

Paulo Benedito Alves Junior
ARQUITETO

CAU nº A39043-7

Perito Avaliador

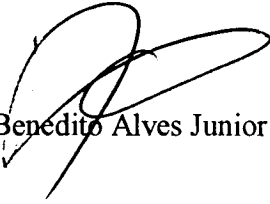
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA- SÃO
PAULO

Processo nº 0129228-09.2006.8.26.0005 (005.06.129228-5)

PAULO BENEDITO ALVES JUNIOR, arquiteto, perito avaliador, CAU nº A39043-7, nomeado nos autos da ação de número em epígrafe, que **Condomínio Residencial Paulistano I** ajuíza em face de **Willian Dias de Souza**, tendo terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no laudo em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$173.000,00 (Cento e setenta e três mil Reais)** para o imóvel localizado na **Rua Driades, nº180 – Apto 32 - Bloco 9, Ermelino Matarazzo, São Paulo – SP.**

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 23 de outubro de 2015.


Paulo Benedito Alves Junior

Rua Jair Moraes, nº55 – São Paulo CEP 02033-060 – São Paulo
Tel: (11) 98112-9191 Fax: (11) 4794-1441 e-mail: arquiteto.paulo@uol.com.br

1

2.º Ofício Cível do
Fórum de S. M. Pta.

26 OUT. 2015

[Handwritten signature]

Paulo Benedito Alves Junior
ARQUITETO

CAU nºA39043-7

312

Perito Avaliador

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2 – VISTORIA	4
2.1 – Características gerais da localização	4
2.2 – Características gerais da localização	4
2.3 – Zoneamento	5
3.3 – Melhoramentos Públicos	5
4 – APARTAMENTO	5
4.1 – Condomínio	5
4.2 – Apartamento	5
4.3 – Compartimentos	6
4.3.1 – Acabamentos	6
4.4 – Layout	6
5 – METODOLOGIA	10
5.1 – Fator Oferta	10
5.2 – Fator localização	11
5.3 – Fator Padrão construtivo	11
5.4 – Fator Depreciação (Idade das benfeitorias)	11
6 – CÁLCULOS	12
6.1 – Equações	12
7 – CONCLUSÃO	13
7.1 – Valor total	13
8 – TERMO DE ENCERRAMENTO	14

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Paulo Benedito Alves Junior
ARQUITETO

CAU nºA39043-7

312

Perito Avaliador

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e a vista em condições mercadológicas normais.

Na presente avaliação, assume-se que as informações constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas e que os elementos obtidos em campo têm sua confiabilidade assegurada quanto à:

- Idoneidade e à completa identificação das fontes;
- Identificação fotográfica;
- Atualidade das informações obtidas;
- Condições econômicas e mercadológicas equivalentes às do bem avaliado;
- Proximidade do imóvel avaliando;
- Semelhança com o imóvel, objeto da avaliação no que tange às dimensões, padrão construtivo semelhante e estado de conservação e obsolescência similares;
- Posição do imóvel avaliando, que se encontra o mais próximo possível do centróide amostral, tendo em vista todas as correlações acima citadas.



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Paulo Benedito Alves Junior
ARQUITETO

CAU nºA39043-7

Perito Avaliador

318

2.3– Zoneamento

De acordo com a lei de zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em uma Zona Mista de Baixa Densidade “ZM-1” e a área em questão é administrada pela subprefeitura de São Miguel Paulista.

3.3 - Melhoramentos Públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica,
- Guias e Sarjetas,
- Abastecimento de água,
- Coleta de esgoto,
- Fornecimento de Energia Elétrica,
- Serviços de telecomunicações,
- Correio,
- Coleta de lixo

4 – APARTAMENTO

O imóvel em questão encontra-se no 1º andar do Bloco “A”, condomínio Jardim Paulistano.

4.1 - Condomínio

O condomínio Jardim Paulistano possui as seguintes benfeitorias:

- Playground
- Piscina
- Churrasqueira
- Quadra poliesportiva
- Salão de festas

4.2 - Apartamento

No geral possui acabamentos simples em bom estado de conservação. As instalações elétricas apresentam-se íntegras e as paredes não apresentam qualquer sinal de infiltrações. De forma geral a unidade apresenta aspecto de desgaste natural, contudo, sem graves avarias.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'D', located in the top right corner of the page.

4.3 - Compartimentos

A unidade em questão é composta de sete compartimentos, cozinha, área de serviço, sala, banheiro e dois dormitórios.

4.3.1 – Acabamentos

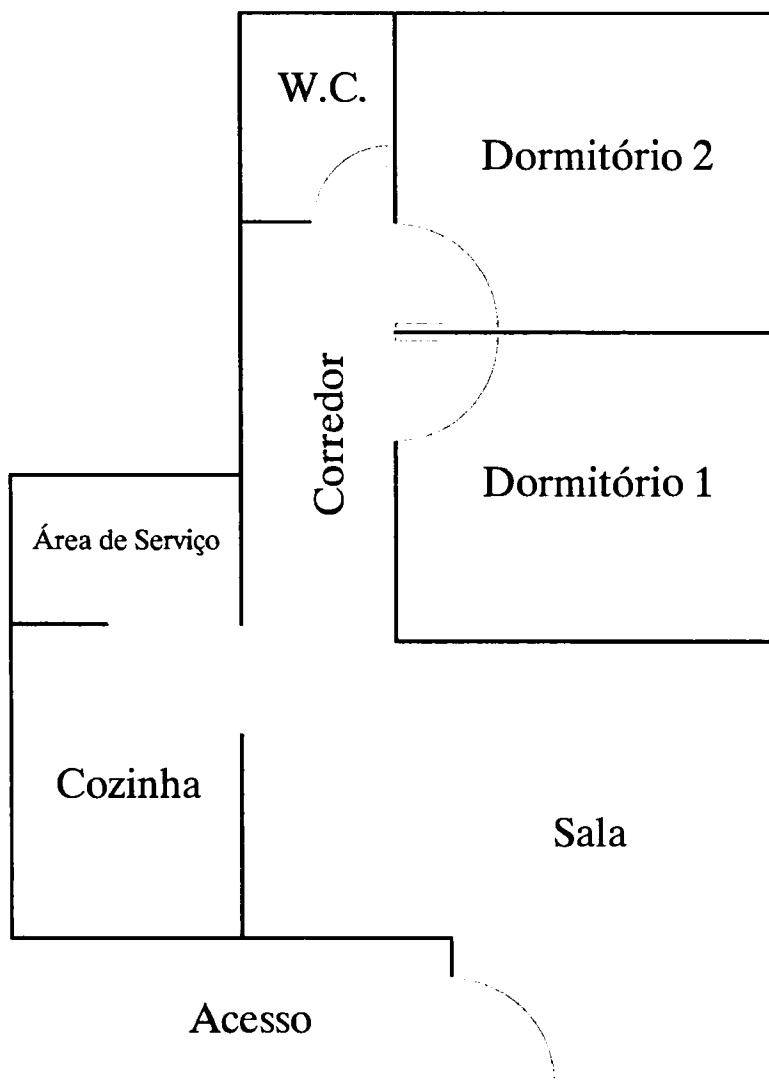
- **Piso:** Toda superfície da área social apresenta revestimento tipo carpete em avançado estado de deterioração e precisa de substituição, com exceção das áreas úmidas que apresentam revestimento cerâmico de piso, todos em bom estado de conservação, necessitando apenas de limpeza superficial.
- **Paredes:** As paredes apresentam acabamento em massa fina e pintura látex sobre reboco, com exceção das áreas úmidas que apresentam revestimento cerâmico em bom estado de conservação, necessitando apenas de nova camada de pintura.
- **Forro:** Todos os compartimentos possuem laje revestida e acabada com massa fina e pintura látex, no geral em bom estado de conservação, necessitando apenas de nova camada de pintura.
- **Janelas:** Todas as janelas construídas em alumínio com acabamento natural tipo anodização.
- **Portas:** Todas as portas construídas em madeira e recebendo camada protetora de tinta látex, no geral apresentam estado de conservação ruim.

4.4 – Layout.

Os compartimentos do imóvel estão distribuídos conforme layout que segue:

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'L', located in the top right corner of the page.

Esquema dos compartimentos.



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'B' or 'P', located in the top right corner of the page.

Paulo Benedito Alves Junior
ARQUITETO

CAU nºA39043-7

Perito Avaliador

318



Foto 1 - Sala



Foto 2 - Área de Serviço



Foto 3 - Cozinha



Foto 4 - Corredor

A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the top right corner of the page. The script is cursive and stylized.

319

Paulo Benedito Alves Junior
ARQUITETO

CAU nºA39043-7

Perito Avaliador



Foto 5 - Banheiro



Foto 6 – Dormitório 2

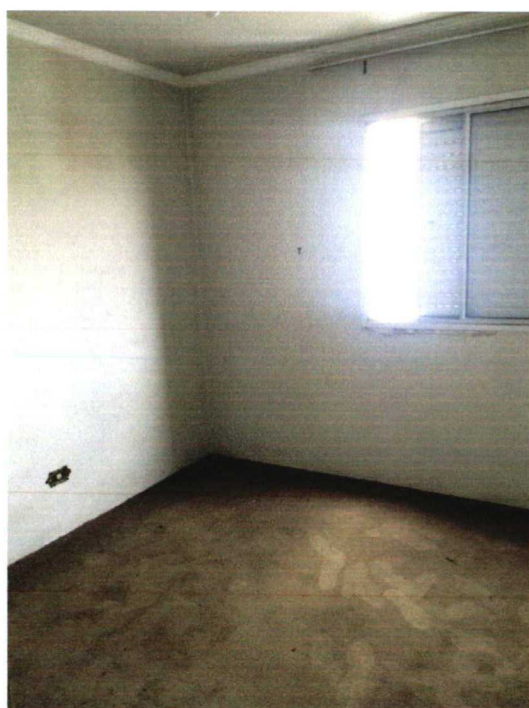


Foto 7 – Dormitório 1



Foto 8 – Área do Condomínio

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'P' or 'D' with a long horizontal stroke extending to the right.

5 – METODOLOGIA

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às normas técnicas e recomendações da NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Perícias) e também atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011.

O método utilizado na avaliação é o Método Comparativo Direto através de tratamento por fatores.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados elementos amostrais semelhantes ao imóvel avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. O conjunto de fatores aplicados a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se ao verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menos coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal.

Para esse estudo foram considerados inerentes ao processo de avaliação os seguintes fatores:

- Elasticidade dos preços
- Padrão construtivo
- Localização
- Depreciação

5.1 - 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 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

A handwritten signature or set of initials, possibly reading 'R' or 'B', located in the top right corner of the page.

5.2 – Fator localização

Para transposição da parcela do valor referente ao terreno de uma local para outro, poderá ser empregada à relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. No caso de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

5.3 – Fator Padrão construtivo

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. É recomendada a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

5.4 – Fator Depreciação (Idade das benfeitorias).

A depreciação do imóvel 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 de critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

12

6 – CÁLCULOS

6.1 - Equações

Para fins de avaliação, o valor do imóvel será obtido através da seguinte equação:

$$V = q \times Au \quad \text{onde,}$$

V = Valor procurado do imóvel

q = Valor unitário básico

Au = Área útil

Crerios utilizados na homogeneizaçaõ – Método de Ross Heideck e Padrão construtivo:

Foc = Fator de adequaçaõ ao obsoletrismo e ao estado de conservaçaõ

Equaçaõ:

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

R = Valor residual correspondente ao padrõ construtivo

K = Coeficiente de Ross Heideck

Obs.: Para processamento das equaçaõs acima citadas, foi utilizado o software de auxilio à avaliaçaõ GEOAVALIAR 1.5, programa desenvolvido pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Pericias) e utilizado pelo signatário a fim de reduzir custos e diminuir ao máximo a possibilidade de erro ou imprecisãõ. No relatório expedido pelo programa constarãõ todas as informaçaõs necessárias para esclarecimentos sobre o processo.

O software GEOAVALIAR 1.5 foi elaborado com estrita observância aos postulados constantes na norma para Avaliaçaõ de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011 e com as exigências da norma NBR – 14653-2:2011 item 8.2.1.4.2.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' followed by a horizontal line.

Paulo Benedito Alves Junior
ARQUITETO

CAU nºA39043-7

Perito Avaliador

323/

7 – CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo (Método Comparativo Direto), o valor do imóvel localizado na Rua Crubixás, nº55, Ermelino Matarazzo – São Paulo – SP, é de:

Valor do Imóvel R\$ 184.217,92

(Cento e oitenta e quatro mil duzentos e dezessete reais e noventa e dois centavos)

7.1 – Valor total

O valor calculado do imóvel é de R\$173.379,20, porém a norma NBR – 14653-2:2011 item 8.2.1.4.2 recomenda que se lance mão de um campo de arbítrio com o intuito de apresentar o resultado em números redondos, porém essa diferença não pode superar a grandeza de 1% do valor total. Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e a vista do imóvel avaliado, sempre em condições mercadológicas normais.

Valor total do imóvel:

R\$ 173.000,00 (Cento e setenta e três mil Reais)

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'R' or 'K', located in the top right corner of the page.

324

Paulo Benedito Alves Junior
ARQUITETO

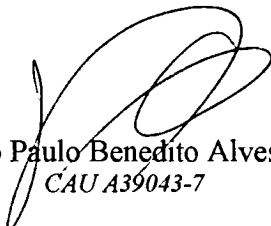
CAU nºA39043-7

Perito Avaliador

8 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 14 (Quatorze) páginas, todas elas rubricadas nos seus anversos, exceto esta última que esta datada e assinada. Consta também, um anexo com amostras, cálculos e tabelas utilizadas no cálculo.

São Paulo, 23 de outubro de 2015.



Arquiteto Paulo Benedito Alves Junior
CAU A39043-7

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'R' or 'B' with a long horizontal stroke extending to the right.

345

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO:** Apartamento - Ponte Rasa**DATA:** 14/07/2015**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,90 %**PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,80 %**OBSERVAÇÃO:**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	234,00
☒ Obsolescência	Idade 10
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 1,00

[Handwritten signature]

326

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 3	Avenida São Miguel ,1453	4.166,67	2.999,65	0,7199
☒ 4	Rua Crubixá ,224	4.090,91	2.302,53	0,5628
☒ 5	Olavo Egídio De Souza Aranha ,368	4.017,86	3.184,47	0,7926
☒ 6	Rua Peixoto ,9	4.200,00	3.301,29	0,7860
☐ 7	Rua Olavo Egídio De Souza Aranha ,368	4.416,67	3.619,53	0,8195
☒ 8	Rua Peixoto ,42	5.040,00	3.303,38	0,6554
☐ 9	Avenida Águia de Haia ,3849	4.767,96	3.698,93	0,7758
☒ 10	Avenida São Miguel ,2271	3.980,77	3.590,67	0,9020
☒ 1	Avenida São Miguel ,1956	5.225,81	2.596,40	0,4968
☒ 2	Rua São Celso ,205	4.184,21	3.347,16	0,8000

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P' followed by a small flourish.

32X

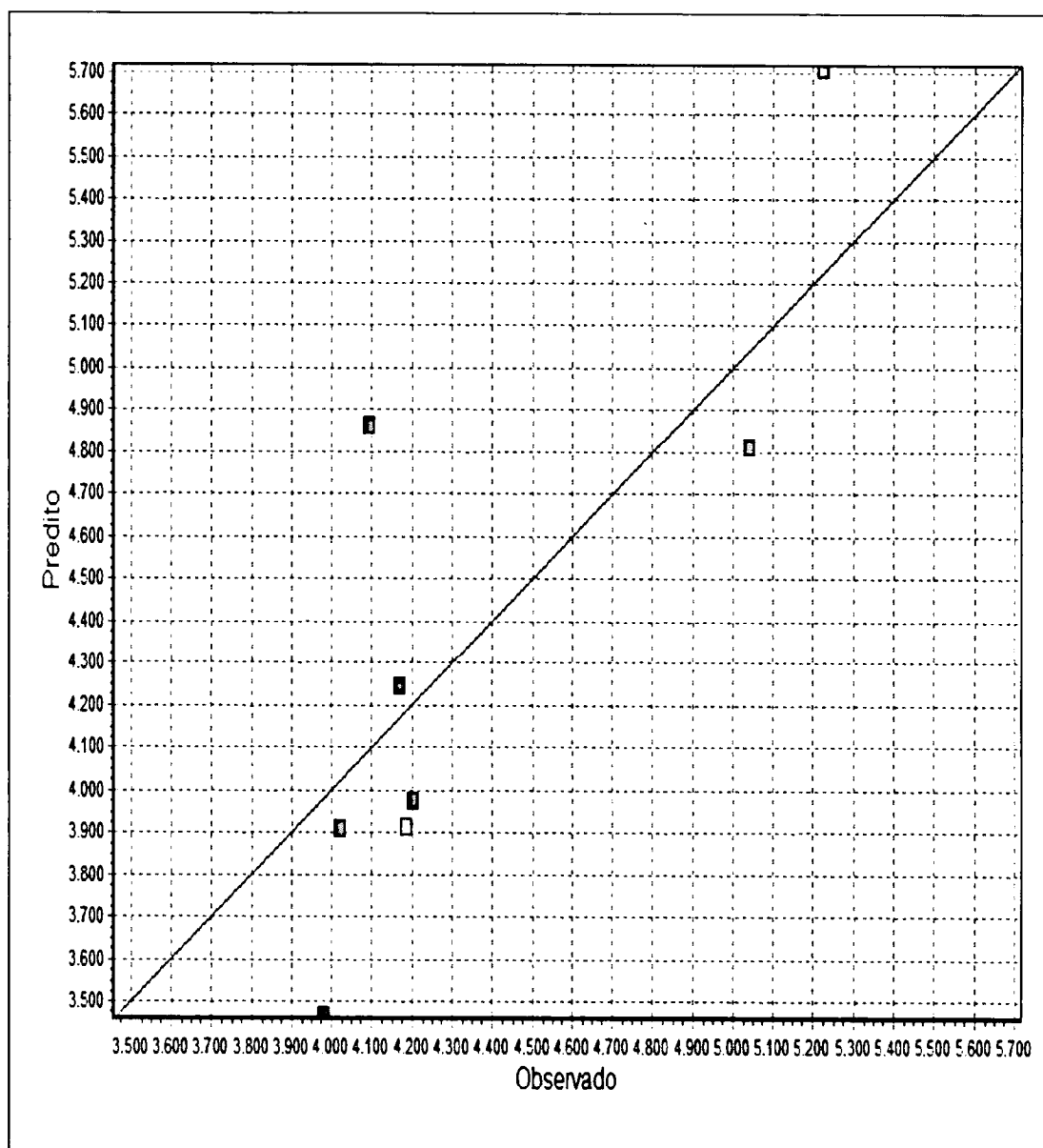
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.225,81	5.707,61
2	4.184,21	3.915,25
3	4.166,67	4.245,21
4	4.090,91	4.866,58
5	4.017,86	3.911,59
6	4.200,00	3.976,91
7	4.416,67	3.875,33
8	5.040,00	4.814,82
9	4.767,96	4.147,23
10	3.980,77	3.468,29

A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the top right corner of the page. The writing is cursive and stylized, possibly representing the letters 'P' and 'D'.

32%

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final flourish.

329

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.363,28**Desvio Padrão :** 483,90**- 30% :** 3.054,29**+ 30% :** 5.672,26**Coefficiente de Variação :** 11,0900

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.078,20**Desvio Padrão :** 428,74**- 30% :** 2.154,74**+ 30% :** 4.001,66**Coefficiente de Variação :** 13,9300

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical**Modalidade :** Venda**Data :** 14/07/2015**Local :** São Paulo**Cliente :** TJSP**Área m²:** 56,00**MÉDIA SANEADA (R\$):** 3.078,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.863,71**INTERVALO MÁXIMO :** 3.292,69**VALOR TOTAL (R\$) :** 172.379,20

GRAU DE PRECISÃO

III

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a cursive flourish.

330

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: QUADRA: 199 ÍNDICE DO LOCAL: 325,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 138819

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida São Miguel

NÚMERO: 1956

COMP.: BAIRRO: Ponte Rasa

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 08070-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

IDADE: 3 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 1 VAGAS DESCOBERTAS: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 62,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 360.000,00

MOBILIÁRIA: Elicasa

CONTATO: Site: Ref: 11573

TELEFONE: (11)3798-5379

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -292,65	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.225,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.269,36	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.596,40
PADRÃO Fp: -1.067,40	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4968
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

332

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/07/2015

SETOR : QUADRA : 199

CHAVE GEOGRÁFICA : 138819

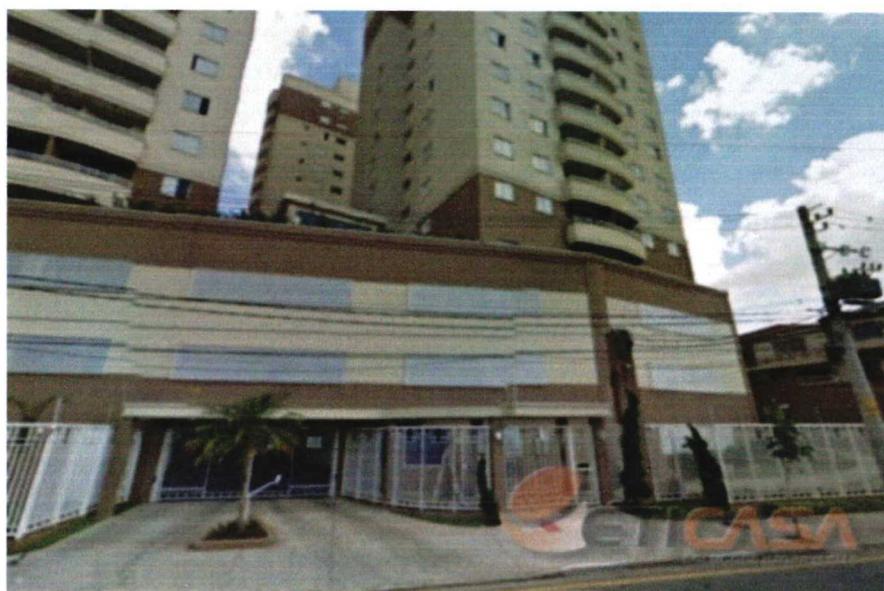


FOTO Nº 1

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or 'B', located in the top right corner of the page.

332

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Celso

NÚMERO: 205

COMP.:

BAIRRO: Vila Domitila

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03626-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev.

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 57,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 265.000,00

IMOBILIÁRIA: Eicasa

CONTATO: Site: Ref: 17199

TELEFONE: (11)3798-5379

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.184,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -837,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.347,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'd' or 'p' with a long, sweeping tail that loops back.

332

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

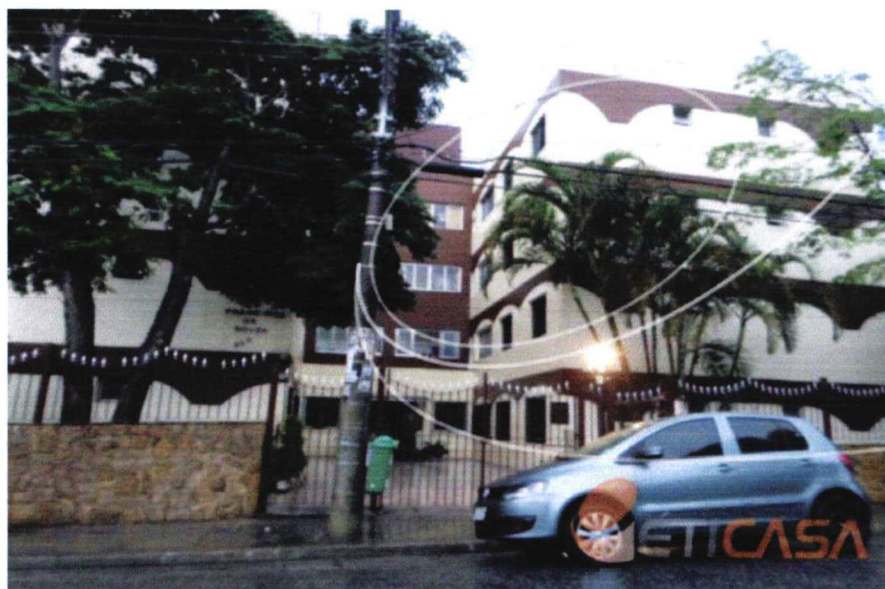
NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/07/2015

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'd' followed by a loop.

334

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 059 QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 370,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 138819

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida São Miguel

NÚMERO: 1453

COMP.:

BAIRRO: Ponte Rasa

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03619-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

IDADE: 6 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 1 VAGAS DESCOBERTAS: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

MOBILIÁRIA: Eicasa Imóveis

CONTATO: Site: Ref: 13028

TELEFONE: () -

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -306,31	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.166,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -860,71	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.999,65
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7199
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



2000-00-00
100-000000

338

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2015**NÚMERO ELEMENTO :** 3**DATA DA PESQUISA :** 14/07/2015**SETOR :** 059**QUADRA :** 019**CHAVE GEOGRÁFICA :** 138819**FOTO Nº** 1

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or 'B', located in the top right corner of the page.

336

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 059

QUADRA: 231

ÍNDICE DO LOCAL: 234,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 055450

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Crubixá

NÚMERO: 224

COMP.:

BAIRRO: Ponte Rasa

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03735-140 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+)

CONSERVAÇÃO: c - regular

IDADE: 3 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COBERTAS: 1

VAGAS DESCOBERTAS: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 66,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

MOBILIÁRIA: Pton Imóveis

CONTATO: Site: Ref: 32511

TELEFONE: (11)2644-9144

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.090,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -970,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.302,53
PADRÃO Fp: -818,18	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5628
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



338,

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA:** SAO PAULO - SP - 2015**NÚMERO ELEMENTO:** 4**DATA DA PESQUISA:** 14/07/2015**SETOR:** 059 **QUADRA:** 231**CHAVE GEOGRÁFICA:** 055450**FOTO Nº** 1



338

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 110 QUADRA: 224 ÍNDICE DO LOCAL: 235,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 149179

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Olavo Egídio De Souza Aranha

NÚMERO: 368

COMP.: BAIRRO: Cangaíba

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03822-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

IDADE: 6 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

MOBILIÁRIA: Elicasa

CONTATO: Site: Ref:17205

TELEFONE: (11)3798-5379

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -3,42	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.017,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -829,97	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.184,47
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7926
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'd' or 'p' with a loop at the end.

332

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2015**NÚMERO ELEMENTO :** 5**DATA DA PESQUISA :** 14/07/2015**SETOR :** 110**QUADRA :** 224**CHAVE GEOGRÁFICA :** 149179**FOTO Nº** 1



340

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 110 QUADRA: 228 ÍNDICE DO LOCAL: 243,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 160237

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Peixoto

NÚMERO: 9

COMP.:

BAIRRO: Ponte Rasa

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03627-010 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

IDADE: 6 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 1 VAGAS DESCOBERTAS: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00

MOBILIÁRIA: Bicasa

CONTATO: Site: Ref: 552

TELEFONE: (11)3798-5379

OBSERVAÇÃO:

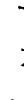
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -31,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -867,59	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.301,29
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7860
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



346

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA:** SAO PAULO - SP - 2015**NÚMERO ELEMENTO:** 6**DATA DA PESQUISA:** 14/07/2015**SETOR:** 110**QUADRA:** 228**CHAVE GEOGRÁFICA:** 160237**FOTO Nº** 1



342,

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 130 QUADRA: 226 ÍNDICE DO LOCAL: 207,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 149179

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Olavo Egídio De Souza Aranha

NÚMERO: 368

COMP.: BAIRRO: Ponte Rasa

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03822-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

IDADE: 6 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 265.000,00

MOBILIÁRIA: Elicasa

CONTATO: Site: Ref: 18353

TELEFONE: (11)3798-5379

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 115,22	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.416,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -912,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.619,53
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8195
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'D', located in the top right corner of the page.

343

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO: 7

DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 130

QUADRA: 226

CHAVE GEOGRÁFICA: 149179



FOTO Nº 1

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'B', located in the top right corner of the page.

344

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 160237 QUADRA: 228

ÍNDICE DO LOCAL: 243,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 160237

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Peixoto

NÚMERO: 42

COMP.:

BAIRRO: Ponte Rasa

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03627-010 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev.

CONSERVAÇÃO: c - regular

DADE: 3 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 1 VAGAS DESCOBERTAS: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00

MOBILIÁRIA: Elicasa

CONTATO: Site: Ref: 15717

TELEFONE: (11)3798-5379

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -37,33	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.040,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.195,28	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.303,38
PADRÃO Fp: -504,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6554
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'D', located in the top right corner of the page.

348

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA:** SAO PAULO - SP - 2015**NÚMERO ELEMENTO:** 8**DATA DA PESQUISA:** 14/07/2015**SETOR:** 160237 **QUADRA:** 228**CHAVE GEOGRÁFICA:** 160237**FOTO Nº** 1

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'D', located in the top right corner of the page.

346

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 212539 QUADRA: 163

ÍNDICE DO LOCAL: 214,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Águia de Haia

NÚMERO: 3849

COMP.: 212539

BAIRRO: Jardim Soraia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03694-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular

IDADE: 3 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 0 VAGAS DESCOBERTAS: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,19 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,19

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00

MOBILIÁRIA: Elicsa

CONTATO: Site: Ref: 12978

TELEFONE: (11)3798-5379

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 89,12	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.767,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.158,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.698,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7758
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or 'B', located in the top right corner of the page.

347

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA:** SAO PAULO - SP - 2015**NÚMERO ELEMENTO:** 9**DATA DA PESQUISA:** 14/07/2015**SETOR:** 212539**QUADRA:** 163**CHAVE GEOGRÁFICA:****FOTO Nº** 1

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'M' or 'W', located in the top right corner of the page.

348

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2015

SETOR: 55

QUADRA: 021

ÍNDICE DO LOCAL: 355,00

CHAVE GEOGRÁFICA: 138819

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida São Miguel

NÚMERO: 2271

COMP.:

BAIRRO: Ponte Rasa

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 03619-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. (-)

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

IDADE: 6 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COBERTAS: 1 VAGAS DESCOBERTAS: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00

MOBILIÁRIA: Elicasa

CONTATO: Site: Ref: 9662

TELEFONE: (11)3798-5379

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -271,37	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.980,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -822,31	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.590,67
PADRÃO Fp: 703,58	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9020
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ad

349

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2015**NÚMERO ELEMENTO :** 10**DATA DA PESQUISA :** 14/07/2015**SETOR :** 55**QUADRA :** 021**CHAVE GEOGRÁFICA :** 138819**FOTO Nº** 1