

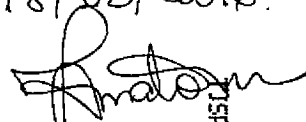


Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - Crea 060113.7793/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 37ª. VARA CIVEL
FORUM CENTRAL.

"f. Manifestem-se as
partes sobre o laudo no
prazo de 15 dias, nos termos
do art. 477, § 1º, do CPC."

S.P., 18/05/2016.


Juliana Amato Marzagão
Juza de Direito

Processo nº 0564987-82.2000.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por
V.Exa. nos autos da Ação de EXECUÇÃO requerida por BANCO ITAU S/A
contra EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTROS, vêm apresentar à
V.Exa., mui respeitosamente, **suas conclusões**, expressas no presente Laudo,
após ter realizado vistoria "in loco" no apartamento nº13 objeto da ação, tendo
obtido o valor de R\$ 290.000,00, conforme pesquisas de mercado.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 18 de Maio de 2016.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTÓRIA.

1. Do Local.
2. Do Imóvel
- 2.1. Do Terreno.
- 2.2. Da Construção.
- 2.2.1 Do Prédio.
- 2.2.2. Do apartamento nº13

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.
- 1.1. Métodos Involutivo.
- 1.1.1. Método Básico da Renda.
- 1.2. Métodos Evolutivo.
- 1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.
- 1.1. Método Comparativo.
- 1.1.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº13 localizado na Avenida Professor Carini nº69, situado no Ed. Pinheiros, contribuinte nº116.157.0091-8, com direito a uma vaga de garagem, objeto da matrícula nº 118259 do 9º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de **SUMÁRIO** requerida por BANCO ITÁU S/A contra EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTROS que corre perante a 39ª Vara Cível, Fórum Central, processo nº 0564987-82.2000.

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. Do Local.

A Avenida Professor Carini inicia junto a Av. Trumain, bairro da Vila Formosa.

O acesso à região da Vila Formosa é pela Radial Leste ou Av. João XXIII, as quais interligam a região do Cemitério Municipal da Vila Formosa a outros bairros da zona oeste.

Av. Aricanduva.

Av. Dr.Melo Freire.

Av. Dr. Salim Farah Maluf.

Av. Conselheiro Carrão.

Av. Trumain.

A Av. Flor da Vila Formosa interliga pela Av. Conselheiro Carrão para acesso à Av. Dr.. Melo Freire, onde está localizada a estação de metrô Vila Carrão.

No mapa adiante temos a localização do imóvel objeto da ação.



PROXIMIDADE AV. JOÃO XX III E CEMITÉRIO VILA FORMOSA

Wade

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Da diligência na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	()
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Estação de metrô	(x)
Estação de Trem Urbano	()

274



275



Uso 6

2. DO IMÓVEL.

2.1. DO TERRENO.

Segundo dados extraídos da matrícula nº 118259, o apartamento nº 13 possui a cota ideal de 4,802% que corresponde a 50,70912m².

Destaca-se que a frente do lote é superior à frente de referência para a zona em questão.

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

De acordo com a vistoria "In loco" o nível do pavimento térreo foi projetado acima do nível do logradouro público, elevado aproximadamente em 1,00 metro com sete pavimentos.

No recuo frontal foram projetadas vagas para estacionamento e entrada para o hall.



COND. ED. PINHEIROS

69

270



279



280

280



281



282

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A entrada para a rampa de acesso ao nível do térreo é através de portão automático com o controle de funcionário da portaria.

O bloco de apartamentos possui quatro unidades no pavimento-tipo.

2.2.1. DO PRÉDIO.

O prédio de apartamentos para fins residenciais foi incorporado com recuos frontal, fundos e laterais com portaria na entrada do portão para visitantes.

Segundo vistoria no prédio, a composição é a seguinte:

- PAVIMENTO TERREO vagas de garagem, portaria, hall dos elevadores de serviço e social.
- PAVIMENTOS-TIPO: cinco andares .

2.2.1.1. DO PAVIMENTO TÉRREO.

O hall de entrada para acesso aos elevadores e saída para a garagem do pavimento térreo possui as seguintes características:

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

As áreas externas em piso cimentado sem revestimento cerâmico.

Dessa forma, o padrão construtivo em "APARTAMENTO MÉDIO" deve ser correlato às características das áreas comuns e áreas privativas.

As 20 vagas estão distribuídas no pavimento térreo.

284



285



12

2.2.1.3. DO PAVIMENTO-TIPO.

O apartamento nº13 situado no 1ºandar do Ed. Pinheiros foi vistoriado pela perita com acompanhamento do porteiro Sr. Reginaldo que comunicou a locatária como previamente agendado.

Da vistoria realizada "in loco", foi possível registrar o bom estado de conservação e a substituição do piso original por revestimento em carpete de madeira.

A composição do apartamento é a seguinte:

- Sala estar e jantar.
- Cozinha.
- Dois dormitórios.
- Banheiro social.
- Hall circulação serviço.
- Área de serviço.

287



288



Well
14

Segundo verificação "in loco" o revestimento do piso em carpete da e dos dois dormitórios apresentam indícios de terem sido substituídos recentemente, e em bom estado de conservação.

SALAS

Piso em revestimento de carpete de madeira.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

Janela em esquadria de alumínio tipo correr.

COZINHA

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux esquadria de alumínio.

ÁREA DE SERVIÇO.

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

290



291



16

BANHEIRO

Piso em ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux em esquadria de alumínio.

DORMITÓRIOS

Piso em revestimento de carpete de madeira.

Parede massa fina com pintura látex.

Janela esquadria alumínio.

Segue adiante ilustrações dos ambientes do apartamento avaliando em bom estado de conservação.





Ull
2011



CAPITULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados

obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise procedida no Capítulo III – Métodos de Avaliações, foram promovidas diligências no quadrilátero do setor 116 e 055, vias que interligam a Av. Professor Carini.

1.2. Método da Renda.

1.2.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5ª zona, conforme classificação do IBAPE – anexo nº01.

O valor do terreno correspondente ao imóvel em apreço será calculado com base na expressão I:

$$V = S \times Q \times F \times F$$
$$t \quad t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;
t

Q = valor unitário;
mft

F = coeficiente testada;
t

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

F = coeficiente profundidade.
P

C = Coeficiente de esquina ou duas frentes.
e

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário foi obtido através de pesquisa de mercado de terreno constante dos anexos nº01 e 02 deste laudo.

$$Q = 2.216,75 / m^2$$

MF t

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 40,00 ou seja superior inferior aos limites da testada de referencia para 3ª Zona (10,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = 1,1892$$

t

Substituindo-se na expressão abaixo, temos:

$$V = 50,70912m^2 \times R\$ 2.216,75 \times 1,1892$$

T

$$V = R\$ 133.677,31$$

T

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída total de 100,26692m², incluindo a vaga para garagem foi extraída da cópia da certidão da matrícula nº 118.259 do 9º Cartório de Registro de Imóveis, a qual apresenta a seguinte descrição:

*
"APARTAMENTO Nº 13, NO 1º ANDAR, DO EDIFÍCIO PINHEIROS, SITUADO NA AV. PROFESSOR CARNI Nº69, VILA FORMOSA, CONTENDO A ÁREA PRIVATIVA DE 54,37562M², UMA ÁREA COMUM DE 45,8913M², SENDO 6,42880M² DE ÁREA COMUM COBERTA E 38,46250M² DE ÁREA COMUM EQUIVALENTE, TOTALIZANDO UMA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 100,26692M² ..INCLUIDO O DIREITO DE USO DE UMA VAGA OU ESPAÇO DESCOBERTO NAS GARAGEM EM LOCAL INDETERMINADO.."



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
118.259

folha
01

São Paulo, 16 de novembro de 1988

IMÓVEL: Apartamento numero 13, no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO PINHEIROS, situado na Avenida Prof. Carini - nº 69, no 46º SUBDISTRITO-VILA FORMOSA, contendo a -- área privativa de 54,37562m², uma área comum de ----- 45,89130m², sendo 6,42880m² de área comum coberta e 39,46250m² de área comum equivalente, totalizando uma área total construída de 100,26692m², já estando incluído nestes cálculos o direito ao uso de uma vaga -- ou espaço descoberto nas garagens em local indeterminado, sujeito a manobrista a critério dos condôminos cabendo-lhe no terreno uma cota ideal de 4,802% ou -- 50,70912m².

PROPRIETÁRIO: M.N. CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA com sede nesta Capital na rua Serra do Japi nº 920, inscrito no CGC-MF nº 47.140.330/0001-46.

R. ANTERIOR: R.1/104.900 e R.5/5095 do 9º RI (Matr.104.901).

C. CONTRIBUINTE: 116.157.0091-8 - 116.157.0074-8.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.1/118.259:- Em 16 de novembro de 1.988,

Por instrumento particular datado de 28 de outubro de 1988, com força de escritura pública, a proprietária já qualificada, VENDEU a EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS, mecânico e sua mulher MARIA AFONSA DOS SANTOS, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da lei 6515/77, RG. nºs 3.339.569-SP e ----- 15.696.877-SP, respectivamente, inscritos no CPF sob número-- 330.961.208-20 e WAGNER MINEIRO DOS SANTOS, brasileiro, anadista de custos, solteiro, maior, RG-7.737.530-SP e CPF- nº-- 034.261.958-60, todos domiciliados e residentes nesta Capital na rua Basílio de Magalhães nº 80, o imóvel desta matrícula-- pelo valor de Cz\$ 14.831.950,00, tendo a vendedora apresentado a Certidão Negativa de Débito-CND do IAPAS, sob o nº ----- 156.726, série B expedida em 16.08. 1988, pela Região Fiscal do Tatuapé, desta Capital, arquivada neste Cartório.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

-CONTINUA NO VERSO-

9º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

553575

3099-AA



28

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A área construída de total de 100,26692m² e classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "APARTAMENTO MÉDIO"

APARTAMENTO MÉDIO R -8N x COEFICIENTE

$$R\$ 1.232,67 \times 1,692$$

$$Q_{mfc} = R\$ 2.085,68$$

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S_c \times Q_c \times F_{mfc} \times F_{foc}$$

Onde:

$$S_c = 100,26692 \text{ metros quadrados}$$

$$Q_c = R\$ 2,085,68$$

F_{mfc}

F_{foc} = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO
(FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I_a – Idade aparente do imóvel e I_r – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

[Assinatura]

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A idade referencial –le - provém da **TABELA 1** – adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "Ir" - (anos)	Valor Residual - "R" - (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação é demonstrado no **QUADRO A** dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsoleto e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (I - R)$$

Onde:

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

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

Ref.	Estado Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre Nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.
E	Necessitando de Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importante	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

I _r * 100% I _e /	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	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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	0,271	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	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	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 25 anos e grupo c com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$\text{Foc: } 0,20 + 0,683x (1,00 - 0,20) =$$

$$\text{F= } 0,7464$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$\text{V} = 100,26692 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.085,68/\text{m}^2 \times 0,7464$$

c

$$\text{V} = \text{R\$ } 156.090,68$$

c

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

O valor do capital imóvel resulta da soma das parcelas do capital terreno e construção:

Capital terreno..... R\$ 133.677,31

Capital construção..... R\$ 156.090,68

CAPITAL IMÓVEL R\$ 289.767,99

Arredondando-se

Capital Imóvel..... R\$ 290.000,00

(maio/2016)

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

O valor do capital imóvel resulta da soma das parcelas do capital terreno e construção:

Capital terreno..... R\$ 133.677,31

Capital construção..... R\$ 156.090,68

CAPITAL IMÓVEL R\$ 289.767,99

Arredondando-se

Capital Imóvel..... R\$ 290.000,00

(maio/2016)

Carla

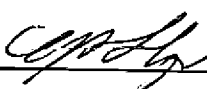
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de trinta e quatro folhas datilografadas de um só lado, com três anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 18 de Maio de 2016.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Anexos

ANEXO N°01..... MEMORIAIS DE CÁLCULO PESQUISA

ANEXO N°02..... ELEMENTOS DE PESQUISA .

ANEXO N°03..... TABELA EDIFICAÇÕES

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.830,33
 Desvio Padrão : 194,65
 - 30% : 1.281,23
 + 30% : 2.379,43
 Coeficiente de Variação : 10,6300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.216,75
 Desvio Padrão : 365,46
 - 30% : 1.551,73
 + 30% : 2.881,78
 Coeficiente de Variação : 16,4900

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 18/05/2016
 Local : Av. Professor Carini
 Cliente : 37a. VARA CIVEL CENTRAL
 Área m² : 1.055,00
 MÉDIA SANEADA (R\$): 2.216,75

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1294
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :	2.546,38256
VALOR TOTAL (R\$) :	2.686.433,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.440,42
 INTERVALO MÁXIMO : 2.652,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.017,84
 INTERVALO MÁXIMO : 2.415,66

GRAU DE PRECISAO

III

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROFESSOR CARINI

DATA : 18/05/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A.Mín
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	672,00
☒ Testada	40,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

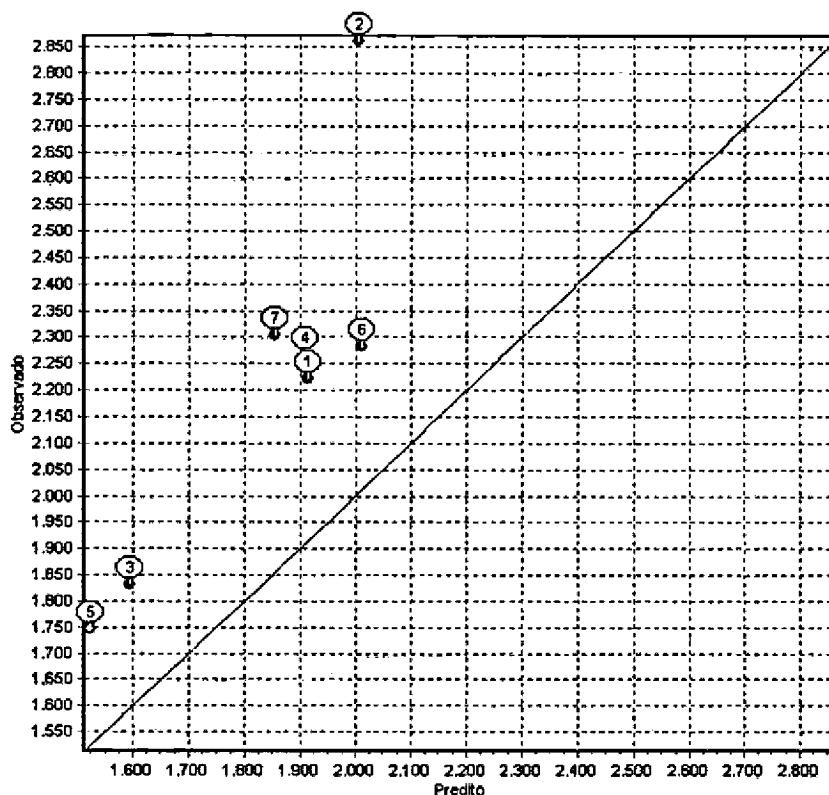
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☐ 1	RUA ANTONIO BAENA ,136	1.193,97	1.317,10	1,1031	1,0002
☒ 2	AV FLOR DE VILA FORMOSA ,328	1.914,25	2.222,06	1,1608	1,0002
☐ 3	AV. FLOR DE VILA FORMOSA ,269	1.090,91	1.141,89	1,0467	1,0002
☐ 4	AV. FLOR DE VILA FORMOSA ,487	1.680,52	1.665,51	0,9911	1,0001
☒ 5	AV. HENRIQUE MORIZE ,2	2.004,84	2.862,58	1,4278	1,0003
☒ 6	Av. Professor Carini ,167	1.593,74	1.830,73	1,1487	1,0002
☒ 7	RUA AZEVEDO BRITO ,148	1.909,55	2.267,29	1,1873	1,0002
☐ 8	RUA AZEVEDO E BRITO ,197	3.167,37	4.766,29	1,5048	1,0002
☒ 9	RUA FIRMINO BRAGA ,55	1.523,87	1.747,09	1,1465	1,0002
☒ 10	RUA MUNIZ BARREIROS ,147	2.012,29	2.282,66	1,1344	1,0001
☐ 11	RUA MUNIZ BARREIROS ,33	2.840,25	3.309,85	1,1653	1,0001
☐ 12	RUA MUNIZ BARREIROS ,67	3.008,32	3.487,79	1,1594	1,0001
☐ 13	RUA MUNIZ BARREIROS ,105	3.664,14	4.768,53	1,3014	1,0001
☒ 14	RUA MUNIZ BARREIROS ,222	1.853,77	2.304,88	1,2433	1,0002
☐ 15	RUA PEDRO VOSS ,1046	1.392,01	1.651,51	1,1864	1,0002
☐ 16	Rua Professor Carini ,83	1.240,45	1.240,45	1,0000	1,0001

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.193,97	1.317,10
2	1.914,25	2.222,06
3	1.090,91	1.141,89
4	1.680,52	1.665,51
5	2.004,84	2.862,58
6	1.593,74	1.830,73
7	1.909,55	2.267,29
8	3.167,37	4.766,29
9	1.523,87	1.747,09
10	2.012,29	2.282,66
11	2.840,25	3.309,85
12	3.008,32	3.487,79
13	3.664,14	4.768,53
14	1.853,77	2.304,88
15	1.392,01	1.651,51
16	1.240,45	1.240,45

356

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 1116 QUADRA : 160 ÍNDICE DO LOCAL : 675,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO BAENA

NÚMERO : 136

COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 154,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,67

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 59.128,22 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 270.000,00

MOBILIÁRIA : PROPRIETARIO

CONTATO : RENALDO

TELEFONE : (11)9907-0953

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.193,97
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.317,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1031
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 150 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV FLOR DE VILA FORMOSA

NÚMERO : 328

COMP.:

BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 143,00 TESTADA - (cf) m 5,10 PROF. EQUIV. (Pe): 28,04

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 176.261,95 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 500.000,00

IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTONOMO

CONTATO : AIR

TELEFONE : (11)8352-9894

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.914,25
TESTADA Cf : 0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.222,06
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1608
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 154 ÍNDICE DO LOCAL : 642,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. FLOR DE VILA FORMOSA

NÚMERO : 269

COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 330,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00

IMOBILIÁRIA : MAGALIANACLETO MOVEIS

CONTATO : ELIANA

TELEFONE : (11)2783-1270

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LÓCALIZAÇÃO Floc : 0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,090,91
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,141,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0467
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 679,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. FLOR DE VILA FORMOSA

NÚMERO : 487

COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 422,00 TESTADA - (cl) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,20

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 411,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 460.822,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.300.000,00

MOBILIÁRIA : APUCARANA MOVES

CONTATO : SR. CARLOS

TELEFONE : (11)2093-1241

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.680,52
TESTADA Cl : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.665,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9911
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 164 ÍNDICE DO LOCAL : 625,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. HENRIQUE MORIZE

NÚMERO : 2

COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 107,00 TESTADA - (cl) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,29

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 142,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 145.482,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 400.000,00

MOBILIÁRIA : SPECIAL MOVES

CONTATO : MAJU

TELEFONE : (11)2672-7200

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fl _{oc} :	0,08	PT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cl :	0,07	PT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,28	PT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	PT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	PT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	PT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.004,84
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.862,58
		VARIAÇÃO : 1.4278
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0003

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 672,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Professor Carini

NÚMERO : 167

COMP.: BAIRRO : Vila Formosa

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: 131,00 TESTADA - (cl) m 4,70 PROF. EQUIV. (Pe): 27,87

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 136,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 106.220,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 350.000,00

MOBILIÁRIA : KELLY MOVES

CONTATO : SR. MIGUEL

TELEFONE : (11)2726-6465

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.593,74
TESTADA Cl: 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.830,73
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

323

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 647,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AZEVEDO BRITO

NÚMERO : 148

COMP.:

BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 150,00 TESTADA - (cl) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 46.566,94 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 370.000,00

MOBILIÁRIA : ALIVE MOVES

CONTATO : XAVIER

TELEFONE : (11)2036-3637

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.909,55
TESTADA Cl: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.267,29
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1873
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AZEVEDO E BRITO

NÚMERO : 197

COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 81,00 TESTADA - (cf) m 6,26 PROF. EQUIV. (Pe): 12,94

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,974 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 238.443,25 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00

IMOBILIÁRIA : ALIVE MOVES

CONTATO : XAVIER

TELEFONE : (11)2036-3637

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.167,37
TESTADA Cf : 0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.766,29
PROFUNDIDADE Cp : 0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.5048
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 635,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FIRMINO BRAGA

NÚMERO : 55

COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 184,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 72,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,850 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 57.107,63 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 375.000,00

MOBILIÁRIA : VIVER BEM MOVES

CONTATO : SARA

TELEFONE : (11)2674-7680

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.523,87
TESTADA Ct : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.747,09
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1465
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS

NÚMERO : 147

COMP. : BAIRRO : VILA FOMOSA

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: 147,00 TESTADA - (cl) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,50

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 223,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 154.193,40 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 500.000,00

MOBILIÁRIA : MA M MOVES

CONTATO : MARLENE

TELEFONE : (11)2782-5555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2,012,29
TESTADA Cl : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.282,66
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1344
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS

NÚMERO : 33

COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 140,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,974 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 250.365,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 720.000,00

MOBILIÁRIA : LOPES PEDRO DE LIMA MOVES

CONTATO : DANLO

TELEFONE : (11)2674-2222

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.840,25
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.309,85
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1653
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS

NÚMERO : 67

COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 140,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 161,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 118.835,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 600.000,00

MOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO

CONTATO : WILSON

TELEFONE : (11)5901-5469

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.008,32
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.487,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1594
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS

NÚMERO : 105

COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 136,00 TESTADA - (cl) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 5,44

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 136,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 131.677,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 700.000,00

MOBILIÁRIA : S B MOVES

CONTATO : MANUEL

TELEFONE : (11)2100-7800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.664,14
TESTADA Cl : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.768,53
PROFUNDIDADE Cp : 0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3014
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 646,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS

NÚMERO : 222

COMP.:

BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 125,00 TESTADA - (cl) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 0,645 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 54.478,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 318.000,00

MOBILIÁRIA : LEMBO MOVES

CONTATO : FABRICIO

TELEFONE : (11)2671-1920

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.853,77
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.304,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2433
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 133 ÍNDICE DO LOCAL : 618,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PEDRO VOSS

NÚMERO : 1046

COMP.: BAIRRO : VILA CARRAO

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: 187,00 TESTADA - (ct) m 8,50 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 273,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 279.694,66 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 600.000,00

MOBILIÁRIA : NANO MOVES

CONTATO : NATALICIO

TELEFONE : (11)2501-6804

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.392,01
TESTADA Ct : 0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.651,51
PROFUNDIDADE Cp : 0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1864
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 672,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Carini

NÚMERO : 83

COMP.: BAIRRO : Vila Formosa

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: 270,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 153,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 70.079,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 450.000,00
 IMOBILIÁRIA : ANALIA FRANCO MOVES
 CONTATO : SRA. KARINA TELEFONE : (11)3386-0600
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.240,45
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.240,45
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_gN

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_gN do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador 1,032 Com elevador 1,260	1,266 1,470	1,500 1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,512 Com elevador 1,692	1,746 1,926	1,980 2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,992 Com elevador 2,172	2,226 2,406	2,460 2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 0,972 Com elevador 1,200	1,206 1,410	1,440 1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,452 Com elevador 1,632	1,656 1,836	1,860 2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,872 Com elevador 2,052	2,046 2,286	2,220 2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 290.000,00
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Maio/2016 a Maio/2026

Valores Calculados

Fator de correção	3652 dias	1,637415
Percentual correspondente	3652 dias	63,741538 %
Valor em 01/05/2026	=	R\$ 474.850,46

[Fechar](#) [Imprimir](#)

