

Paola Grell Dias

Arquitetura, Avaliações e Perícias

Trav. Lucia Albertina Soares Quadros, nº 8 - Itaim Bibi - Cep 04531-120
Fone/Fax: 3167.2867 e-mail: paolagrell@uol.com.br
Membro Titular do IBAPE nº 782 - CREA nº 5060085847/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
GUARULHOS

Recebido em

28 SET 2012

Juntada Independente no
despacho Portaria nº 01/12

256 224 500 279920 21211 010- 30 0207136-60

PAOLA GRELL DIAS, arquiteta,
registrada no CREA-SP sob nº 5060085847, perita nomeada por V.Exª nos autos
do processo nº 224.01.2012.023852-6/000000-000 e ordem nº 750/12

CARTA PRECATÓRIA

requerida por

MARIO DONNAMARIA

contra

JOSE CARLOS BATAGIN

tendo vistoriado o local, consultados documentos e procedidas às demais diligências
que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que
chegou, consubstanciadas no presente.

LAUDO.

B
393

1 - PRELIMINARES

1.1 - Finalidade da ação

A presente CARTA PRECATÓRIA processo nº 224.01.2012.023852-6/000000-000 e ordem nº750/12 requerida por MARIO DONNAMARIA contra JOSE CARLOS BATAGIN, tem por finalidade a avaliação e o pracemento de imóvel.

1.2 - Síntese do feito

Trata-se de avaliação do bem abaixo descrito:

“Um lote de terreno sob o nº 10 (dez) da quadra 04 (quatro) do Loteamento denominado Jardim Ipanema, situado no distrito, município e comarca de Guarulhos-SP, medindo 11,10m. de frente para a Rua Abelardo Abrunhosa, por 23,00m. da frente aos fundos do lado direito de quem da citada via pública olha para o imóvel; 22,75m. do lado esquerdo, e 11,00m. nos fundo, encerrando assim a área de 251,57m². melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 63.046 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP, e benfeitorias que nele houver.”

No r. Despacho de fls. 58, é honrada por nomeação a signatária para atuar como Perita Judicial na avaliação do imóvel.

Às fls. 56/57, junta-se maiores informações quanto à localização do imóvel, um lote de terreno sob o nº 10 (dez) da Quadra nº04 (Quatro) denominado Jardim Ipanema.

Não há indicação de Assistente Técnico ou mesmo formulação de quesitos.

1.3 - Finalidade da perícia

A presente perícia tem por finalidade a avaliação do imóvel em tela utilizando-se de valores médios e representativos para a situação de mercado, atual e local.

B

2 - VISTORIA

394
82

2.1 - Localização

Logradouro: Rua Abelardo Abrunhosa, nº256
Bairro: Jardim Ipanema
Município: Guarulhos
Comarca: Guarulhos
Estado: São Paulo

2.1.2 - Condições do bairro

Ocupação: antiga
Uso: residencial
Poder aquisitivo população: médio/baixo

2.1.3 - Melhoramentos públicos e serviços urbanos

O imóvel avaliando é servido pelos seguintes melhoramentos públicos e serviços urbanos:

| MELHORAMENTOS PÚBLICOS | SIM | NÃO |
|------------------------|-----|-----|
| água | X | |
| esgoto | X | |
| iluminação pública | X | |
| iluminação domiciliar | X | |
| pavimentação | X | |
| guias e sarjetas | X | |
| telefone | X | |
| gás | | X |

[Handwritten signature]

395

| SERVIÇOS URBANOS | SIM | NÃO |
|---------------------|-----|-----|
| correios | X | |
| escola | X | |
| comércio | X | |
| transporte coletivo | X | |
| segurança pública | X | |

2.2 – Descrição do Imóvel

Trata-se o imóvel avaliando de terreno e edificação residencial térrea com garagem coberta e terraço, além de duas edículas. A casa principal é composta de garagem, sala de estar, cozinha, banheiro e dois dormitórios. As edículas dispõem de salão e banheiro e ainda de sauna e churrasqueira.

Suas características são:

| CARACTERÍSTICAS DO TERRENO | |
|----------------------------|------------------------|
| Forma | Regular |
| Topografia | Plano |
| Solo | Seco |
| Área | 251,57m ² . |

| CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO | |
|-------------------------------|----------------------|
| Padrão construtivo | Casa simples |
| índice construtivo | 1,06 |
| Estado de conservação | Reparos importantes |
| Idade | 50 anos |
| Idade referencial | 70 anos |
| Percentual de vida | 71% |
| Ross/Heidecke e FOC | 0,186 e 0,349 |
| Área construída | 145,80m ² |

4

3- VALOR DE VENDA

Para a determinação do valor de venda de mercado do imóvel, este trabalho utilizou-se do Método comparativo direto, adotando-se pesquisa de mercado feita de acordo com a metodologia preconizada pela ABNT em sua norma "NB5676/80", sendo utilizado o "nível de precisão rigoroso".

O presente trabalho também obedece o disposto nas "Normas para Avaliações e Laudos" e nas "Normas para Avaliações de Imóveis" do IBAPE, e da Divisão de Avaliação do Instituto de Engenharia e estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2.002 e Estudo Complementar/2.006", editado pelo IBAPE.

3.1 - Valor de venda do terreno

Conforme pesquisa e tratamento de valores anexos, o unitário do terreno, já descontado percentual de 10% relativo ao fator de oferta, para setembro de 2012, é de:

R\$ 1.519,62/ m²

Assim, o valor unitário de venda do terreno é:

$$q = qp + ft - fp$$

onde:

qp = valor unitário do terreno padrão = R\$ 1.519,62/m²;

ft = fator de correção de testada = 0,0207;

fp = fator de correção de profundidade = - 0,0503.

portanto:

$$q = 1.519,62 + (1.519,62 \times 0,0207) - (1.519,62 \times 0,0503)$$

$$q = \underline{\underline{\text{R\$ 1.475,90}}}$$

E o valor de venda do terreno é:

$$V_t = q \times S$$

onde:

$q = \text{valor unitário do terreno} = \text{R\$ } 1.475,90/\text{m}^2$;

$S = \text{área do terreno} = 251,57 \text{ m}^2$.

portanto:

$$q = 1.475,90 \times 251,57$$

$$q = \text{R\$ } \underline{371.293,91}$$

3.2- Valor de venda da edificação

E o valor de venda da edificação é:

$$V_c = q \times S \times Foc$$

onde:

$q = \text{valor unitário da construção} =$

$$\text{R\$ } 8N \times 1,06 = \text{R\$ } 1.019,77 \times 1,06 = \text{R\$ } 1.080,95/\text{m}^2$$
;

$S = \text{área construída da casa sede} = 145,80 \text{ m}^2$

$Foc = 0,349$

portanto:

$$V_c = 1.080,95 \times 145,80 \times 0,349$$

$$V_c = \text{R\$ } \underline{55.003,28}$$


3.3 - Valor de mercado

E o valor de mercado do imóvel é:

$$V = V_c + V_t$$

$$V = 55.003,28 + 371.293,91$$

$$V = \text{R\$ } \underline{426.297,18}$$



Ou, em números redondos:

V = R\$ 426.000,00

(quatrocentos e vinte e seis mil reais
em setembro de 2.012)

8/6
P
393

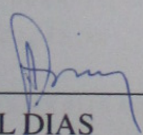
4 - ENCERRAMENTO

Este trabalho contém 7 (sete) folhas datilografadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

1. Pesquisa e Tratamento de Valores;
2. Tomadas Fotográficas.

Nestes Termos,
P. Juntada.

São Paulo, 22 de setembro de 2.012.



PAOLA GRELL DIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

17
399

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 SETOR : 045 QUADRA : 084 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ibrajuba NÚMERO : 346
 COMP. : BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 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 : 320,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$) : 1,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 371,23 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 600.000,00
 IMOBILIÁRIA : Jeferson Kraus Imóveis
 CONTATO : Sr. Carlos Augusto TELEFONE : (11)2304-7000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.158,52 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.158,52 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

2400 / 13

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 SETOR : 045 QUADRA : 088 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Japaraíba NÚMERO : 75
 COMP. : BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 253,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 190.000,00
 IMOBILIÁRIA : Olipac Imóveis
 CONTATO : Sr. Erivaldo TELEFONE : (11)2402-2858
 OBSERVAÇÃO :
 CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 675,89 |
| TESTADA Cf : -0,02 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 691,90 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,04 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0237 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

402

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 SETOR : 055 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abel Silva NÚMERO : 07
 COMP. : BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 128,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 147,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 300.000,00
 IMOBILIÁRIA : Guarulhos Imóveis
 CONTATO : Sr. Genivaldo TELEFONE : (11)2461-9090

OBSERVAÇÃO :

Construção Comercial/residencial - Padrão Simples - 15 anos
 Imóvel Necessitando de reparos simples

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.108,22 |
| TESTADA Cf : 0,05 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.731,50 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,25 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,2956 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

402

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 SETOR : 055 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abel Silva, NÚMERO : 09
 COMP.: BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 64,00 TESTADA - (cl) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 83,16 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 160.000,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietária TELEFONE : (11)8261-8718
 CONTATO : Sr. Maria Goretti
 OBSERVAÇÃO :
 Sobrado residencial - Padrão Simples - 15 anos
 Imóvel Necessitando de reparos simples

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | | | |
|------------------------|--------------------|-------------------|------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 2.248,70 |
| TESTADA Cl : | 0,15 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 3.145,25 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,25 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1.398,7 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1.000,2 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

9/3
403

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 SETOR : 055 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abelardo Abrunhosa NÚMERO : 87
 COMP.: BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 280,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 220,49 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 280.000,00
 IMOBILIÁRIA : Olipac Imóveis
 CONTATO : Se. Eivaldo TELEFONE : (11)2402-2858
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 899,21 |
| TESTADA Ct : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 899,21 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

404

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012

SETOR : 055 QUADRA : 098 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Abelardo Abrunhosa,

NÚMERO : 181

COMP.:

BAIRRO : Vila Barros

CEP :

UF : SP

CIDADE : GUARULHOS - 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: 130,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 100.000,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Ailton

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)2402-4931

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO F _{loc} : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 692,31 |
| TESTADA Cf : 0,15 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 795,25 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1487 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

23
405

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
SETOR : 055 QUADRA : 026 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ana Coelho da Silveira NÚMERO : 168
COMP. : BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 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 : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 243,38 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 300.000,00
IMOBILIÁRIA : Eduardo Paixão Imóveis
CONTATO : Sr. Carlos Eduardo TELEFONE : (11)2451-7000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.079,03 |
| TESTADA Cf : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.079,03 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

94
406

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 SETOR : 055 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ana Coelho da Silveira NÚMERO : 213
 COMP. : BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 126,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,735 CUSTO BASE (R\$) : 1,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 69,85 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 230.000,00
 IMOBILIÁRIA : Aliança Imóveis
 CONTATO : Sra. Rosângela TELEFONE : (11)2442-3101
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.642,30 |
| TESTADA Cf : 0,11 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.968,56 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,09 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.1987 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

95
409

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012

SETOR : 055 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Campo Grande

NÚMERO : 173

COMP.:

BAIRRO : Vila Barros

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 132,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 130.000,00

IMOBILIÁRIA : Eduardo Paixão Imóveis

CONTATO : Sr. César

TELEFONE : (11)2451-7000

OBSERVAÇÃO :

Construção sem Valor Comercial

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 886,36 |
| TESTADA Ct : | 0,11 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.040,21 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,07 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.1736 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | |

408

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012

SETOR : 055 QUADRA : 078 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Carlos Aparecido Rabelo de Freitas,

NÚMERO : 197

COMP. : BAIRRO : Vila Barros

CIDADE : GUARULHOS - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 220.000,00

IMOBILIÁRIA : Atos Imóveis

CONTATO : Sra. Glaucia

TELEFONE : (11)2279-3327

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 792,00 |
| TESTADA Ci : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 792,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

9/2
409

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 SETOR : 055 QUADRA : 098 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Carlos Aparecido Rabelo Freitas NÚMERO : 312
 COMP. : BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (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 : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$) : 1,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 88,39 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 300.000,00
 IMOBILIÁRIA : Veja Imóveis
 CONTATO : Sr. Reginaldo TELEFONE : (11)2440-7675
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|------|--------------------|------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 2.159,29 |
| TESTADA Cf : | 0,15 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 2.480,38 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 1.148,7 |
| PRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 1.000,1 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| ÁREA Ca : | 0,00 | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | | | | |

410 100

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012
 SETOR : 055 QUADRA : 073 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Laranjeiras NÚMERO : 231
 COMP. : BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 168,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA


TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 230,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c-regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 203,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 300.000,00
 IMOBILIÁRIA : Ellos Imóveis
 CONTATO : Sr. Eduardo TELEFONE : (11)2404-4000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Roc : | 0,00 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.605,93 |
| TESTADA Ct : | 0,11 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.778,68 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1.1076 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00 |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

411 

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
 SETOR : 055 QUADRA : 069 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Natel Jamb NÚMERO : 77
 COMP. : BAIRRO : Vila Barros CIDADE : GUARULHOS - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 160,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caldo para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 112,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,437 CUSTO BASE (R\$) : 1,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 38,47 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 130.000,00
 IMOBILIÁRIA : Steiner Imóveis
 CONTATO : Sr. Antonio TELEFONE : (11)2463-3744
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 731,01 |
| TESTADA Ct : 0,05 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 850,66 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,12 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1637 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

412
100

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2012 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2012
SETOR : 065 QUADRA : 066 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Carlos Aparecido Rabelo de Freitas NÚMERO : 485
COMP. : BAIRRO : Vila Bamos CIDADE : GUARULHOS - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 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 : 160,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 117,60 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 240.000,00
IMOBILIÁRIA : Campeão Imóveis
CONTATO : Sr. Paulo TELEFONE : (11)2402-3233
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 863,53 |
| TESTADA Ct : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 863,53 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0000 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Fi : 0,00 | | |

413
10/1

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Guarulhos -

DATA : 01/09/2012

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

| FATOR | ÍNDICE |
|-------|--------|
|-------|--------|

- | | |
|---|-------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 0,00 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 11,10 |
| <input type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | |

414
102

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|--------------------------|---|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | 1 Rua Ibirajuba ,346 | 2.158,52 | 2.158,52 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input type="checkbox"/> | 2 Rua Japaraíba ,75 | 675,89 | 691,90 | 1,0237 | 1,0000 |
| <input type="checkbox"/> | 3 Rua Abel Silva ,07 | 2.108,22 | 2.731,50 | 1,2956 | 1,0001 |
| <input type="checkbox"/> | 4 Rua Abel Silva, ,09 | 2.248,70 | 3.145,25 | 1,3987 | 1,0002 |
| <input type="checkbox"/> | 5 Rua Abelardo Abrunhosa ,87 | 899,21 | 899,21 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input type="checkbox"/> | 6 Rua Abelardo Abrunhosa, ,181 | 692,31 | 795,25 | 1,1487 | 1,0002 |
| <input type="checkbox"/> | 7 Rua Ana Coelho da Silveira ,168 | 1.079,03 | 1.079,03 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input type="checkbox"/> | 8 Rua Ana Coelho da Silveira ,213 | 1.642,30 | 1.968,56 | 1,1987 | 1,0001 |
| <input type="checkbox"/> | 9 Rua Campo Grande ,173 | 886,36 | 1.040,21 | 1,1736 | 1,0002 |
| <input type="checkbox"/> | 10 Rua Dr. Carlos Aparecido Rabelo de Freitas, ,197 | 792,00 | 792,00 | 1,0000 | 1,0000 |
| <input type="checkbox"/> | 11 Rua Dr. Carlos Aparecido Rabelo Freitas ,312 | 2.159,29 | 2.480,38 | 1,1487 | 1,0001 |
| <input type="checkbox"/> | 12 Rua Laranjeiras ,231 | 1.605,93 | 1.778,68 | 1,1076 | 1,0001 |
| <input type="checkbox"/> | 13 Rua Naief Jamb ,77 | 731,01 | 850,66 | 1,1637 | 1,0002 |
| <input type="checkbox"/> | 14 Rua Dr. Carlos Aparecido Rabelo de Freitas ,485 | 863,53 | 863,53 | 1,0000 | 1,0000 |

415

~~403~~

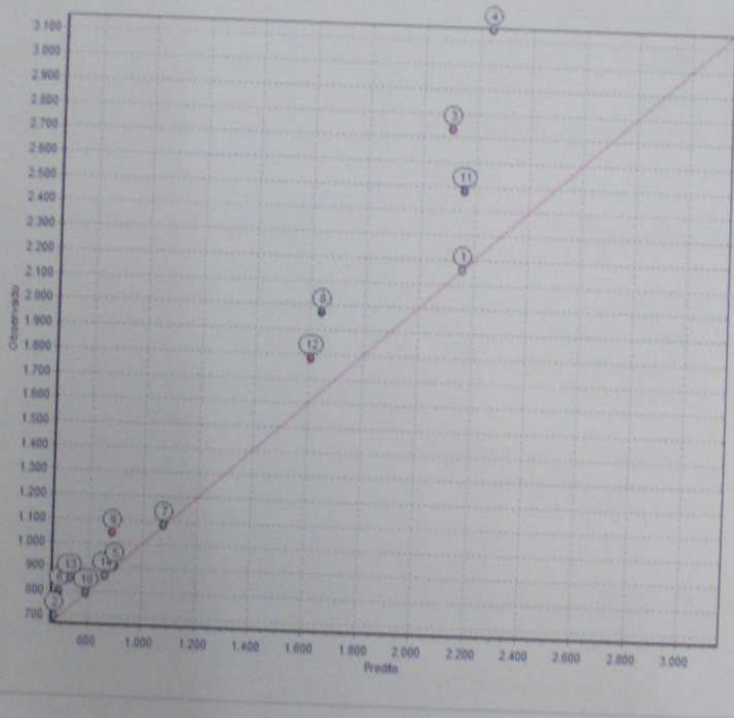
GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 2.158,52 | 2.158,52 |
| 2 | 675,89 | 691,90 |
| 3 | 2.108,22 | 2.731,50 |
| 4 | 2.248,70 | 3.145,25 |
| 5 | 899,21 | 899,21 |
| 6 | 692,31 | 795,25 |
| 7 | 1.079,03 | 1.079,03 |
| 8 | 1.642,30 | 1.968,56 |
| 9 | 886,36 | 1.040,21 |
| 10 | 792,00 | 792,00 |
| 11 | 2.159,29 | 2.480,38 |
| 12 | 1.605,93 | 1.778,68 |
| 13 | 731,01 | 850,66 |
| 14 | 863,53 | 863,53 |

4/17

~~5/17~~

GRÁFICO DE DISPERSÃO



418 205

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.324,45
Desvio Padrão : 628,97
- 30% : 927,12
+ 30% : 1.721,79
Coeficiente de Variação : 47,4900

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.519,62
Desvio Padrão : 838,37
- 30% : 1.063,73
+ 30% : 1.975,50
Coeficiente de Variação : 55,1700

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 01/09/2012
Local : Rua Abelardo Abrunhosa, 276
Cliente : Guarulhos
Área m² : 251,57
MÉDIA SANEADA (R\$) : 1.519,62

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : 0,0207
Profundidade : -0,0503
Frentes Multiplas : 0,0000
Fator Área : 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 1.475,90693
VALOR TOTAL (R\$) : 371.293,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.248,95
INTERVALO MÁXIMO : 1.702,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.217,13
INTERVALO MÁXIMO : 1.822,11

GRAU DE PRECISÃO

II

459
106

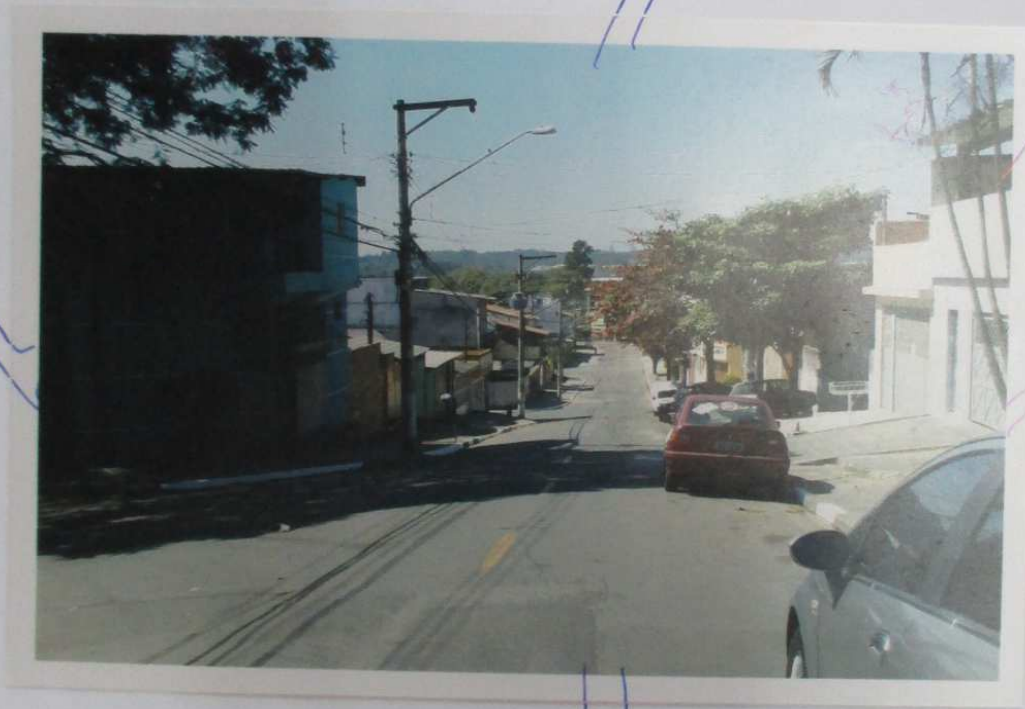
Paola Grell Dias

Arquitetura, Avaliações e Perícias

Trav. Lucia Albertina Soares Quadros, nº 8 - Itaim Bibi - Cep 04531-120
Fone/Fax: 3167.2867 e-mail: paolagrell@uol.com.br
Membro Titular do IBAPE nº 782 - CREA nº 5060085847/D

TOMADAS FOTOGRÁFICAS:

1. Vista tomada da rua:



2. Outra vista tomada da rua:

~~420~~
420



420

3. Vista da fachada do imóvel:

421



421

100

422

~~423~~

4. Vista da sala:



422

A23

~~18~~

5. Vista da cozinha:



423

424



6. Vista do banheiro:



424

1.0. 1

426

125
P

7. Vista do dormitório:



425

427

~~43~~
P

8. Vista de outro dormitório:



427

427

1001 21

428

428

428

9. Vista externa, dos fundos:

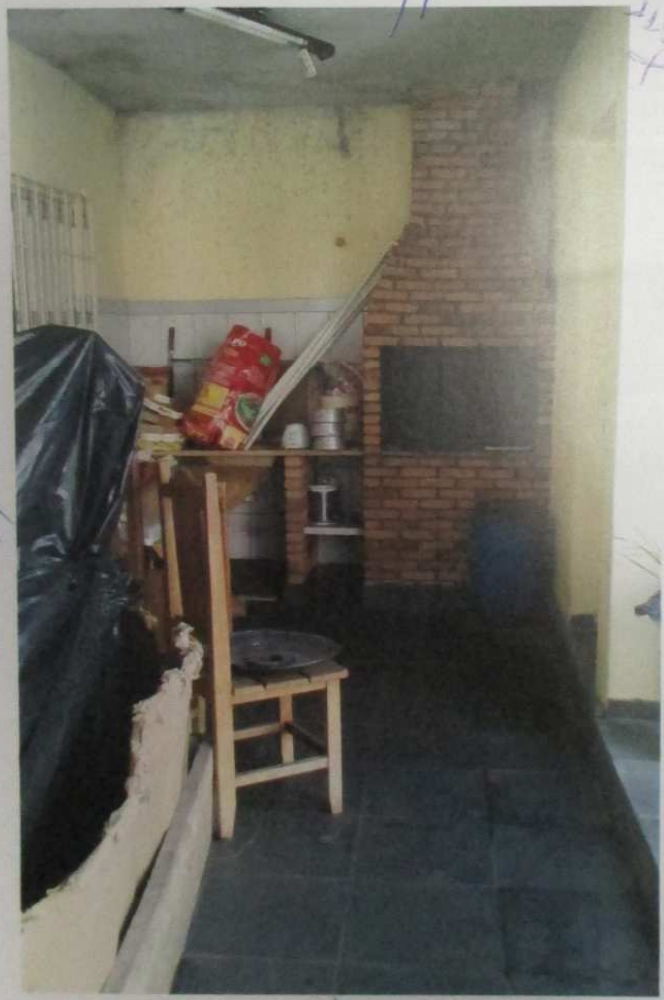


1001 21

429

11/10

10. Vista da edícula:



429

11

11

11

11. Vista da outra edícula:

130
OE4

130
OE4



130
OE4

130

122

43

43

12. Outra vista externa:



43