

255  
JP

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 05ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CAPITAL**

**PROCESSO nº 0932368-39.1997.8.26.0100**

**GERSON NICOLAU PALMA**, Engenheiro Civil,  
Perito Judicial nomeado e compromissado na **Ação Execução de  
Título Extrajudicial** em que **Nelcio Russo e outro** move contra  
**Espolio de Arnaldo Russo**, vem mui respeitosamente à presença de  
**V. Excia**, após o estudo acurado da lide, a vistoria e as diligências que  
se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão  
apresenta

100 5 F.JUL.17.0184995P-5 151217 1554 30

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*d*

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

256  
JS

*Gerson Nicolau Palma*

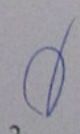
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO I

### I. - PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado do apartamento localizado à Rua Castro Alves nº 402, Edifício Itanhaem, unidade nº 92 localizado no 9 andar bloco dos fundos, matrícula 15.064, na **Ação Título Extrajudicial** em que **Nelcio Russo** move contra **Espolio de Arnaldo Russo**, perante a 05ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 0932368-39.1997.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide às fls.229 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

  
2

257  
js

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO II

### II. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria a unidade objeto da lide, buscando observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

#### II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento objeto da lide, está situado à Rua Castro Alves nº 402 no Edifício Itanhaem, apartamento nº92 localizado no 9º andar no bloco do fundo, no 37º subdistrito–Aclimação, São Paulo - nesta Capital, matrícula 15.064, em quadra formada pelas citadas vias públicas Rua Pires da mota, Rua Dr Felix, Rua Tamandaré.

Tudo conforme configurado em recorte do "GOOGLE", juntado em folha que se segue:

258  
8

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



**Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea.**



259  
js

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** como **CONTRIBUINTE nº 038.011.0194-0**

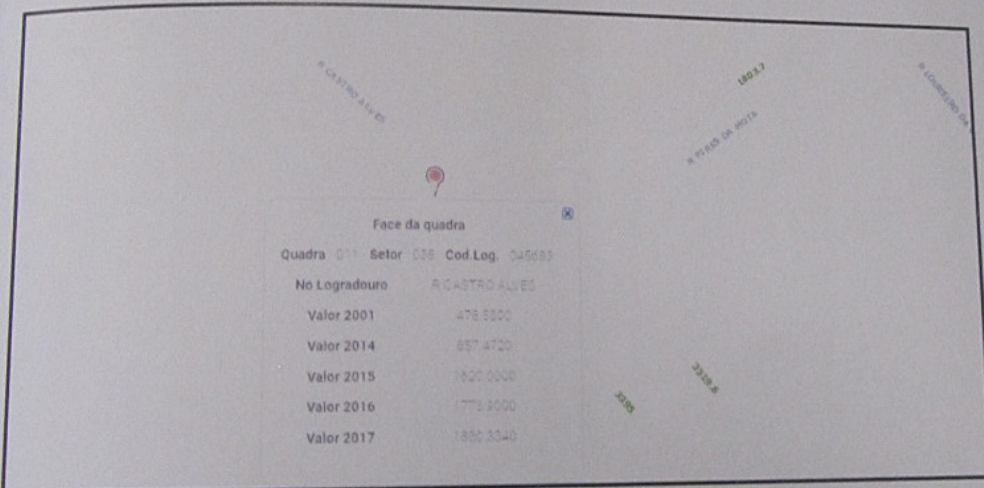
**SETOR = 038**

**QUADRA = 011**

**LOTE = 0194-0**

**IND. FISCAL = R\$ 1.880,3340/2017**

Tudo conforme configurado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:



The image shows a screenshot of a cadastral map. A red pin is placed on a plot of land. A data table is overlaid on the map, providing details about the plot. The table includes the following information:

Face da quadra	
Quadra	011
Setor	038
Cod. Log.	045688
No Logradouro	R. CASTRO ALVES
Valor 2001	478.0000
Valor 2014	657.4720
Valor 2015	7620.0000
Valor 2016	1773.0000
Valor 2017	1880.3340

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

260  
js

## II.3.- DESCRIÇÃO

### II.3.1.- DO LOCAL

O imóvel avaliando se localiza no bairro da Aclimação, que possui todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importante logradouro, tais como a, Rua Vergueiro.

O comércio na região é intenso, sendo farto o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos, destacando o Jurisperito a presença de ramal metroviário nas proximidades.

### II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZONA ZCPa/03**, considerada zona de centralidade polar-a.



6

264  
S

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### II.3.3. – DO EDIFÍCIO ITANHAEM

O Edifício atende a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna da unidade. Dotados de elevadores (social e serviço), com acessos e circulação independentes. Hall social amplo, com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão.

De acordo com o consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, enquadra-se como do tipo **"APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO"**, com uma idade aparente estimada pelo técnico de 30 anos, estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples.

### II.3.4 – DA ÁREA DO APARTAMENTO AVALIANDO

A unidade vistoriada pelo técnico possui 2 (dois) dormitórios, sala ampla, banheiros e área de serviço completa e com direito a uma vaga na garagem.

A unidade nº 92 localizada no 9º andar do Edifício Itanhaem, contendo a área privativa de 85,01 m<sup>2</sup>, área comum de 23,36m<sup>2</sup>, área total de 108,37m<sup>2</sup> e quota ideal no terreno de 14,439 ou seja 2,661. Matrícula 15.064 do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

262  
JS

### II.3.5.- REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



A foto ilustra a fachada do Edifício Itanhaem.



263  
JP

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



A foto destaca a frente do apartamento.



A mostra a unidade internamente da sala de jantar.

264  
JP

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



**A foto demonstrar a sala de estar do apartamento em outro angulo.**



**A imagem destaca a cozinha.**

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

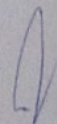
265  
fs



**Idem.**



**A foto evidencia a lavanderia da unidade em estudo.**



200  
JP

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



**A foto evidencia o quarto da empregada.**



**A foto mostra o banheiro da área de serviço.**

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54. 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

C

267  
JP

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



A foto destaca o banheiro do fundo.



A foto detalha o banheiro principal do apartamento.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

268  
Js

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



**A foto destaca um dos banheiros caracterizando pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial.**



**A foto ilustra um dos quartos da unidade em questão.**

269  
K

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Idem.



Quarto de casal.

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

12/10  
J

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/0

## CAPÍTULO III

### III.1. – MÉTODO COMPARATIVO

#### III.1. – APURAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DA LOJA EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda da unidade avaliando, observado os ditames preconizados pela metodologia comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 11 (onze) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

#### - OFERTA

As ofertas de vendas sofreram um deságio de 10%, para cobrir uma eventual superestimativa pôr parte do ofertante;

#### - ATUALIZAÇÃO

Todos os elementos foram estudados para a data da avaliação **Dezembro/2017**.



271  
Jo

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

#### **- TRATAMENTO POR FATORES**

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2., por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento de mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na " Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

#### **- LOCALIZAÇÃO**

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

#### **- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE**

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

272  
P

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

DADOS DA FICHA 1		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2017					
SETOR : 038	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 2,481,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA APENINOS		BAIRRO : PARAISO			
COMP. : 2º ANDAR	UF : SP	CIDADE : SÃO PAULO - SP	NÚMERO : 245		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (ef) m : 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00		
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA : plano					
CONSISTÊNCIA : seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) : 0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00		
DIMENSÕES		VAGAS COB. : 1	VAGAS DESCOB. : 0		
A. PRIVATIVA M² : 70,12	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 70,12		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0		
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 18	PISCINA : 0		
		APTO/ANDAR : 6	SALÃO DE FESTAS : 1		
			SUB-SOLOS : 1		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 : 1,00	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\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	CORRETORA AUTONOMA				
CONTATO :	SRA HELOISA	TELEFONE : (11)-984081341			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-279,67	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.775,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	496,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.898,33
PADRÃO Fp :	-1.093,99	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8481
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

273  
JP

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			
SETOR : 008	QUADRA : 009	ÍNDICE DO LOCAL : 2.604,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA APENINOS			
COMP. : 5º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	CIDADE : SAO PAULO - SP	NÚMERO : 386
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (ct) m : 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) : 0,527	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
ÁREA PRIVATIVA M² : 56,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 56,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 18	PISCINA : 0
		APTO/ANDAR : 9	SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 1,00	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\$) : 510.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : LELLO IMÓVEIS			
CONTATO : SRA KELLY	TELEFONE : (11)-55933333		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe :	-455,57	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.654,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-1.552,47	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.196,43
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.843,23
		VARIAÇÃO :	0,9569

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

274  
JS

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			
SETOR : 008	QUADRA : 009	ÍNDICE DO LOCAL : 2.604,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA APENINOS			
COMP. : 5º ANDAR	BAIRRO : PARAISO		
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	NÚMERO : 362
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (ct) m : 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE : Direto	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) : 0,527	IDADE : 40 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB. : 1	VAGAS DESCOB. : 0
A. PRIVATIVA M² : 55,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 55,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	0
		APTO/ANDAR : 7	0
		PISCINA :	0
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 1,00	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\$) : 490.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	FREDIAL LINS IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA GISLAINE		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-32098800	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-445,66	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.618,85	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-1.518,71	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.018,18
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.672,68
		VARIAÇÃO :	0,9569

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

275  
H

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			
SETOR : 038	QUADRA : 030	ÍNDICE DO LOCAL : 2,087,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RU A APENINOS			
COMP : 6º ANDAR	BAIRRO : PARAISO		
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	NÚMERO : 771
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	
FACE : Sul			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev		COEF. PADRÃO : 1,926	
COEF. DEP. (k) : 0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		VAGAS COB. : 1	
VAGAS DESCOB. : 0			
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 54,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 54,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 18	PECINA : 0
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 1
		SUB-SOLOS : 1	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 440.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	IS F. IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. NASCIMENTO		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-37133736	
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : -145,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.333,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 629,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.429,08
PADRÃO Fp : -1.388,99	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,8747
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

276  
A

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2017			
SETOR : 038	QUADRA : 029	ÍNDICE DO LOCAL : 2.458,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA APENINOS		CHAVE GEOGRÁFICA :	
COMP. : 11º ANDAR	UF : SP	BARRO : PARAISO	NÚMERO : 600
CEP :		CIDADE : SÃO PAULO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (et) m :	FORMATO : Regular	1,00
ACESSIBILIDADE : Direta		PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
TOPOGRAFIA : plano		ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Novo	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB. :	1
A. PRIVATIVA M² : 66,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	VAGAS DESCOB. :	0
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	0
		PISCINA APTO/ANDAR : 1	14
		SALÃO DE FESTAS : 1	1
		SUB-SOLOS : 1	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 790.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MORATTA IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA MARIANA		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-28725823	
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-506,35	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBsolescência Fobs :	-2.326,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-2.040,44	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	10.772,73
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.899,79
		VARIAÇÃO :	0,5477

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

277

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

DADOS DA FICHA 7		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017	
SETOR : 038	QUADRA : 021	ÍNDICE DO LOCAL : 3.203,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CASTRO ALVES			
COMP. : 4º ANDAR	BAIRRO : PARAISO		
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	NÚMERO : 442
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (e1) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	1,00	ESQUINA : Não 1,00
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	FACE : Sul
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev		COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,660	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
Á. PRIVATIVA M² : 45,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 45,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PEQUENA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 15	APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 1,00	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\$) : 460.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : CAMIS IMÓVEIS			
CONTATO : SRA FÁTIMA	TELEFONE : (11)-32080966		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-759,82	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-1.742,55	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALORES/VARIAÇÃO			
VALOR UNITÁRIO :		9.200,00	
HOMOGENEIZAÇÃO :		6.697,62	
VARIAÇÃO :		0,7280	

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

23

278  
P

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017	
SETOR : 038	QUADRA : 042	ÍNDICE DO LOCAL : 2.286,00	CHAVE GEOGRÁFICA
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA CHUI		BARRO : PARAISO	
COMP. : 1º ANDAR	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	NÚMERO : 167
CEP :			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (et) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	1,00	ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	FACE : Sul
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,660	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRNATVA M² : 39,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 39,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 15	0
		PECNIA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
		APTO/ANDAR : 4	SUB-SOLOS : 1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : M BARONI IMÓVEIS			
CONTATO : SRA SAMARA			
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-30613112		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc : -278,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.846,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.081,56
PADRÃO Fp : -1.486,13	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,7751
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br



25

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017	
SETOR : 038	QUADRA : 043	ÍNDICE DO LOCAL : 2.203,00	CHAVE GEOGRÁFICA
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA CHUI		BARRIO : PARAISO	
COMP. : 3º ANDAR	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	NÚMERO : 207		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (at) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	1,00	ESQUINA : Hdo
TOPOGRAFIA : plano	CONSISTÊNCIA : seco		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Novo	
CARACTERÍSTICAS		FACE : Sul	
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO : 2,160	
COEF. DEP. (K) : 0,964	IDADE : 5 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES		CONSERVAÇÃO : a - novo	
Á. PRIVATIVA M² : 40,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	VAGAS COB. : 1	VAGAS DESCOB. : 0
EDIFÍCIO		GARAGEM M² : 0,00	
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 12	0
FATORES ADICIONAIS		PECINA : 1	
ADICIONAL 01 : 1,00		APTO/ANDAR : 6	
ADICIONAL 02 : 1,00		SALÃO DE FESTAS : 1	
ADICIONAL 03 : 1,00		SUB-SOLOS : 1	
ADICIONAL 04 : 1,00		ADICIONAL 05 : 1,00	
ADICIONAL 06 : 1,00			
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 516.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBIILIARIA :	CONSTRUTORA EXATA IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA LINA		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-30613112		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.610,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.373,90
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,4629
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

280  
K

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017			
SETOR : 038	QUADRA : 040	ÍNDICE DO LOCAL : 2,159,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA CORREIA DIAS		NÚMERO : 451			
COMP. : 8º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M² : 1,00	TESTADA - (cf) m : 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00			
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não			
TOPOGRAFIA : plano					
CONSISTÊNCIA : seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) : 0,660	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M² : 60,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 60,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1		
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00			
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00			
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 522.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA : LELLO IMÓVEIS					
CONTATO : SRA KELLY		TELEFONE : (11)-55933333			
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-202,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.830,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.144,81
PADRÃO Fp :	-1.483,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7848
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
marlepalma@uol.com.br

26

281

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017	
SETOR : 038	QUADRA : 035	ÍNDICE DO LOCAL : 3.137,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA CRUZ E SOUZA		NÚMERO : 81	
COMP. : 9º ANDAR	BARRO : PARAISO	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M² :	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Sul
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,820	IDADE :	15 anos
		FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M² :	39,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	39,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
		W.C. :	1
ELEVADORES :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
		PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	15
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	3
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
		ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
		ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	540.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MEGA BRASIL IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA SONIA		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-50802525		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-998,41	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	12.461,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.945,22	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.157,60
PADRÃO Fp :	-2.360,32	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,5744
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

282  
JS

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  
SETOR : 038 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 2.451,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/10/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO PARAISO  
COMP. : 7º ANDAR BAIRRO : PARAISO  
CEP : UF : SP

NÚMERO : 667  
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: 1,00 TESTADA - (ef) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Novo FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 46,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 18 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 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\$): 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: ITAMBÉ MÓVEIS

CONTATO: SRA PALOMA

TELEFONE: (11)-50800020

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -510,20	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.956,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.643,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.727,58
PADRÃO Fp: -2.075,25	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5228
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

283

Gerson Nicolau Palma  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DATA: 15/12/2017

DESCRIÇÃO: EDIFÍCIO ITANHAEM  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8  
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.880,33
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento simples c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 1
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA APENINOS ,245	5.775,81	4.898,33	0,8461
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA APENINOS ,336	8.196,43	7.843,23	0,9569
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA APENINOS ,362	8.018,18	7.672,66	0,9569
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA APENINOS ,771	7.333,33	6.429,08	0,8767
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA APENINOS ,800	10.772,73	5.899,79	0,5477
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA CASTRO ALVES ,442	9.200,00	6.697,62	0,7280
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA CHUI ,167	7.846,15	6.081,56	0,7751
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA CHUI ,207	11.610,00	5.373,90	0,4629
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA CORREIA DIAS ,451	7.830,00	6.144,81	0,7848
<input checked="" type="checkbox"/> 11	RUA CRUZ E SOUZA ,81	12.461,54	7.157,60	0,5744
<input checked="" type="checkbox"/> 12	RUA DO PARAÍSO ,667	10.956,52	5.727,58	0,5228

284  
P

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

GRÁFICO DE DISPERSÃO

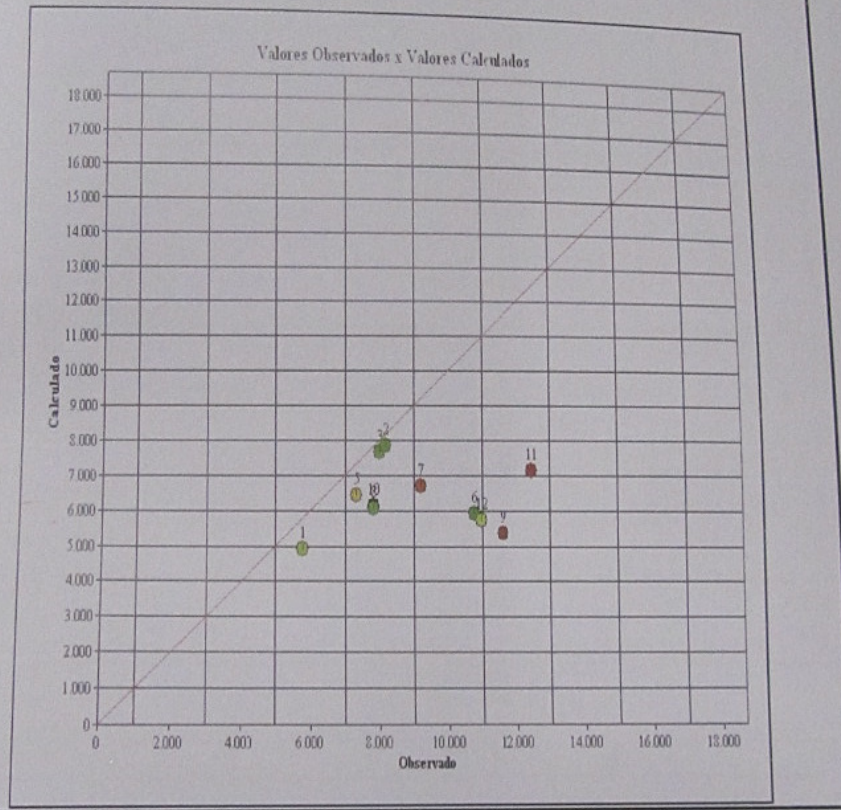
Núm.	X	Y
1	5.775,81	4.898,33
2	8.196,43	7.843,23
3	8.018,18	7.672,66
5	7.333,33	6.429,08
6	10.772,73	5.899,79
7	9.200,00	6.697,62
8	7.846,15	6.081,56
9	11.610,00	5.373,90
10	7.830,00	6.144,81
11	12.461,54	7.157,60
12	10.956,52	5.727,58



285  
L

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

GRÁFICO DE DISPERSÃO



100 5 FURIA 18 07/2002 18 07/2002 18 07/2002

286  
JS

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

<b>DADOS DO AVALIANDO</b>	Local: RUA CASTRO ALVES - 402 APTO. 92 ACUMULAÇÃO SÃO PAULO - SP	Edificação nº: 85.01	Data: 15/12/2017
Tipo: Apartamento	Cliente: EDIFÍCIO ITANHAEM	Distribuição espacial	Modalidade: Venda
Área terreno nº: 1,00			

<b>VALORES UNITÁRIOS</b>	<b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>
Média Unitários: 9.090,97	Média Unitários: 6.356,92
Desvio Padrão: 2.078,39	Desvio Padrão: 923,16
- 30%: 6.363,68	- 30%: 4.449,85
+ 30%: 11.818,26	+ 30%: 8.264,00
Coefficiente de Variação: 22,8600	Coefficiente de Variação: 14,5200

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		B
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar até aos valores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todos os caract. dos dados ref. aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. 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**

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.356,92

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 6.356,92000

VALOR TOTAL (R\$): 540.401,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5.975,03

INTERVALO MÍNIMO: 5.975,03

INTERVALO MÁXIMO: 6.738,81

INTERVALO MÁXIMO: 6.738,81

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

100 5 F.061.10.0120200-P.248310 12/14/17



287  
R

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### III.2. – VALOR DA UNIDADE EM ESTUDO

O valor aferido do apartamento objeto da lide, a saber:  
**VI = R\$ 540.401,77/DEZEMBRO/2017**  
**(QUINHENTOS E QUARENTA MIL QUATROCENTOS E**  
**UM REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS)**

## CAPITULO IV

### IV. – QUESITOS (pág. 233)

1. Queira o Sr Perito descrever o imóvel penhorado.

**R. Vide corpo do Laudo.**

2. Queira o Sr Perito descrever as características da região e do logradouro onde se situa o imóvel penhorado.

**R. Vide corpo do Laudo.**

3. Queira o Sr Perito informar o valor do m<sup>2</sup> dos imóveis residenciais da região.

**R. Vide corpo do Laudo.**

4. Queira o Sr Perito informar qual o valor de mercado imóvel.

**R. O valor do mercado é R\$ 540.401,77/DEZEMBRO/2017**  
**(QUINHENTOS E QUARENTA MIL QUATROCENTOS E UM REAIS E**  
**SETENTA E SETE CENTAVOS)**

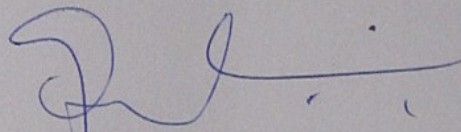
*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

12/15/17

## ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 34 (trinta e quatro) folhas, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 15 de Dezembro de 2.017.



**ENGº GERSON NICOLAU PALMA**