sala.

***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 29** – Vista do acesso aos banheiros.



**FOTO 30** – Vista da porta de acesso ao conjunto nº 31.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 31** – Vista das salas existentes.



**FOTO 32** – Vista das salas existentes.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 33** – Vista das salas existentes.



**FOTO 34** – Vista das salas existentes.

# ***Fábio Martin***

Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 35** – Vista das portas de acesso aos conjuntos 113 e 114.



**FOTO 36** – Vista geral interna dos conjuntos 113 e 114 que estão unificados.



***Fábio Martin***  
Engenheiro Civil - CREA 5060203570



**FOTO 37** – Vista geral interna dos conjuntos 113 e 114 que estão unificados.



**FOTO 38** – Vista geral interna dos conjuntos 113 e 114 que estão unificados.