

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA – SP

**1001493-98.2014.8.26.0003**

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - DISSOLUÇÃO**, tendo como Requerente **EDINO SILVA E OUTROS** e Requerida **VILMA APARECIDA DA SILVA ALMEIDA**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda e Locação do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.

- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

## 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### **3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 148.184 DO 8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP (doc. às fls. 48/51 dos Autos).**

Imóvel: Terreno situado na Rua João Bravo Caldeira, lote 17 da quadra G, no 42º Subdistrito – Jabaquara, medindo 10,00 m de frente, por 50,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 500,00 m<sup>2</sup>, confrontando de um lado com propriedade de Ernesto Perini, e de outro lado e nos fundos com propriedades de Georges Baedes.

Construção: uma casa sob nº 301 da Rua Deputado João Bravo Caldeira.

Contribuinte: 089.502.0006-6.

### **4. VISTORIA**

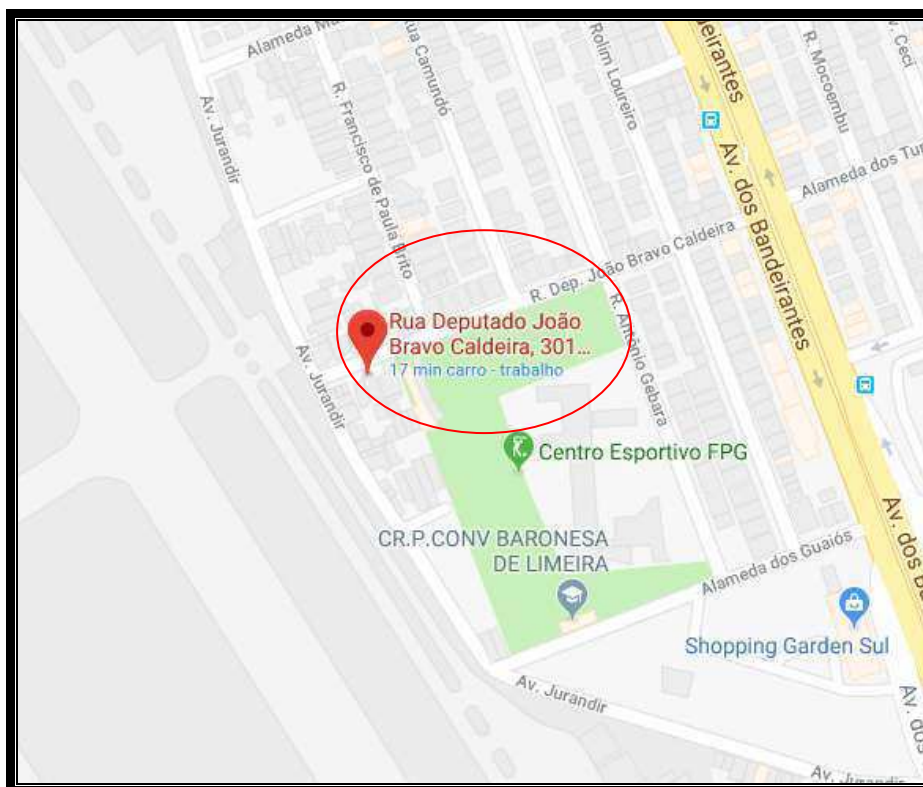
A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 21 de Agosto de 2018 às 09h00min acompanhado pelo:

**Requerente:** Sr. Edino Silva.

**Requerida:** Sra. Renata Silva de Almeida e Advogada Dra. Maria Inês.

#### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Deputado João Bravo Caldeira nº 301, Planalto Paulista, São Paulo/SP, CEP: 04071-045.



#### 4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

#### 4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, e linhas de ônibus próximo ao local.

#### 4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica residencial.

#### 4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona ZCOR -2 – Zona Corredor 2 – trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional.



## 4.6. DO IMÓVEL

### 4.6.1. TERRENO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Deputado João Bravo Caldeira nº 301, Planalto Paulista, São Paulo/SP, medindo 10,00 m de frente, por 50,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 500,00 m<sup>2</sup>, confrontando de um lado com propriedade de Ernesto Perini, e de outro lado e nos fundos com propriedades de Georges Baedes.

Construção: uma casa sob nº 301 da Rua Deputado João Bravo Caldeira.

Contribuinte: 089.502.0006-6

### 4.6.2. IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO - IPTU



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

**Cadastro do imóvel: 089.502.0006-6**

**Local do imóvel:**  
R DEPUTADO JOAO BRAVO CALDEIRA, 301  
CEP 04071-045  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana.

**Endereço para entrega da notificação:**  
R DEPUTADO JOAO BRAVO CALDEIRA, 301  
CEP 04071-045

**Contribuinte(s):**  
CPF 108.721.088-72      EDINO SILVA

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	500		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	140	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1964		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.425,00		
- da construção:	1.278,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	637.260,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	57.255,00		
Base de cálculo do IPTU:	694.515,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/11/2018, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 21/08/2018  
**Número do Documento:** 2.2018.001673695-2  
**Solicitante:** LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.708-71)



#### 4.6.3. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Deputado João Bravo Caldeiras, nº 301, Planalto Paulista, São Paulo – SP, encontra-se edificada uma casa térrea, afastada do alinhamento do passeio público, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura telha de cimento amianto sobre estrutura de madeira.

A casa possui no recuo frontal garagem descoberta para estacionamento de 03 automóveis de passeio e nos fundos, edícula.

**A construção principal possui:** sala de estar, 03 dormitórios, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 escritório interno e 02 escritórios externos.

**Edícula:** Sala de estar, 02 dormitórios sendo 01 suíte, 01 banheiro social e cozinha.

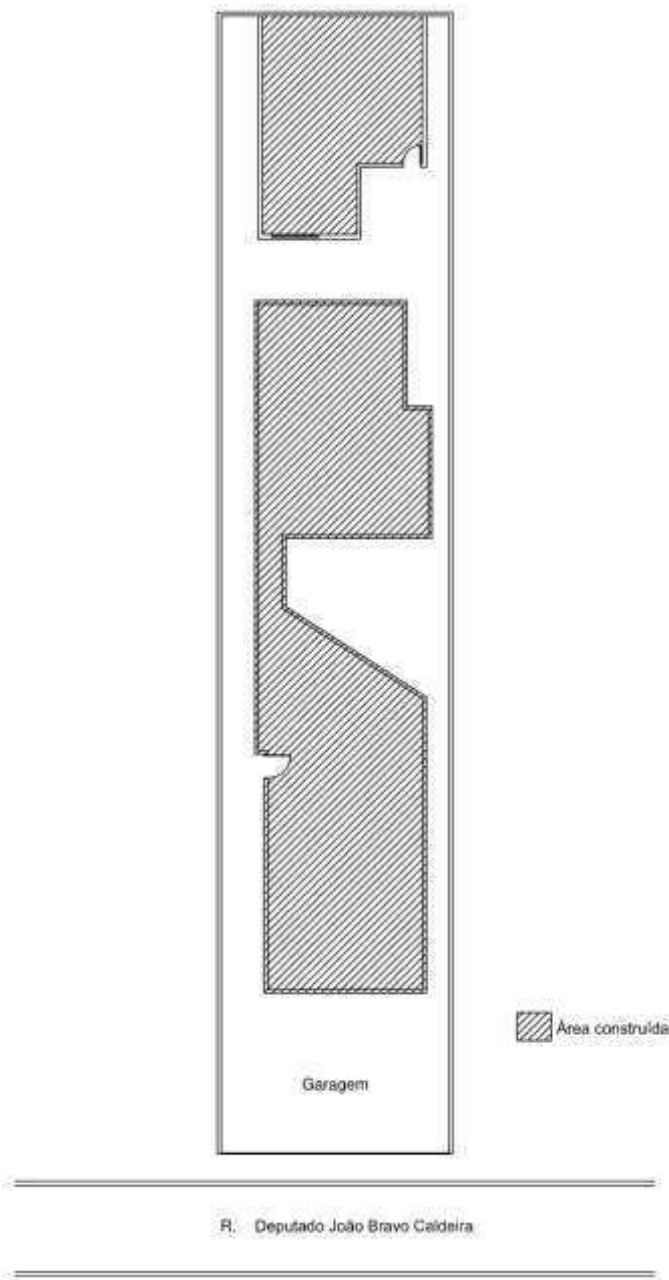
De acordo com medição no local, **o imóvel possui 254,15 m<sup>2</sup> de área construída sendo:**

Construção principal: 190,70 m<sup>2</sup>

Edícula: 63,45 m<sup>2</sup>.

**Total: 254,15m<sup>2</sup>**





#### 4.6.3.1. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os tipos de acabamentos são os seguintes:

<b>Ambiente</b>	<b>Quant.</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>
<b>Construção principal</b>				
Sala de Estar	01	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitório	03	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Cozinha	01	Caco de mármore	Azulejo	Pintura em Látex
Área de Serviço	01	Cerâmico	Azulejo/parede	Pintura em Látex
Escritório	03	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
<b>Edícula</b>				
Sala de Estar	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo / Parede	Pintura em Látex
Dormitório	02	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

#### 4.7. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação foi utilizada a sua idade estimada de 40 anos de idade, em regular estado de conservação.

#### 4.8. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

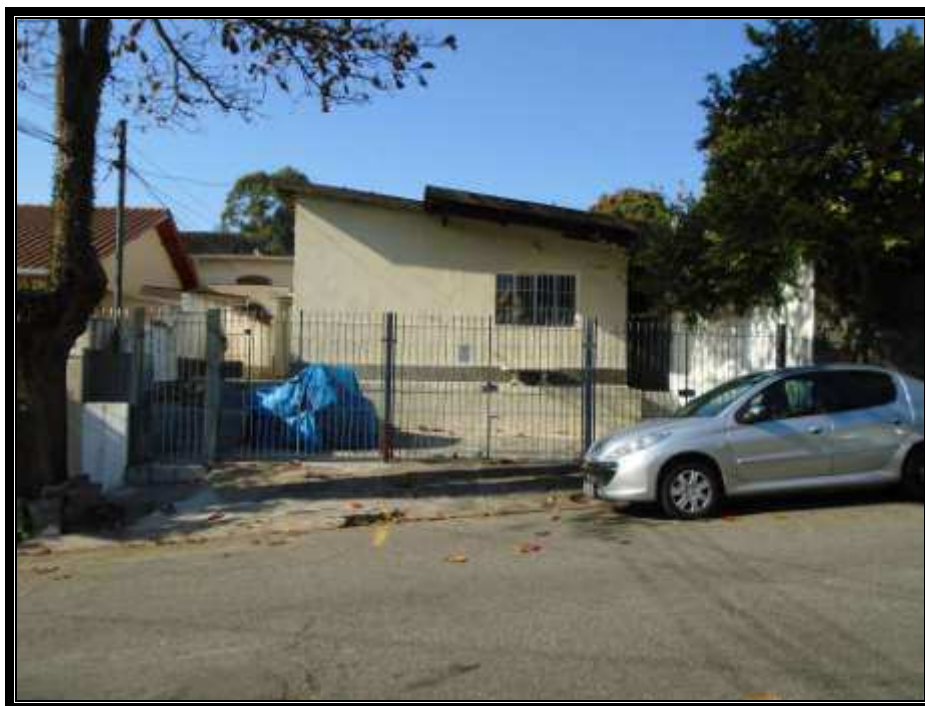
##### 4.8.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Deputado João Bravo Caldeira.



Via de acesso: Rua Deputado João Bravo Caldeira.

**4.8.2. DO IMÓVEL – CONSTRUÇÃO PRINCIPAL**

Vista parcial da fachada principal.



Vista parcial da garagem.





Vista parcial da entrada.



Vista parcial da cozinha.



Vista parcial da cozinha.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial área de serviço.



Vista parcial da sala de estar.





Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do escritório.



Vista parcial do banheiro.

#### 4.8.3. DO IMÓVEL – ÁREA EXTERNA



Vista parcial do corredor lateral.



Vista parcial do corredor lateral.



Vista parcial do corredor lateral.





Vista parcial da área dos fundos.



Vista parcial da área dos fundos.



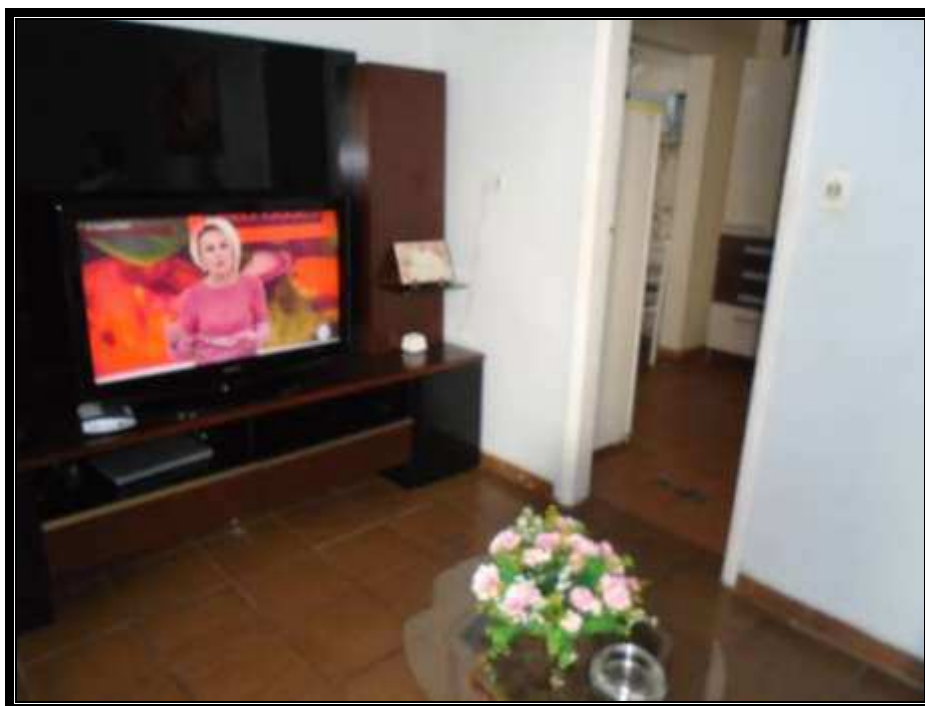
Vista parcial da área dos fundos.

#### 4.8.4. DO IMÓVEL – EDÍCULA

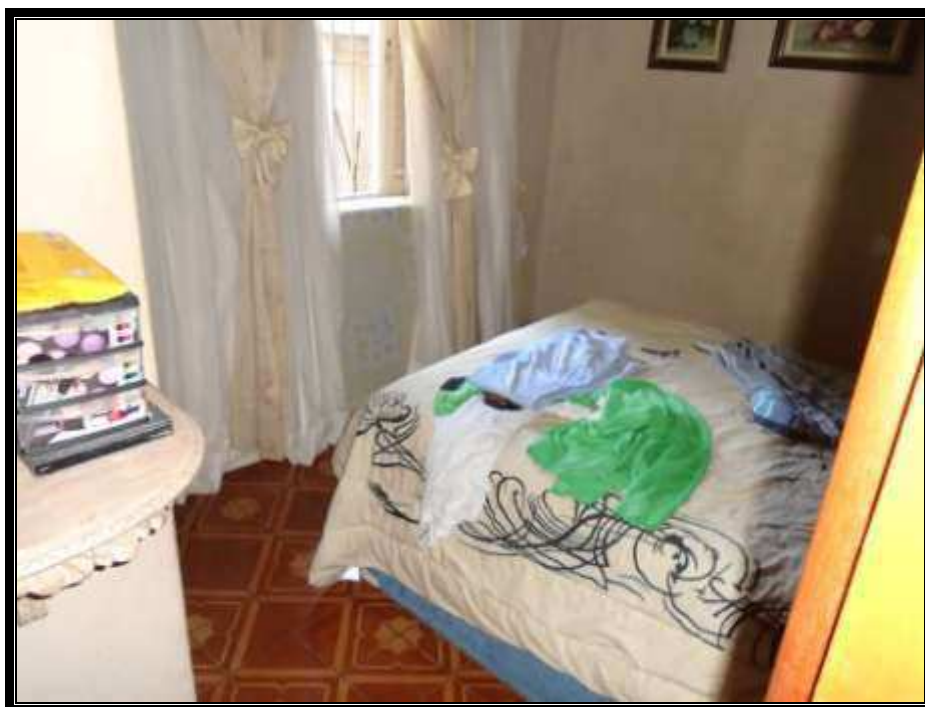


Vista parcial da fachada da edícula.





Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial do dormitório.





Vista parcial do banheiro.



Vista parcial da cozinha.



Vista parcial da edícula.



Vista parcial da área de serviço.



Vista parcial da área de serviço.

## 5. AVALIAÇÃO - VENDA

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

onde:

Vi = Valor do imóvel procurado

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

### 5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

### TRATAMENTO POR FATORES

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

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisaram-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:



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

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

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

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

**Vu = R\$ 2.950,86/m<sup>2</sup> – Agosto / 2018**

Segundo a “Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias”, tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = S \times Vu \times Ff \times Fp$$

onde:

Vt = Valor total do terreno

S = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ff = Fator Frente

Fp = Fator Profundidade

O terreno, para efeito de avaliação e utilização de fatores de ponderação, será enquadrado no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2ª Zona de Padrão Médio, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 10,00 m, profundidades: mínima de 25,00 m e máxima de 40,00 m, com intervalo de áreas compreendido entre 200 – 500 m<sup>2</sup>.

a) O Expoente do Coeficiente de frente "f" = 0,20.

b) O Expoente do Fator Profundidade "p" = 0,50.

Os demais Fatores Complementares são:

- Fatores relativos à topografia;
- Fatores quanto à consistência do terreno.

### 5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

#### 5.1.1.1. AVALIAÇÃO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$A_t$  = Área do Terreno = 500,00 m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado = R\$ 2.950,86 /m<sup>2</sup> (Calculo nas planilhas anexas)

$F_f$  = Fator Frente = 1,00

$F_p$  = Fator Profundidade = 1,00

$$V_t = A_t \times V_u \times F_f \times F_p$$

Onde

$V_t$  = Valor do terreno

$$V_t = 500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.950,86 \times 1,00 \times 1,00$$



Vt = R\$ 1.475.429,38 ou em números redondos:

**Vt = R\$ 1.475.000,00 – Agosto / 2018**

(Um milhão quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

## 5.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

### 5.2.1. BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. lr (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%		
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
	3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20
3.1.2 Padrão Médio			0,229	0,293	0,357	20	10%
3.1.3 Padrão Superior			0,333	0,486	0,639	30	10%

A- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$Foc = R + K * (1 - R)$ , onde:

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

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

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

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da Tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160

50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

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

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

### 5.2.1.1. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO

#### VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

Considerando-se que a benfeitoria se enquadram na classe 1. – Residencial Grupo 1.2. – Casas, e no padrão 1.2.5. “Padrão Médio” da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, tem-se:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. – Casa

Padrão Construtivo: 1.2.5. - Padrão Médio

R8N = R\$ 1.365,94 (Agosto/2018)

Valor Unitário Adotado: 1,903 x R8N

$V = 1,903 \times R\$ 1.365,94/m^2 = R\$ 2.599,38/m^2$

$$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 254,15 m<sup>2</sup>

V = valor unitário da construção = R\$ 2.599,38/m<sup>2</sup>

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 40 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = c (regular)

K = 0,5281

Substituindo e calculando, tem-se:

$$VB = 254,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.599,38/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,5281 \times (1 - 0,20)) =$$

VB = R\$ 411.180,00 ou, em números redondos:

**VB = R\$ 411.000,00 – Agosto/2018**

(Quatrocentos e onze mil reais)

### 5.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor do terreno ao das construções, conforme segue:

VI = Valor total do imóvel

$$VT = \text{R\$ } 1.475.429,38$$

VB = R\$ 411.180,00

VI = R\$ 1.475.429,38 + R\$ 411.180,00 = R\$ 1.886.609,38

**VI = R\$ 1.887.000,00 – Agosto/2018**

(Um milhão oitocentos e oitenta e sete mil reais)

## 6. AVALIAÇÃO - LOCAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

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

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

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

**a- Fator Oferta:** 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 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

**b- Fator Localização:** Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

**c- Idade das Benfeitorias:** A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

**d- Padrão Construtivo das Benfeitorias:** As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape.

## 6.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo “**Casa médio**” item 1.2.5.



Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. lr (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	2,172	2,406	2,640	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
	3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20
3.1.2 Padrão Médio			0,229	0,293	0,357	20	10%
3.1.3 Padrão Superior			0,333	0,486	0,639	30	10%

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para locação na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 12,34/m<sup>2</sup>** (doze reais e trinta e quatro centavos), o metro quadrado de construção para a locação.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

## 6.2. VALOR DO IMÓVEL - LOCAÇÃO

### 6.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA CASA PARA A LOCAÇÃO

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_c \times V_u \text{ onde}$$

$V_i$  = Valor do Imóvel

$$A_u = \text{Área das construções} = 254,15 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 12,34/\text{m}^2$$

**O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.**

### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em termos:

$$V_i = 254,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 12,34/\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 3.136,21 \text{ ou em números redondos:}$$

$$\mathbf{V_i = R\$ 3.150,00}$$

**(Três mil cento e cinquenta reais).**

**Sendo:**

Imóvel	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor de Locação
Casa Principal	190,70	12,34	R\$ 2.353,24
Edícula	63,45	12,34	R\$ 782,97
<b>Total</b>			<b>R\$ 3.150,00</b>

## 7. RESUMO

VALOR	
<b>AVALIAÇÃO - VENDA</b>	<b>R\$ 1.887.000,00</b>
<b>AVALIAÇÃO - LOCAÇÃO</b>	<b>R\$ 3.150,00</b>

## 8. COMPARATIVO ENTRE AS AVALIAÇÕES

Imóvel	Requerente	Perito
Venda	R\$ 1.000.00000	<b>1.887.000,00</b>
Locação	R\$ 5.000,00	<b>R\$ 3.150,00</b>

## 9. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a **venda** do imóvel atinge o montante de **R\$ 1.887.000,00 (Um milhão oitocentos e oitenta e sete mil reais)**, e para **locação** atinge o montante de **R\$ 3.150,00 (Três mil cento e cinquenta reais)**, ambos para a data-base de Agosto de 2018.

Valor de Mercado
<b>Venda - R\$ 1.887.000,00 (Um milhão oitocentos e oitenta e sete mil reais)</b>
<b>Locação - R\$ 3.150,00 (Três mil cento e cinquenta reais)</b>

## 10. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 40 (quarenta) folhas escritas de um só lado, Anexos com Croqui de Localização e Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de Setembro de 2018.

---

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**

**CREA nº 506.209.0430-D**

Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE  
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie  
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo  
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014.

**ANEXO I**  
**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**ANEXO II**  
**PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO**

**VENDA**

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIPCIÓN : Casa Rua Deputado João Bravo Caldeira

DATA : 21/09/2018

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

**FA T O R E S****FA T O R**                      **ÍNDICE**

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Nã o
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	p l a n o
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	se c o

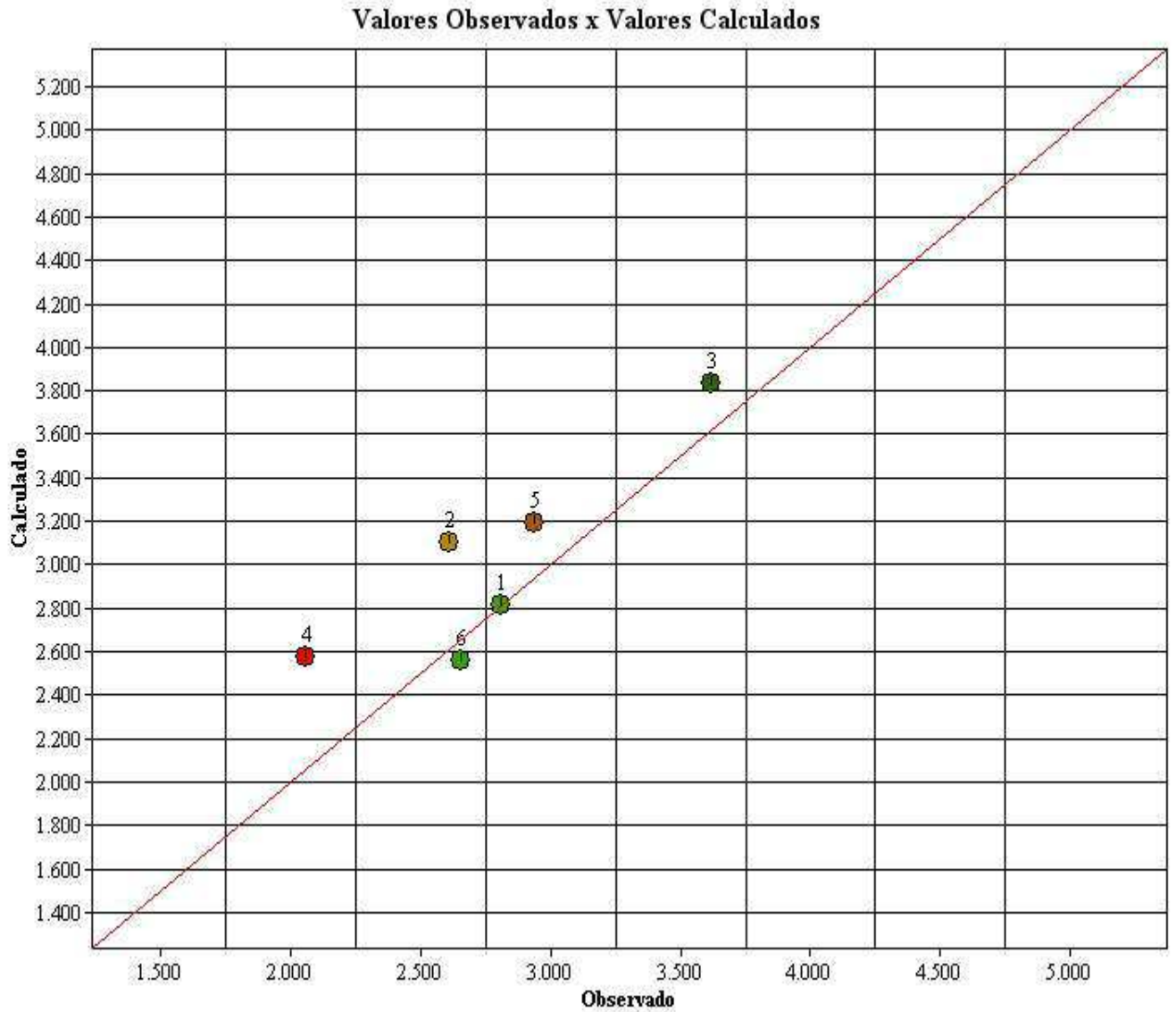
**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Jurandir,203	2.812,50	2.812,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Antonio Gebara ,330	2.611,90	3.105,07	1,1888	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Antonio Gebara ,42	3.621,24	3.837,52	1,0597	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Antonio Gebara ,470	2.060,50	2.575,63	1,2500	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Deputado João Bavo Caldeiras,220	2.940,00	3.195,80	1,0870	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Joaquim Nunes Machado ,19	2.655,62	2.560,53	0,9642	1,0000



**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	2.812,50	2.812,50
2	2.611,90	3.105,07
3	3.621,24	3.837,52
4	2.060,50	2.575,63
5	2.940,00	3.195,80
6	2.655,62	2.560,53

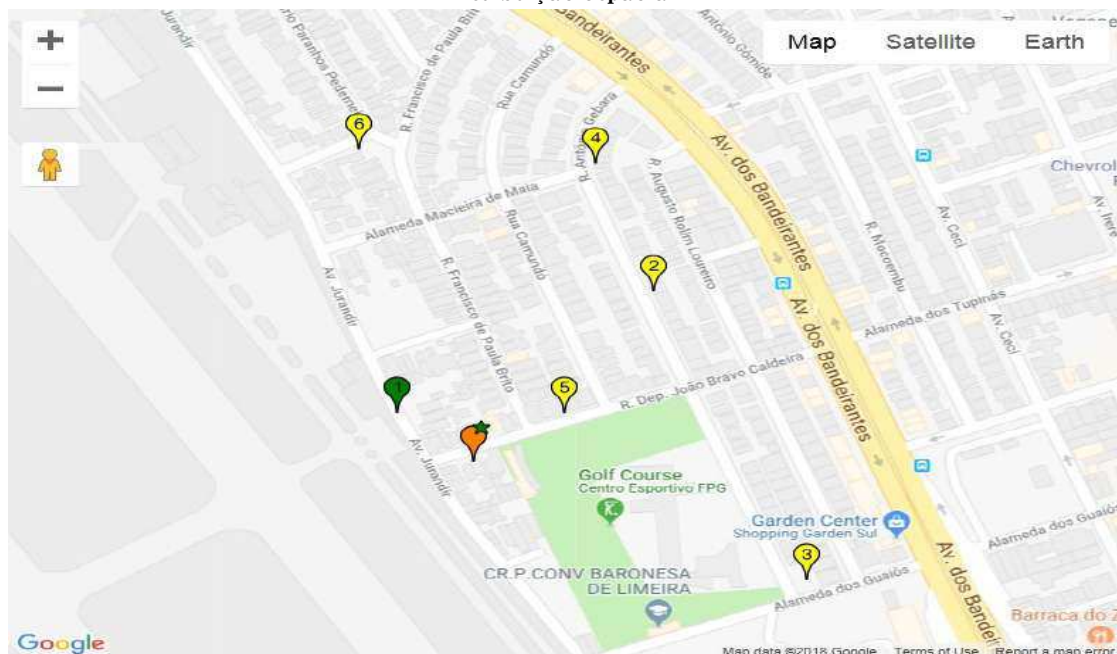
**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Terreno      **Local :** Rua Deputado João Bravo Caldeira 301 Planalto Paulista SAO PAULO - **Data :** 21/09/2018  
**Cliente :** Luiz Felipe  
**Área m<sup>2</sup> :** 500,00      **Modalidade :** Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 2.783,63  
**Desvio Padrão :** 509,05  
 - 30% : 1.948,54  
 + 30% : 3.618,72

**Coefficiente de Variação :** 18,2900

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 3.014,51  
**Desvio Padrão :** 481,24  
 - 30% : 2.110,16  
 + 30% : 3.918,86

**Coefficiente de Variação :** 15,9600

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 3.014,51

**TESTADA:** 0,0000

**FRENTES MÚLTIPLAS:** 0,0000

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>):** 2.950,86000

**PROFUNDIDADE** -0,0200

**FATOR ÁREA:** 0,0000

**VALOR TOTAL (R\$) :** 1.475.429,38

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 2.724,53

**INTERVALO MÍNIMO :** 2.644,15

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.304,49

**INTERVALO MÁXIMO :** 3.257,57

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Avenida Juruandir

NÚMERO : 203

COMP.: BARRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  
  REDE DE COLETA DE ESGOTO  
  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  
  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  
  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	320,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUÍV. (Pe) :	32,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

**SEM CONSTRUÇÃO**
**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretor Sr. Orlando

TELEFONE: (11)-272931

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.812,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.812,00
		VARIAÇÃO : 1,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00



**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Antonio Gebara

NÚMERO : 330

COMP.: BARRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 200,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,67  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRuíDA : 170,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 37 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,665 CUSTO BASE (R\$): 1.365,94  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 332.619,64 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretor Sr. Robert

TELEFONE: (11)-2276384

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.611,80
TESTADA Cf:	-0,04 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.105,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,22 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.188,88
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Antonio Gebara

NÚMERO : 42

COMP.: BARRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 250,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 220,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.365,94  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 444.689,36 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretora Sra. Geiseane

TELEFONE: (11)-50712008

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.621,84
TESTADA Cf:	-0,04 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.837,62
PROFUNDIDADE Cp :	0,10 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,067
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,060
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Antonio Gebara

NÚMERO : 470

COMP.: BARRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 160,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 250,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 38 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,653 CUSTO BASE (R\$): 1.365,94  
 VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 480.319,82 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretora Sra. Cláudia

TELEFONE: (11)-23441068

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.060,00
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.575,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,25 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.220,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Deputado João Bravo Caldeiras

NÚMERO : 220

COMP.: BARRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 238,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,83  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 244,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,154 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.365,94  
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 452.280,33 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretor Sr. Alexandre

TELEFONE: (11)-2578824

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.940,00
TESTADA Cf:	-0,04 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.195,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SEIOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Joaquim Nunes Machado

NÚMERO : 19

COMP.: BARRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 360,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 219,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 2,355 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.365,94  
 VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 483.975,51 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretora Sra. Mara

TELEFONE: (11)-317846

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	-0,04 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 21/09/2018

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**LOCAÇÃO**

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA****DESCRIÇÃO :** Residência Plana lto Paulista**DATA :** 24/09/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

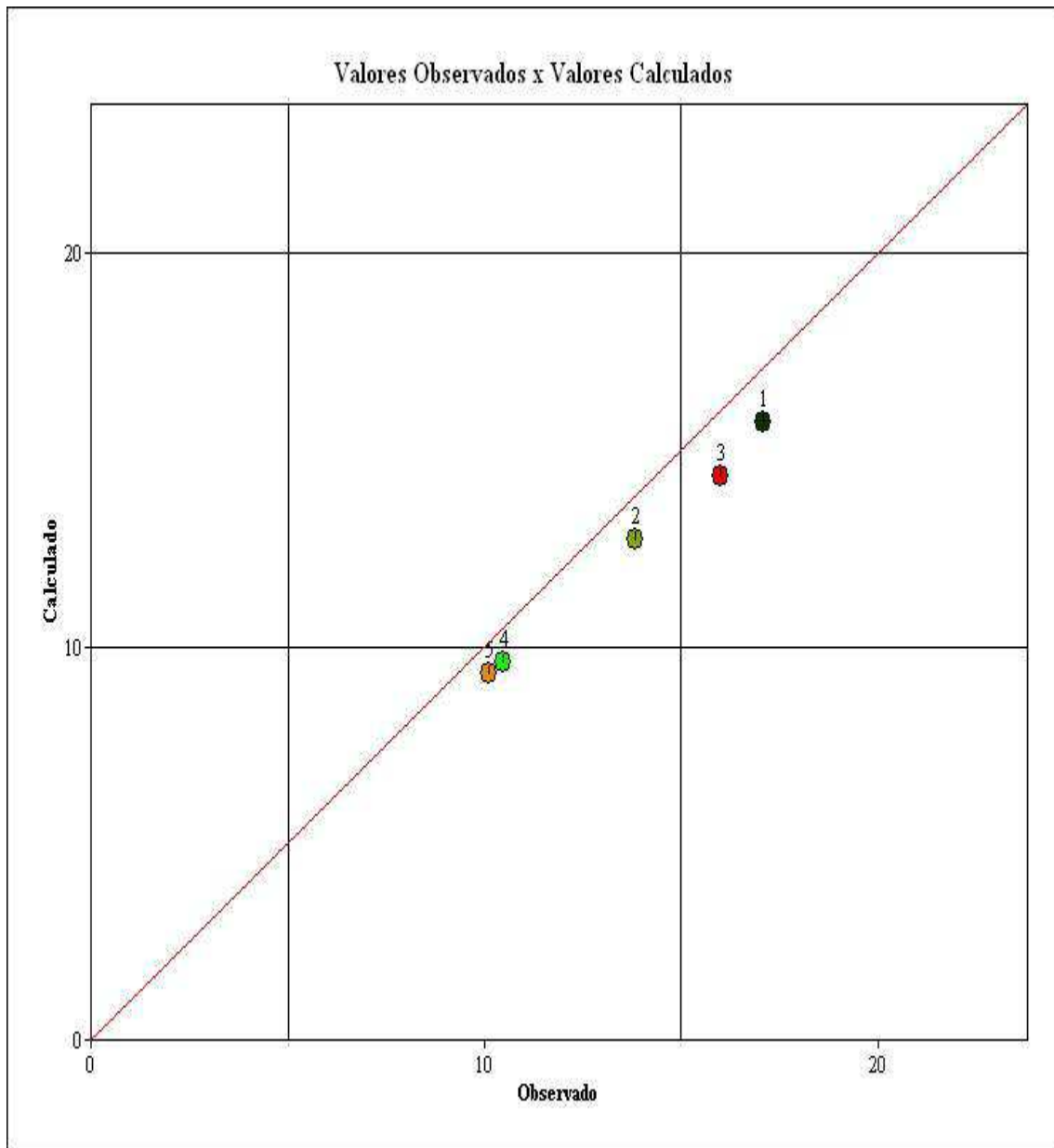
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 40 <b>Estado de Conservação</b> C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	casa médio (-)
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 2 <b>Acréscimo</b> 0,1

**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Variação</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Augusto Rolim Loureiro ,388	17,10	15,71	0,9184
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Camundó ,156	13,85	12,72	0,9184
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Francisco de Paula Brito ,317	16,00	14,35	0,8969
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Gerásio Pires Ferreira ,98	10,47	9,61	0,9184
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua João Carlos Mallet ,120	10,13	9,30	0,9184

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	17,10	15,71
2	13,85	12,72
3	16,00	14,35
4	10,47	9,61
5	10,13	9,30

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Construção      **Local :** Rua Deputado João Bravo Caldeira 301 Planalto Paulista SAO PAULO - SP **Data :** 24/09/2018

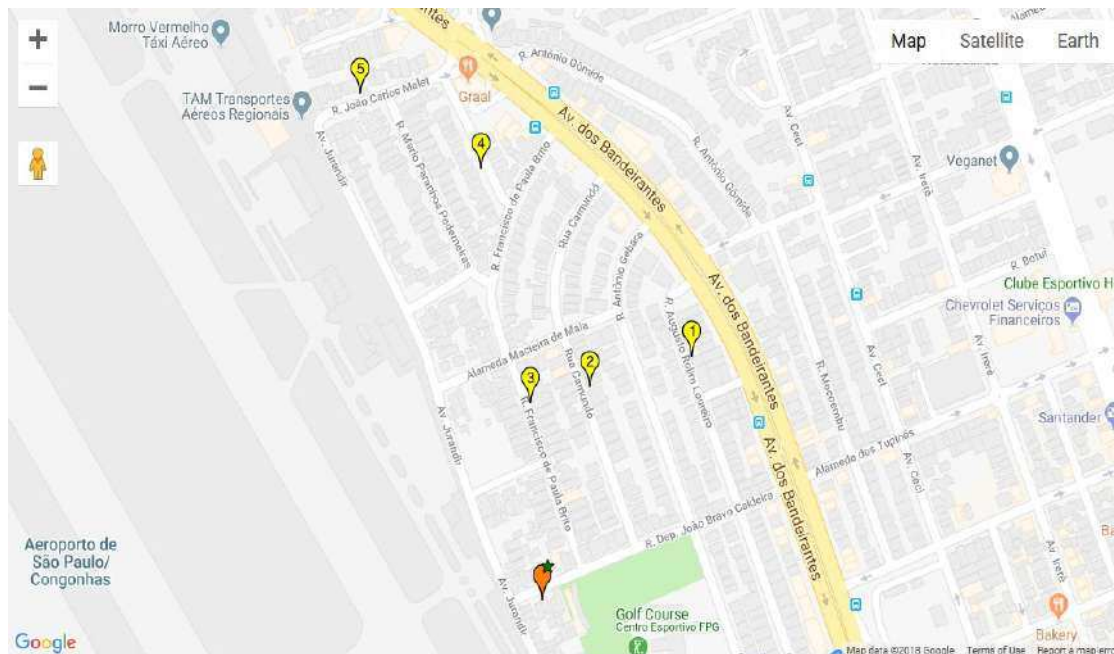
**Cliente :** Luiz Filipe Santiago

**Área terreno m<sup>2</sup> :** 500,00

**Edificação m<sup>2</sup> :** 254,15

**Modalidade :** Localização

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13,51

Desvio Padrão : 3,16

- 30% : 9,46

+ 30% : 17,56

Coefficiente de Variação : 23,3900

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12,34

Desvio Padrão : 2,84

- 30% : 8,64

+ 30% : 16,04

Coefficiente de Variação : 23,0000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12,34

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 12,34000

VALOR TOTAL (R\$) : 3.136,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10,39

INTERVALO MÍNMO : 10,39

INTERVALO MÁXIMO : 14,29

INTERVALO MÁXIMO : 14,29

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2018  
 SEIOR : 89 QUADRA : 329 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Augusto Ro lim Lou reiro NÚMERO : 388  
 COMP.: BARRO : Pla na lto Pa ulista CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 500,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00  
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : p la no  
 CONSISTÊNCIA : se co

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Res id enc ia l ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00  
 PADRÃO CONSTR: ca sa mé dio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,150 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 1.900,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Proprietário Sr. Vacilio

TELEFONE : (11)-99221424

**O B S E R V A Ç Ã O :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / VA R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1,39	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 17,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 15,00
		VARIAÇÃO : 0,91

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 23/08/2018

SETOR : 89

QUADRA : 329

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2018  
 SEIOR : 89 QUADRA : 126 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Camundó NÚMERO : 156  
 COMP.: BAIRRO : Plana lto Paulista CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP : UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 500,00 TESTADA - (c) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,67  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 260,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,150 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FA T O R E S A D I C I O N A I S**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.000,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretora Sra. Gisele

TELEFONE : (11)-50955900

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1,13	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 13,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 12,00
		VARIÇÃO : 0,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2018 às 14:27, sob o número WJAB18701981641. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001493-98.2014.8.26.0003 e código 69CC4F.



**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 23/08/2018

SETOR : 89

QUADRA : 126

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2018  
 SEIOR : 89 QUADRA : 324 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Francisco de Paula Brito NÚMERO : 317  
 COMP.: BARRO : Planalto Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 500,00 TESTADA - (c) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M<sup>2</sup>: 180,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,150 DADE REAL: 38 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,650 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FAТОRES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 3.200,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretor Sr. Robert

TELEFONE : (11)-27763844

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -0,34	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14,00
PADRÃO Fp : -1,31	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,89
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 23/08/2018

SETOR : 89

QUADRA : 324

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2018  
 SEIOR : 89 QUADRA : 124 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Geováio Pires Ferreira NÚMERO : 98  
 COMP.: BARRO : Plaqueto Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 500,00 TESTADA - (c) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 33,33  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M<sup>2</sup>: 301,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,150 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FAТОRES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 3.500,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Correotr Sr. Marcelo

TELEFONE : (11)-308955

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-0,85	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/09/2018 às 14:27, sob o número WJAB18701981641. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001493-98.2014.8.26.0003 e código 69CC4F.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 23/08/2018

SETOR : 89

QUADRA : 124

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/08/2018  
 SEIOR : 89 QUADRA : 205 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua João Carlos Mallet NÚMERO : 120  
 COMP.: BARRO : Plana lto Paulista CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 500,00 TESTADA - (c) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,67  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 400,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DE PADRÃO : 2,150 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

**FAТОRES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.500,00

**MOBIÁRIA :**

CONTATO : Corretor Sr. Robert

TELEFONE : (11)-27763844

**OBSERVAÇÃO :**
**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FAТОRES NO RMA IBAPE/ SP	FAТОRES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9,91
PADRÃO Fp : -0,83	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,91
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 23/08/2018

SETOR : 89

QUADRA : 205

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1