

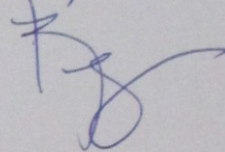
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0125972-54.2012.8.26.0100 (525/2012)

*Ao protocolo do ofício  
São Paulo, 10/05/2016*

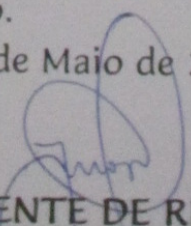


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL requerida por  
HMO PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA. contra CARLOS  
ALBERTO LAZZARO TRAVERSA, dando por terminados seus  
estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar  
suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo,  
pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 1.420.000,00 (UM  
MILHÃO, QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS)** – Data Base:  
**Mai de 2016**, para o imóvel situado na Rua do Estilo Barroco,  
nº 411 (antiga Rua XV de Novembro), Chácara Santo Antônio,  
30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP 04709-  
010.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de Maio de 2016.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.



236

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## SUMÁRIO:

### I.- Observações Preliminares

### II.- Vistoria

#### II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3.- Melhoramentos Públicos

II.1.4.- Características da Região

II.1.5.- Zoneamento

#### II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

### III.- Critérios de Avaliação

#### III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

#### III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

#### III.3.- Valor total do imóvel

### IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor das benfeitorias

IV.3.- Valor total do imóvel

### V.- Conclusão

### VI.- Encerramento

H



217

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL requerida por HMO PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA. contra CARLOS ALBERTO LAZZARO TRAVERSA, processo nº 0125972-54.2012.8.26.0100 (525/2012), em curso perante a 17ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel comercial situado na Rua do Estilo Barroco, nº 411 (antiga Rua XV de Novembro), Chácara Santo Antônio, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo – SP, CEP 04709-010.

Deferida a prova pericial, à fls. 180, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

O Autor não indicou assistente técnico e não formulou “rol” de quesitos para o presente caso.

À fls. 183, o Réu indicou para a função de assistente técnico ele próprio, Carlos Alberto Lazzaro Traversa, CREA/SP nº 506.120.8087, com escritório na Rua Alcides Ricardini Neves nº 12, Conjunto 606, CEP: 04575-050, São Paulo - SP, telefones (11) 5103-1491 e (11) 99981-5901, porém, não formulou “rol” de quesitos. X



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## **II.- VISTORIA: -**

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos levantados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

### II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Santo Amaro, Adolfo Pinheiro, Vereador José Diniz e Roque Petroni Júnior.

### II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua do Estilo Barroco, nº 411 (antiga Rua XV de Novembro), Chácara Santo Antônio, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP 04709-010, no quarteirão formado pelas vias: Rua Victor Corrêa de Mello, Rua Cançoneiro de Évora, Rua Bela Vista e a respectiva Rua do Estilo Barroco.



229

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.

● Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua do Estilo Barroco, nº 411 (antiga Rua XV de Novembro), Chácara Santo Antônio, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo – SP, CEP 04709-010.

X



220  
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

II.1.2. - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP o imóvel situado na Rua do Estilo Barroco, nº 411 (antiga Rua XV de Novembro), Chácara Santo Antônio, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP 04709-010, possui a seguinte situação:

SETOR: **085**

QUADRA: **377**

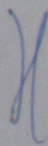
ZONA: **SA ZM-1/05**

ÍNDICE FISCAL: **1.824,00/2015**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **085.377.0009-6**

Rua do Estilo Barroco, nº 411

MATRÍCULA: **45.887**

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP. 



225

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

### II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ x ]
Guias	[ x ]
Sarjetas	[ x ]
Pavimentação asfáltica	[ x ]
Pavimentação articulada	[ x ]
Passeios	[ x ]
Rede de água potável	[ x ]
Rede de esgoto sanitário	[ x ]
Rede telefônica	[ x ]
Rede de gás	[ x ]
Correios	[ x ]
Rede de energia elétrica	[ x ]
Iluminação pública	[ x ]
Ônibus urbanos	[ x ]
Ônibus Intermunicipal	[ x ]
Estação de Trem Urbano	[ ]
Estação de Metrô	[ ]
Coleta de lixo	[ x ]

X



22

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

### II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 11,0 (onze) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servido por linhas regulares de ônibus, em especial o corredor da Avenida Santo Amaro e demais vias.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, shoppings, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua do Estilo Barroco e dos logradouros adjacentes.

X



223

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas individuais, térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são simples e médios.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

### II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "SA ZM-1/05 - Zona Mista de Densidade Demográfica Média", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:



25

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Característica: Zona Mista de Densidade Demográfica Média

Zona de Uso: SA ZM-1/05

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 1,00

Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m<sup>2</sup>

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Sem limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

X



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O quadro a seguir define as diretrizes básicas da zona de uso:

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	OCUPABILIDADE				DIRETRIZES DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DAS LOTES				REGRAS MÍNIMAS DE		
	ÍNDICE	USO	ÍNDICE	USO	ÁREA DE PERMITEÇÃO (m²)	FRONTE MÍNIMA (m)	QUANTO DE QUANTO (m)	FRONTE MÍNIMA (m)	FRONTE	FRONTE E FRENTE	FRONTE E FRENTE
ZONA URBANA DE USO RESIDENCIAL	URB-1	URB-1	1,00	URB-1	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão
	URB-2	URB-2	1,00	URB-2	250 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão
	URB-3	URB-3	1,00	URB-3	250 m²	10,00 m	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
	URB-4	URB-4	1,00	URB-4	250 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
ZONA URBANA DE USO COMERCIAL	URC-1	URC-1	1,00	URC-1	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
	URC-2	URC-2	1,00	URC-2	500 m²	10,00 m	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
	URC-3	URC-3	1,00	URC-3	125 m²	5,00 m	5,00 m	Sem limite	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(4) (4)
	URC-4	URC-4	1,00	URC-4	125 m²	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(4) (4)
	URC-5	URC-5	1,00	URC-5	125 m²	5,00 m	5,00 m	15,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(4) (4)
	URC-6	URC-6	1,00	URC-6	125 m²	5,00 m	5,00 m	25,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(4) (4)
	URC-7	URC-7	1,00	URC-7	125 m²	5,00 m	5,00 m	25,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(4) (4)
	URC-8	URC-8	1,00	URC-8	125 m²	5,00 m	5,00 m	15,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(4) (4)
	URC-9	URC-9	1,00	URC-9	125 m²	5,00 m	5,00 m	15,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(4) (4)
	URC-10	URC-10	1,00	URC-10	125 m²	5,00 m	5,00 m	15,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(4) (4)
ZONA URBANA DE USO INDUSTRIAL	URI-1	URI-1	1,00	URI-1	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
	URI-2	URI-2	1,00	URI-2	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
ZONA URBANA DE USO DE SERVIÇOS	URS-1	URS-1	1,00	URS-1	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
	URS-2	URS-2	1,00	URS-2	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
ZONA URBANA DE USO DE RECREIO	URR-1	URR-1	1,00	URR-1	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
	URR-2	URR-2	1,00	URR-2	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
ZONA URBANA DE USO DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	URPA-1	URPA-1	1,00	URPA-1	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)
	URPA-2	URPA-2	1,00	URPA-2	500 m²	10,00 m	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(4)

Com base nas características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes que se dá em zonas interiores de cada tipo de via.



227

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.2.- DO IMÓVEL: -

MATRÍCULA: 45.887 - 15° CRISP

### II.2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais conforme documento de matrícula, são:

**IMÓVEL:** Um prédio residencial e seu respectivo terreno, situado à Rua XV de Novembro, nº 411, no 30° Subdistrito Ibirapuera, medindo o terreno 10,00 metros de frente para a citada rua, por 24,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados tendo nos fundos a mesma largura da frente, **encerrando a área de 240,00 metros quadrados**, confinando nos lados e fundos com propriedades de Cyrano Ferraz Kehl e sua mulher.

**Contribuinte: 085.377.0009-6**

Área: 240,00 m<sup>2</sup>

(DUZENTOS E QUARENTA METROS QUADRADOS)

Para melhor visualização do lote em questão,  
favor reportar-se da quadra fiscal, que segue:



228

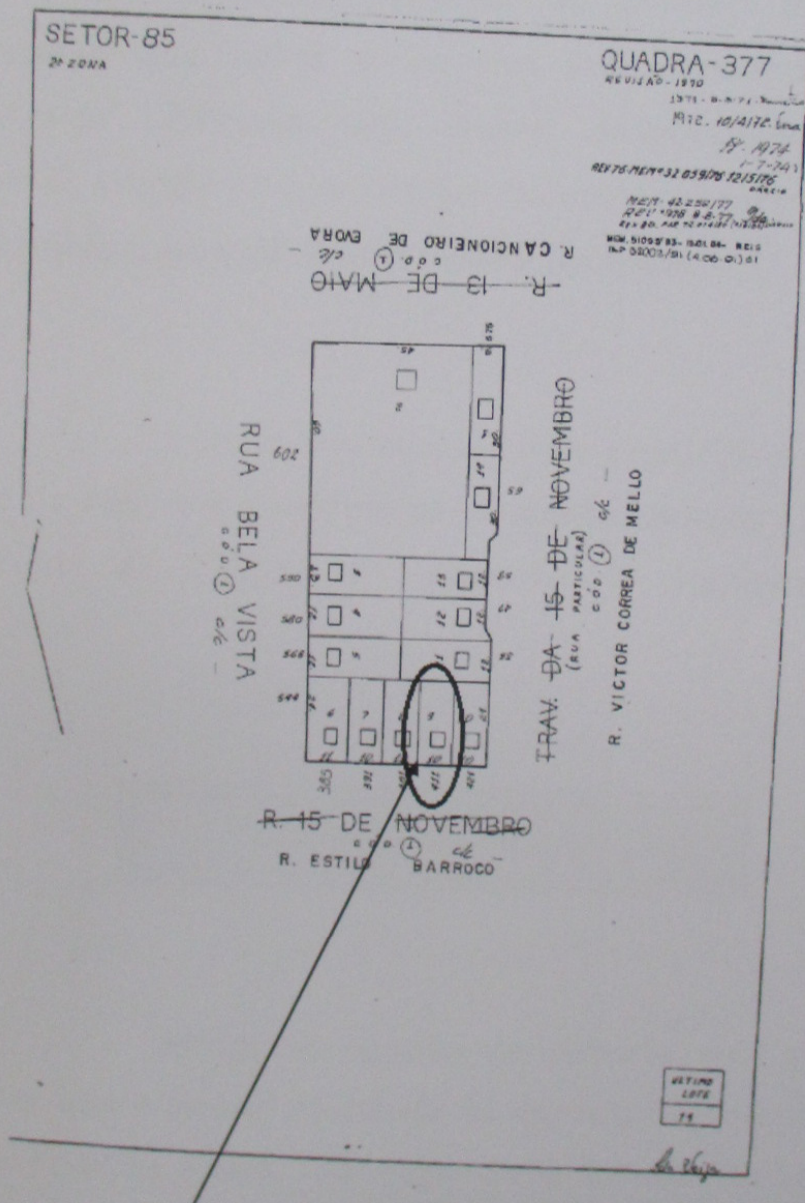
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL:

IMÓVEL AVALIANDO



LOCAL DO IMÓVEL: Rua do Estilo Barroco, nº 411 (antiga Rua XV de Novembro), Chácara Santo Antônio, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo – SP, CEP 04709-010.



229

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

### II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel assobradado de uso comercial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua do Estilo Barroco.

Consta nos lançamentos municipais do imóvel, objeto da lide, que a edificação existente encerra a área total construída de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Área: 250,00 m<sup>2</sup>

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra com bom estado de conservação e uso, que segundo o Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples.*



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Diante de levantamento "in loco" e demais documentos que compõem a presente ação, este perito constatou que as benfeitorias existentes compreende 01 (um) imóvel geminado e assobradado, a saber:

**Piso Térreo (corpo principal):**

02 (duas) salas, 01 (um) banheiro feminino, 01 (uma) copa e escadas de acesso ao piso superior.

**Piso Superior (corpo principal):**

04 (quatro) salas e 02 (dois) banheiros (feminino e masculino).

**Piso Térreo (edícula):**

03 (três) salas, 02 (dois) banheiros (feminino e masculino), escadas de acesso ao piso superior e 01 (um) banheiro/lavanderia na área externa.

**Piso Superior (edícula):**

02 (duas) salas.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão MÉDIO", classificação esta contida no "Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - 2002/2006".

X



B>

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O imóvel avaliando apresentou-se, no geral, com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

## Piso Térreo - CORPO PRINCIPAL

### SALA - I:

PISO .....: *Revestido com laminado de madeira*

PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA .....: *De ferro, com vidros*

PORTA .....: *De vidros*

### SALA - II:

PISO .....: *Revestido com laminado de madeira*

PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA .....: *De ferro, com vidros*

PORTA .....: *De madeira pintada*

X



232

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## COPA:

PISO .....: *Revestido com laminado de madeira*  
PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De ferro, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada*

## BANHEIRO (FEMININO):

PISO .....: *Revestido com cerâmica*  
PAREDES ..: *Revestidas com azulejos até o teto*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*  
JANELA .....: *De ferro, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada*

## Piso Superior - CORPO PRINCIPAL

### SALA - III:

PISO .....: *Revestido com laminado de madeira*  
PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De ferro, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada*

### SALA - IV:

PISO .....: *Revestido com laminado de madeira*  
PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De ferro, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada*

X



233

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## SALA – V (reunião):

PISO .....: Revestido com laminado de madeira  
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas  
TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada  
JANELA .....: De ferro, com vidros  
PORTA .....: De madeira pintada

## SALA - VI:

PISO .....: Revestido com laminado de madeira  
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas  
TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada  
JANELA .....: De ferro, com vidros  
PORTA .....: De madeira pintada

## BANHEIROS (feminino e masculino):

PISO .....: Revestido com cerâmica  
PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto  
TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada  
JANELA .....: De ferro, com vidros  
PORTA .....: De madeira pintada

## Piso Térreo - EDÍCULA

### SALA – I (Recepção):

PISO .....: Revestido com porcelanato  
PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas  
TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada  
JANELA .....: De alumínio, com vidros  
PORTA .....: De madeira pintada

X



231

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## SALAS – II e III:

PISO .....: Revestido com porcelanato

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA .....: De alumínio, com vidros

PORTA .....: De madeira pintada

## BANHEIRO:

PISO .....: Revestido com cerâmica

PAREDES ...: Revestidas com azulejos até o teto

TETO .....: Laje de concreto revestida com forro em gesso

JANELA .....: De ferro, com vidros

PORTA .....: De madeira pintada

## Piso Superior - EDÍCULA

### SALAS – IV e V:

PISO .....: Revestido com porcelanato

PAREDES ...: Revestidas com massa e pintadas

TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada

JANELA .....: De ferro, com vidros

PORTA .....: De madeira pintada



225

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## LABORATÓRIO:

PISO .....: *Revestido com porcelanato*

PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA .....: *De ferro, com vidros*

PORTA .....: *De madeira pintada*

## BANHEIRO/LAVANDERIA (área externa):

PISO .....: *Revestido com porcelanato*

PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA .....: *De ferro, com vidros*

PORTA .....: *De madeira pintada*

As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:



236

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

As fotografias que seguem ilustram a Rua do Estilo Barroco, no trecho onde está situado o imóvel, objeto da lide, vistas da fachada do mesmo e em anexo, os aspectos gerais da referida propriedade.



Foto de nº 01 – Vista da Rua do Estilo Barroco, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.



232

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Foto de nº 02 – Vista do sentido contrário da Rua do Estilo Barroco, no trecho em estudo.



Foto de nº 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua do Estilo Barroco.





238

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Foto de nº 04 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua do Estilo Barroco.



Foto de nº 05 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua do Estilo Barroco.





239  
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

### **III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. X



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

240

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

## III.1.- TERRENO: -

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



24 >

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

### III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP".

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

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

X



242

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIARPRO", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.



243

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a 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 em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

244

- o *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 deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços*
- *localização*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)*
- *fatores padrão construtivo e depreciação*



245  
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ms = Média saneada

Cf = Coeficiente de frente ou testada

Cp = Coeficiente de profundidade



246

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ..... 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ( $Fr = 10,00$  metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

247  
8

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f" será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$ , adota-se  $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para  $P_e$  superior a  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p" será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

048  
/

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

249  
L

## - Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

## - Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

## III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - Versão 2002/2006.

X



Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R<sub>8</sub>N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002/2006".



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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



III.2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F<sub>OB</sub>", através da seguinte expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

ROSS: 
$$A = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

HEIDECKE =  $A + (1 - A) \cdot C$  Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

252  
L

## Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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

X



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

254  
12

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	0,666	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	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	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	0,250	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	0,254	0,247	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	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	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	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

X



De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

$V_u$  = Valor unitário da construção

$F_{OB}$  = Depreciação pela idade e estado da construção

### III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



#### IV.- AVALIAÇÃO: -

##### IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 240,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 4.570,41/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = \text{R\$ } 4.478,06/\text{m}^2$$

$$F_p = 10,00 \text{ metros}$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$P_e = 24,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$



Cálculo do Fator de Testada:

A frente projetada do terreno é igual a de referência, portanto,  $C_f = 1,0000$ .

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = [(25,00/24,00)]^{0,50} = 1,0206$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 4.570,41/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0206 - 1)]\} \times 240,00 m^2$$

$$VT = R\$ 1.074.758,38$$

(Um Milhão, Setenta e Quatro Mil, Setecentos e Cinquenta e Oito Reais e Trinta e Oito Centavos).

Para Maio / 2016.

**Observação:** Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 4.570,41/m<sup>2</sup> (quatro mil, quinhentos e setenta reais e quarenta e um centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.



IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.5. Casa Padrão MÉDIO - Intervalo de Valores: limite médio", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,386 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8N$  = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

259  
L

$$Vu = 1,386 \times R\$ 1.234,38/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.710,85/m^2$$

(Um Mil, Setecentos e Dez Reais e Oitenta e Cinco Centavos)  
Para Maio / 2016

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 250,00m^2$$

$$Vu = R\$ 1.710,85/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 250,00 m^2 \times R\$ 1.710,85/m^2$$

$$Vn = R\$ 427.712,50$$

(Quatrocentos e Vinte e Sete Mil, Setecentos e Doze Reais e  
Cinquenta Centavos).



CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO -  $F_{OB}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{OB}$  é determinado pela expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

261  
✍

$K$  = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " $K$ ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ) e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 20 / 70 = 0,286 \text{ (29\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação - Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de  $K = 0,747$ , então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,747 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,798$$

$$VB = R\$ 427.712,50 \times 0,798$$

$$VB = R\$ 341.314,58$$

(Trezentos e Quarenta e Um Mil, Trezentos e Quatorze Reais e Cinquenta e Oito Centavos).  
Para Maio / 2016.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

262  
L

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 1.074.758,38$$

$$VB = R\$ 341.314,58$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 1.074.758,38 + R\$ 341.314,58$$

$$VI = R\$ 1.416.072,96$$

*Ou, em números redondos:*

$$VI = R\$ 1.420.000,00$$

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS)  
PARA MAIO / 2016.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

263  
JL

**V.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua do Estilo Barroco, nº 411 (antiga Rua XV de Novembro), Chácara Santo Antônio, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP 04709-010, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL requerida por HMO PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA. contra CARLOS ALBERTO LAZZARO TRAVERSA, processo nº 0125972-54.2012.8.26.0100 (525/2012), em curso perante a 17ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua do Estilo Barroco, nº 411 (antiga Rua XV de Novembro), Chácara Santo Antônio, 30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP, CEP 04709-010.  Matrícula: 45.887 - 15º CRISP.	<b><u>R\$ 1.420.000,00</u></b>  (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS)
DATA BASE: MAIO / 2016.	



**VI.- ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 50 (cinquenta) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

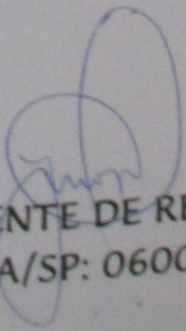
**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**

**ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

**ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 10 de Maio de 2016.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA/SP: 0600590772.



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

265

*JR*

## **ANEXO - I**

### **PESQUISA DE MERCADO**

Local: Rua do Estilo Barroco, nº 411 (antiga Rua XV de Novembro)  
30º Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo – SP.

*X*



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

266

*JR*

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Imóvel na Chácara Santo Antonio

DATA: 09/05/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

30° Subdistrito do Ibirapuera, São Paulo - SP  
Matrícula nº 45.887 - 15° CRISP

### 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

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.824,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

### FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> DATA	465,96	Terreno

Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.

*X*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

267  
R

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Bela Vista ,580	3.210,80	3.235,64	1,0077	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Bela Vista ,609	4.069,02	5.621,32	1,3815	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Cancioneiro de Évora ,205	3.486,79	4.105,88	1,1776	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Cancioneiro de Évora ,516	4.742,23	5.642,19	1,1898	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Cancioneiro de Évora ,567	3.408,97	3.872,22	1,1359	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua do Estilo Barroco ,237	4.984,90	5.869,53	1,1775	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua do Estilo Barroco ,401	3.301,31	3.301,31	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua do Estilo Barroco ,594	4.271,27	5.143,70	1,2043	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua São Sebastião ,595	3.392,39	3.895,55	1,1483	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Miranda Ribeiro ,293	2.423,54	5.017,59	2,0704	1,0004

X



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

268  
JR

ADERÊNCIA

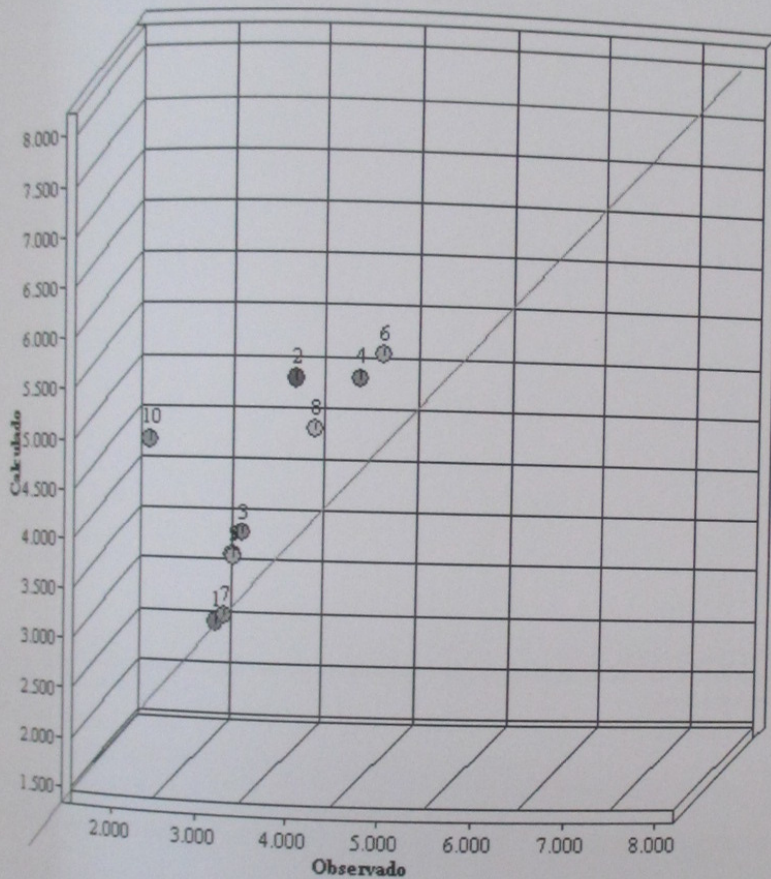
Núm.	Observado	Calculado
1	3.210,80	3.235,64
2	4.069,02	5.621,32
3	3.486,79	4.105,88
4	4.742,23	5.642,19
5	3.408,97	3.872,22
6	4.984,90	5.869,53
7	3.301,31	3.301,31
8	4.271,27	5.143,70
9	3.392,39	3.895,55
10	2.423,54	5.017,59

X



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



- 2.423,544 10,98 %
- 3.210,804 7,08 %
- 3.301,312 7,22 %
- 3.392,386 8,52 %
- 3.408,972 8,47 %
- 3.486,789 8,98 %
- 4.069,021 12,3 %
- 4.271,271 11,25 %
- 4.742,227 12,35 %
- 4.984,895 12,84 %

X



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

270  
R

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua do Estilo Baroco 411 Chácara Santo Antonio SAO PAULO - SP

Cliente: Proc: 0125972-54.2012.8.26.0100

Data: 09/05/2016

Área m²: 240,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.729,12

Desvio Padrão : 777,72

- 30% : 2.610,39

+ 30% : 4.847,86

Coefficiente de Variação : 20,8600

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.570,41

Desvio Padrão : 1.001,09

- 30% : 3.199,28

+ 30% : 5.941,53

Coefficiente de Variação : 21,9000

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
Quantidade máxima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
Identificação dos dados apresentados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
Intervalo de ajuste de cada item a ser corrigido de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <sup>1/2</sup> <input type="checkbox"/>	2

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

VALOR SANEADA (R\$): 4.570,41

REAJUSTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.478,06000

PROFUNDIDADE -0,0200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.074.735,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.132,59

INTERVALO MÍNIMO: 4.137,99

INTERVALO MÁXIMO: 5.008,23

INTERVALO MÁXIMO: 4.818,13

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AV. ALVARÉS MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

271  
12

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 85

QUADRA : 377

ÍNDICE DO LOCAL : 1.810,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Vista

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Chácara Santo Antônio

UF : SP

NÚMERO : 580

CIDADE : SAO PAULO - 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: 288,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,80  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 328,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$) : 275.288,58 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 465,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 10.000,00  
MOBILIÁRIA : Tetra Imóveis  
CONTATO : Sra. Rose TELEFONE : (11)-32420950

### OBSERVAÇÃO :

Casa comercial com 5 salas, banheiro, depósito, cozinha, edícula e 5 vagas de garagem.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :		3.210,80
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.235,64
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,0077
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
ÁREA Co :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

272  
R

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 04/05/2016

SETOR : 85

QUADRA : 377

CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO Nº 1

FACHADA: Rua Bela Vista, nº 580

X



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

273  
R

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 85

QUADRA : 005

ÍNDICE DO LOCAL : 1.680,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Vista

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Chácara Santo Antônio

UF : SP

NÚMERO : 609

CIDADE : SAO PAULO - 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: 95,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 88,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 81.443,01 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 465,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Lopes Erw in Maack Imóveis  
CONTATO : Sr. Wander TELEFONE : (11)-56942222

### OBSERVAÇÃO :

Casa comercial com 2 quartos, banheiro, sala, cozinha, edícula e 1 vaga de garagem.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :		4.069,02
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.621,32
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.381,5
PRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

274  
L

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 04/05/2016

SETOR : 85

CHAVE GEOGRÁFICA :

QUADRA : 005

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO N° 1

FACHADA: Rua Bela Vista, n° 609

L



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

275  
L

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SECTOR : 85

QUADRA : 013

ÍNDICE DO LOCAL : 1.849,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Canconeiro de Évora

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Chácara Santo Antônio

UF : SP

NÚMERO : 205

CIDADE : SAO PAULO - 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: 134,00 TESTADA - (cf) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,62  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 134,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 162.770,33 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 465,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
MOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca Imóveis TELEFONE: (11)-36775000  
CONTATO: Sra. Sandra  
OBSERVAÇÃO:  
Casa com 3 quartos e 2 vagas de garagem. -Cód.: 604953

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:		3.486,79
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.105,88
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.1776
PRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	FT ADICIONAL 06: 0,00	



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

276  
L

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 04/05/2016

SETOR : 85

QUADRA : 013

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1

FACHADA: Rua Cançioneiro de Évora, n° 205



X



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

277  
R

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 85

QUADRA : 437

ÍNDICE DO LOCAL : 1.742,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cançãoeira de Évora

COMP. :

BAIRRO : Chácara Santo Antônio

NÚMERO : 516

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - 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: 216,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 145.678,94 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 465,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Plus Imóveis TELEFONE : (11)-55258833  
CONTATO : Sra. Rosaria - (11) 99901-2975  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 4,742,23		
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.642,19
PROFUNDIDADE Cp : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,1898
PRENTE MÚLTIPAS Ce : 0,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

278

*RL*

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 04/05/2016

SETOR : RS

CHAVE GEOGRÁFICA :

QUADRA : 437

NÚMERO ELEMENTO : 4



FOTO N° 1

FACHADA: Rua Cancioneiro de Évora, nº 516

*RL*



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  
 QUADRA : 378 ÍNDICE DO LOCAL : 1.792,00  
 UTILIZADO  DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Canconeiro de Évora  
 BAIRRO : Chácara Santo Antônio  
 NÚMERO : 567  
 CIDADE : SAO PAULO - SP  
 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 (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 182.205,60 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 465,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 960.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca Imóveis  
 CONTATO: Sra. Sandra TELEFONE: (11)-23441000  
 OBSERVAÇÃO: Casa com 3 quartos e 2 vagas de garagem. -Cód.: 582108

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

VALORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:				VALOR UNITÁRIO:	3.408,97
RESPONSIVIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL 01:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.872,22
IMÓVEIS MÚLTIPLOS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	VARIAÇÃO:	1.1359
CONSISTÊNCIA Fc:	0,12	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0000
VALOR C:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
VALORES MACHA:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

280  
L

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  
DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
SETOR : 85  
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1

FACHADA: Rua Cancioneiro de Évora, nº 567

L



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

281  
L

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 6  
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  
 QUADRA: 005 ÍNDICE DO LOCAL: 1.773,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/05/2016  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: Rua do Estilo Barroco  
 BAIRRO: Chácara Santa Antônio NÚMERO: 237  
 CIDADE: SAO PAULO - SP  
 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 (A<sub>t</sub>) m²: 135,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 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: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
 VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 137.039,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 465,96	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Job Mendes Imóveis  
 CONTATO: Sra. Gilsa  
 OBSERVAÇÃO: Imóvel comercial com 3 dormitórios - edícula - 1 vaga de garagem.  
 TELEFONE: (11)-51835707

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc: 4,984,90		VALOR UNITÁRIO: 5.869,53
TESTADA Q: 0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.1775
PROFUNDIDADE Cp: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
PROFUNDIDADE MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

282  
L

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 04/05/2016

SETOR : 85

CHAVE GEOGRÁFICA :

QUADRA : 005

NÚMERO ELEMENTO : 6



FOTO Nº 1

FACHADA: Rua do Estílo Barroco, nº 237.

8



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

283  
JK

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  
 SETOR : 85 QUADRA : 377 ÍNDICE DO LOCAL : 1.824,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Estilo Barroco  
 COMP. : BAIRRO : Chácara Santo Antônio NÚMERO : 401  
 UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,463 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 224.606,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 465,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: Bamberg BrasilBrokers Imóveis  
 CONTATO: Sra. Rosemari - Celular (11) 99405-9288 TELEFONE: (11)-55228000  
 RESERVAÇÃO: Casa comercial com 4 vagas de garagem.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 3.301,31		VALOR UNITÁRIO: 3.301,31
ESTRADA Ci: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1,0000
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
RENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
VALORES M:		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

284  
R

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 04/05/2016

SITIO : 85

CHAVE GEOGRÁFICA :

QUADRA : 377

NÚMERO ELEMENTO : 7



FOTO N° 1

FACHADA: Rua do Estilo Barroco, nº 401

X



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

285  
L

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NUMERO DA FICHA: 8

NUMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/05/2016  
CHAVE GEOGRÁFICA:

QUADRA: 012

INDICE DO LOCAL: 1.728,00

INDICADOR DE LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua do Estilo Barroco

BARRO: Chácara Santo Antônio  
UF: SP

NÚMERO: 594  
CIDADE: SAO PAULO - SP

INDICADOR DA REGIÃO

MEIO AMBIENTE:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
DRENAGEM: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M²  
NÍVEL CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 168.091,08 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

VALORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 465,96 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPUS: Oferta VALOR VENDA (R\$): 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
MOMENTO: Coelho da Fonseca Imóveis  
CONDIÇÃO: Sra. Sandra

TELEFONE: (11)-23441000

RESERVAÇÃO:  
Garagem 3 quartos, sala, cozinha e 2 vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
REGULAMENTAÇÃO Parc:		4.271,27
REGULAMENTAÇÃO Q:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.143,70
REGULAMENTAÇÃO Cp:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.204,00
REGULAMENTAÇÃO MURFAS Ca:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
REGULAMENTAÇÃO Fc:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:
REGULAMENTAÇÃO Ca:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
REGULAMENTAÇÃO Fc:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
REGULAMENTAÇÃO Fc:		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

286  
L

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 8

DATA DA PESQUISA: 04/05/2016

SETOR: 85

QUADRA: 012

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

FACHADA: Rua do Estilo Barroco, nº 594

L



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

287  
18

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SECTOR : 85 QUADRA : 378 ÍNDICE DO LOCAL : 1.788,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Sebastião

BAIRRO : Chácara Santo Antônio

COMP. :

UF : SP

NÚMERO : 595

CIDADE : SAO PAULO - 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 : 144,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 144,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) : 0,757 CUSTO BASE (R\$) : 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$) : 186.496,41 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 465,96 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00  
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBILIÁRIA : Sartor Imóveis  
CONTATO : Sr. Carlos - Celular (11) 99679-5884 TELEFONE : (11)-23374353

#### OBSERVAÇÃO :

Casa com 3 quartos, sala, cozinha, quintal, lavanderia, departamento de empregada. Proprietário transformou a garagem em comercio. -  
Cid. 2177

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :		3.392,39
TESTADA CI :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.895,55
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1,1483
PRENTE MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

AV. ALVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

288  
12

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016  
DATA DA PESQUISA : 04/05/2016  
SETOR : 85  
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 9



FOTO N° 1

FACHADA: Rua São Sebastião, nº 595.

X



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

289  
JK

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 10  
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015  
QUADRA: 406 ÍNDICE DO LOCAL: 968,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
ENDEREÇO: Rua Miranda Ribeiro  
BAIRRO: Santo Amaro  
UF: SP  
NÚMERO: 293  
CIDADE: SAO PAULO - 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 (A<sub>t</sub>) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**  
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 175,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 282.057,06 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**  
ADICIONAL 01: 449,18 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
MORLÁRIA: Informações com proprietário - Placa no Local TELEFONE: (11)-995368267  
CONTATO: Sr. Marcelo - Celular (11) 99119-2107  
OBSERVAÇÃO:  
Imóvel com 3 dormitórios (1 suíte), sala com 2 ambientes, lavabo, cozinha (ilha gourmet), lavanderia, edícula, 2 vagas de garagem.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:		FT ADICIONAL 01:	0,04	VALOR UNITÁRIO:	2.423,54
TESTADA Cf:	0,88	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.017,59
PROFUNDIDADE Cp:	0,15	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	2.070,4
FRONTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.000,4
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA G <sub>a</sub> :	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				
	0,00				



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

290  
L

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

DATA DA PESQUISA : 14/12/2015

SETOR : 87

CHAVE GEOGRÁFICA :

QUADRA : 406

NÚMERO ELEMENTO : 10



FOTO Nº 1

FACHADA: Rua Miranda Ribeiro, nº 293.

L



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

291  
R

**ANEXO - II**

**DOCUMENTAÇÃO  
FOTOGRAFICA**

R



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

292  
R

Foto de nº 06 – Vista da garagem.



Foto de nº 07 – Vista da sala - I, no piso térreo do corpo principal.





Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

293

*[Handwritten signature]*

FOTO DE Nº 08:



VISTA DO BANHEIRO, NO PISO TÉRREO DO CORPO PRINCIPAL DO IMÓVEL

AVALIANDO.

*[Handwritten signature]*



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2/1/12  
R

Foto de nº 09 – Vista da sala - II, no piso térreo do corpo principal.

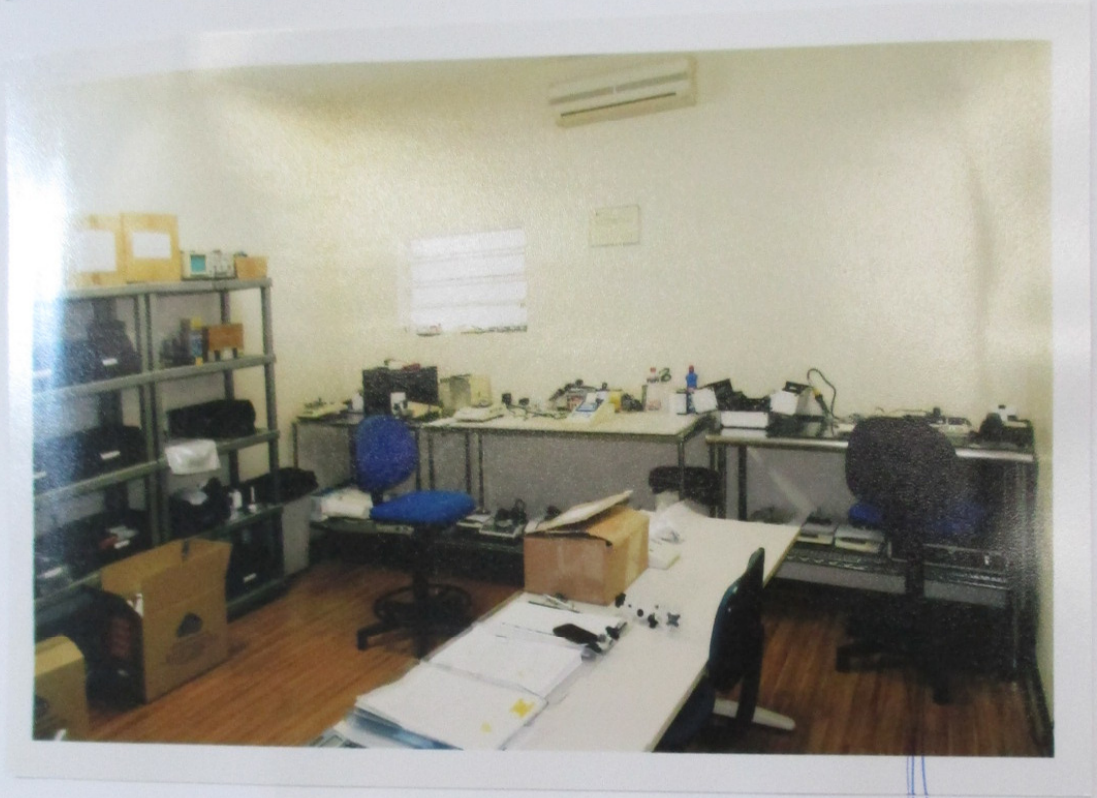


Foto de nº 10 – Vista da copa, no piso térreo do corpo principal.



R



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

295

*RL*

FOTO DE Nº 11:



VISTA DAS ESCADAS DE ACESSO AO PISO SUPERIOR DO CORPO PRINCIPAL  
DO IMÓVEL AVALIANDO.

*RL*



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

296  
R

Foto de nº 12 – Vista da sala - III, no piso superior do corpo principal.



Foto de nº 13 – Vista da sala - IV, no piso superior do corpo principal.





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

297  
K

Foto de nº 14 – Vista da sala - V, no piso superior do corpo principal.



Foto de nº 15 – Vista da sala - VI, no piso superior do corpo principal.





Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

298  
R

FOTO DE Nº 16:



VISTA DO BANHEIRO FEMININO, NO PISO SUPERIOR DO CORPO PRINCIPAL  
DO IMÓVEL AVALIANDO.

R



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

299  
L

FOTO DE Nº 17:



VISTA DO BANHEIRO MASCULINO, NO PISO SUPERIOR DO CORPO PRINCIPAL  
DO IMÓVEL AVALIANDO.

L



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

300  
R

FOTO DE Nº 18:



VISTA DA FACHADA DA EDÍCULA SITUADA NOS FUNDOS DO LOTE DO  
IMÓVEL AVALIANDO.

R



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

301  
R

FOTO DE Nº 19:



OUTRA VISTA DA FACHADA DA EDÍCULA SITUADA NOS FUNDOS DO LOTE DO  
IMÓVEL AVALIANDO.

X



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

302

*[Handwritten signature]*

FOTO DE Nº 20:



VISTA DO BANHEIRO / LAVANDERIA, SITUADO NA PARTE EXTERNA DA  
EDÍCULA.

*[Handwritten signature]*



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

303  
L

FOTO DE Nº 21:



VISTA DA SALA - I, NA RECEPÇÃO DA EDÍCULA.

X