

**HORÁCIO TANZE FILHO**  
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA  
CREA 155.957/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

**Proc. nº 1082023-55.2015.8.26.0100**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**HORÁCIO TANZE FILHO**, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **MACLAM CECILIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO LTDA.** contra **VIVIANE MARIA ALVES FARAONE**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

**\*\*\* L A U D O \*\*\***

## ***I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES***

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de um imóvel residencial localizado na Avenida Marechal Fiúza de Castro , nº 373 - 13º Subdistrito Butantã - São Paulo – Capital .

Matricula nº 109.971 do 18º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.  
Contribuinte : 159.177.0526-6

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

O valor total que apuramos no presente laudo é de

**Valor Apartamento = R\$ 267.000,00**

***(DUZENTOS E SESSENTA E SETE MIL REAIS)***

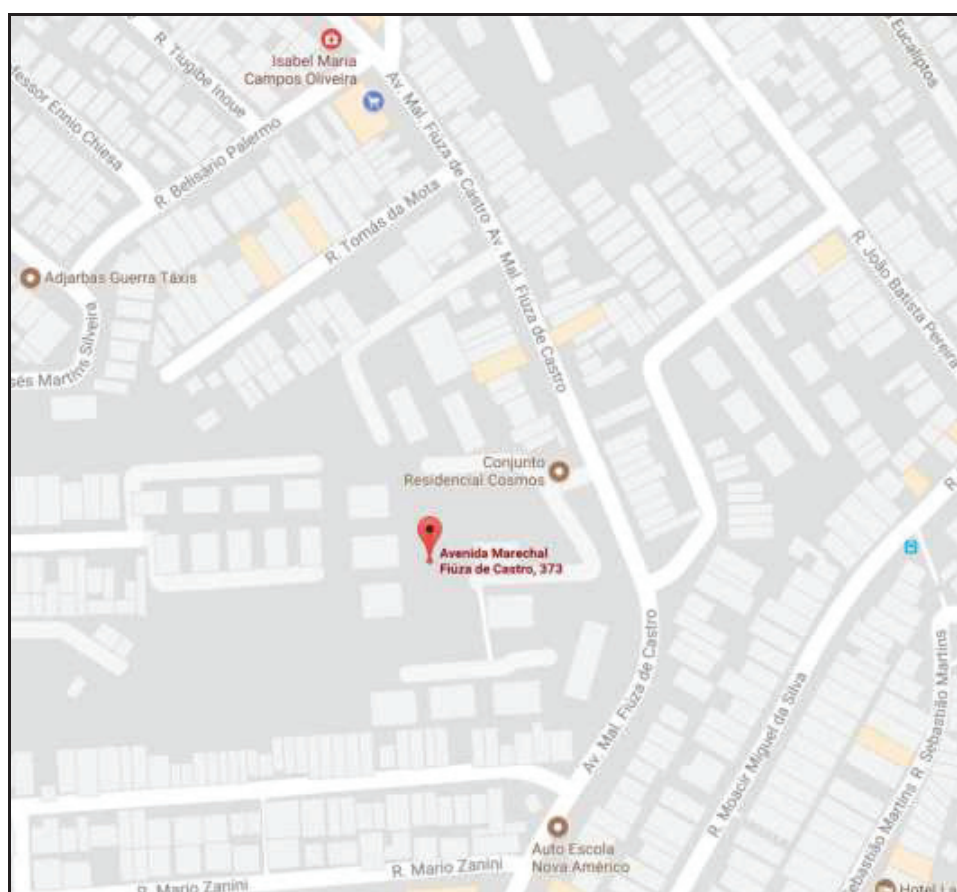
***Setembro 2.017***

## ***II – VISTORIA***

### **1 – LOCALIZAÇÃO**

O imóvel avaliando, apartamento nº 63 no 6º andar do Bloco 5 , do Edifício Urano no Conjunto Residencial Cosmos , localizado na Avenida Marechal Fiúza de Castro , nº 373 - 13º Subdistrito Butantã - São Paulo – Capital .

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 157, quadra 177 sendo que o Avenida Marechal Fiúza de Castro, possui o índice fiscal de 699,00 , para a referida quadra no ano de 2014.



**VISTA DO SATÉLITE**



## 2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZM, zona mista de média densidade demográfica.



**HORÁCIO TANZE FILHO**  
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA  
 CREA 155.957/D

	<b>ZCOR-1</b> Zona Corredor 1
	<b>ZCOR-2</b> Zona Corredor 2
	<b>ZCOR-3</b> Zona Corredor 3
	<b>ZCORa</b> Zona Corredor ambiental
	<b>ZM</b> Zona Mista
	<b>ZMa</b> Zona Mista ambiental
	<b>ZMIS</b> Zona Mista de Interesse Social
	<b>ZMISa</b> Zona Mista de Interesse Social ambiental
	<b>ZEIS-1</b> Zona Especial de Interesse Social 1
	<b>ZEIS-2</b> Zona Especial de Interesse Social 2
	<b>ZEIS-3</b> Zona Especial de Interesse Social 3
	<b>ZEIS-4</b> Zona Especial de Interesse Social 4
	<b>ZEIS-5</b> Zona Especial de Interesse Social 5

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZEPAM	ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZPDS			NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
ZPDSr			NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM			NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SABIAVEL (j)		VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
	AVP-2		NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	



## CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 159.177.0526-6</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> AV MARECHAL FIUZA DE CASTRO, 373 - AP 63 BL 05 EDIFÍCIO URANO CONJ RESID COSMOS CEP 05596-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV MARECHAL FIUZA DE CASTRO, 373 - AP 63 BL 05 EDIFÍCIO URANO CONJ RESID COSMOS CEP 05596-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 134.849.788-21      VIVIANE MARIA ALVES FARAONE			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	12.336	Testada (m):	139,00
Área não incorporada (m²):	4.611	Fração ideal:	0,0028
Área total (m²):	16.947		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	117	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.056	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1987		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	765,00		
- da construção:	1.423,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	23.917,00		
- da área não incorporada:	8.940,00		
- da construção:	118.209,00		
Base de cálculo do IPTU:	151.066,00		



---

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

---

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/12/2017, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

### 3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como : água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

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

### 4 - TOPOGRAFIA

A topografia é plana e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco, firme e próprio para a construção civil.



## **5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

### **5.1 - TERRENO**

O terreno é regular e suas principais dimensões são as seguintes:

<b>Frente :</b>	139,00 m
<b>Prof. Equivalente :</b>	26,10 m
<b>Área do Terreno :</b>	<b>16.947,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Área construída :</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Área útil</b>	68,36 m <sup>2</sup>
<b>Fração Ideal :</b>	0,002765

## **5.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se blocos de apartamentos residencial, playground , jardim , piscina , salão de jogos , academia , térreo , servidos por elevadores , sendo que o imóvel avaliando possui basicamente : sala , terraço , 02 dormitórios , copa/cozinha , banheiro , área de serviço , WC de empregada.

Como não foi permitida a entrada no imóvel, este perito procederá à avaliação conforme preconiza as normas NBR 14653-2 – Parte 2.

### **DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA**

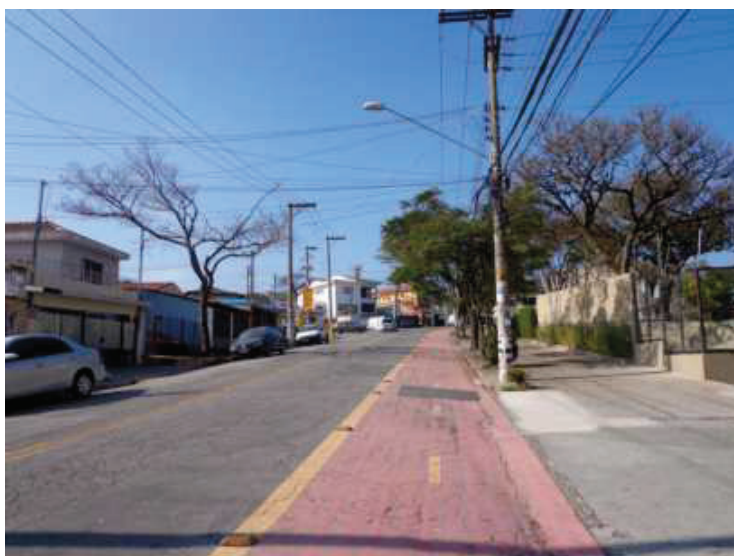
Assim, conforme determina a NBR 14653-2 – Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

#### *"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.*

*Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras unidades semelhantes. As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."*

**O apartamento possui área útil de 68,36 m<sup>2</sup> e uma área total construída de 116,92 m<sup>2</sup>, com uma idade aparente de 30 anos.**

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.



**FOTOS Nº 01/02:** Vista do logradouro local do imóvel objeto da ação , localizado na Av. Marechal Fiúza de Castro.



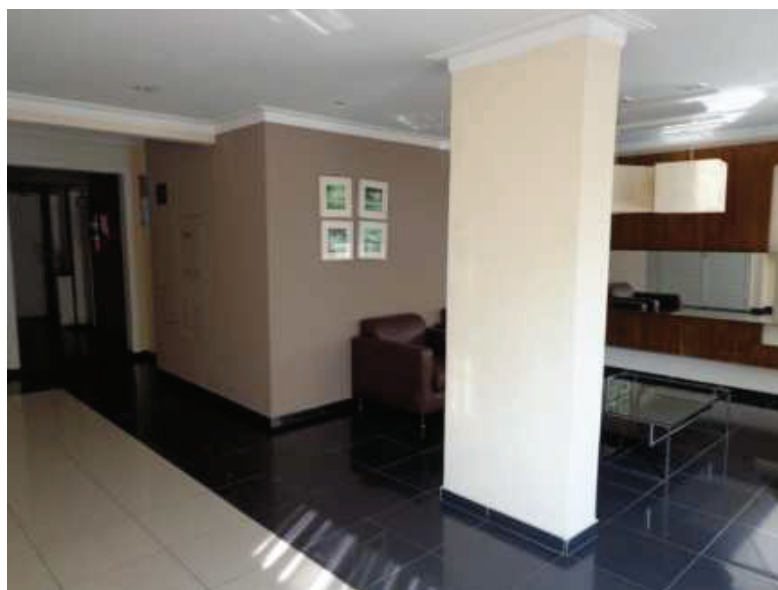
**FOTOS N° 03/04** : Vista do hall de entrada do Edifício Sabagga.



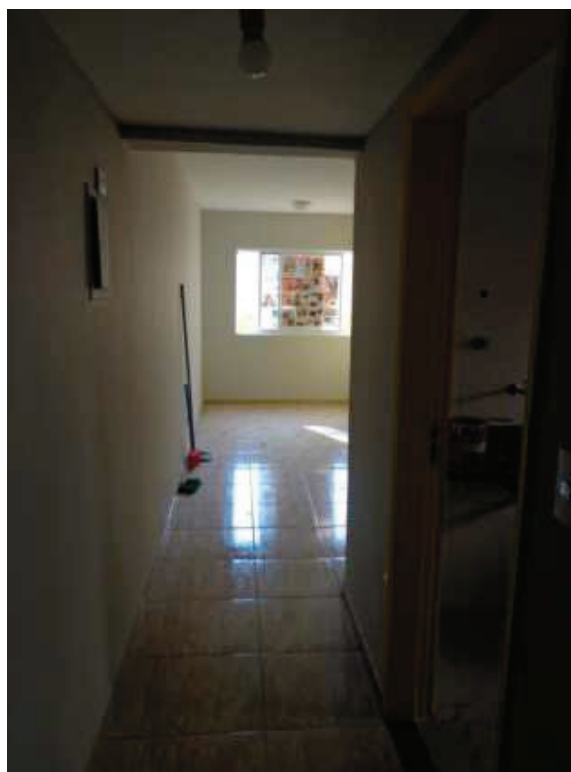
**FOTOS N° 05/06:** Vista da calçada, no trecho fronteiro ao Edifício Sabagga.



**FOTOS Nº 07/08:** Vista geral do Condomínio ..



**FOTOS N° 09/10** : Detalhe interno do Edifício.



**FOTOS N° 11/12:** Detalhe interno do imóvel avaliando .

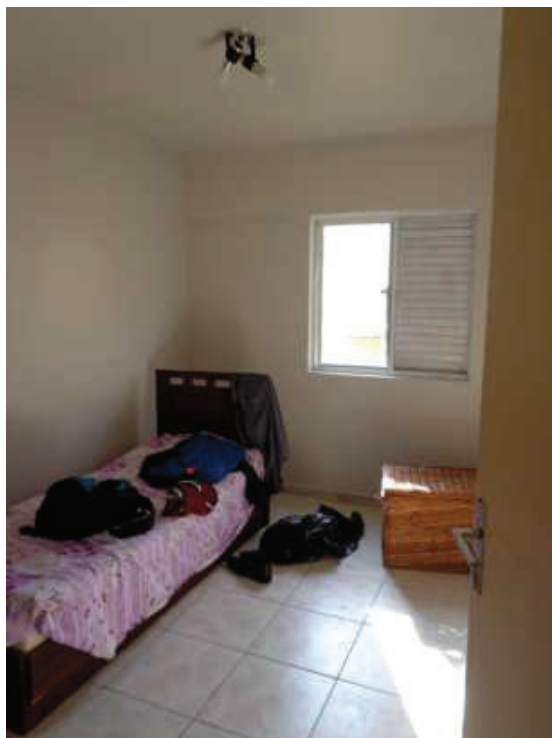




**FOTOS Nº 13/14:** Detalhe interno do imóvel avaliando ..



**FOTOS N° 15/16** : Detalhe interno do imóvel avaliando .



**FOTOS N° 17/18** : Detalhe interno do imóvel avaliando.

### ***III - CRITÉRIO DE CÁLCULO***

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

Segundo as referidas "normas" , temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno :

$$V.T. = S \times qmf$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

### **FATOR OFERTA**

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

### **FATOR TRANSPOSIÇÃO**

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última planta genérica de valores publicada pela prefeitura.

### **FATOR PADRÃO / OBSOLETISMO**

Será homogeneizado o imóvel , segundo sua classificação, sendo que o imóvel , foi classificado como “ **apartamento padrão médio**” E SUA IDADE .

**IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

Para Avaliação do Imóvel, colhemos elementos comparativos dentro da mesma região, cuja pesquisa encontra-se em anexo. O resultado é o seguinte:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 1</b>						
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	16/08/2017	
SETOR :	101	QUADRA :	71	ÍNDICE DO LOCAL :	1.064,00	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>				CHAVE GEOGRÁFICA :		
ENDEREÇO : Avenida Eng. Heitor Antonio Elias Garcia			NÚMERO : 280			
COMP. :	BARRO : Jardim Pinheiros			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 :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESGUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO :	apartamento médio cf/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE :	10 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M² :	64,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00	
TOTAL M² : 64,00						
<b>EDIFÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	
SUPERIORES :		0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
AFTO/ANDAR :		0	SUB-SOLOS :			0
<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 DO IMÓVEL (R\$) :		449.900,00				
MOBILIÁRIA :	Vendedor autônomo					
CONTATO :	Davi Carlos				TELEFONE :	(11)-947264023
OBSERVAÇÃO :						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc :	-434,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.366,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00			
PADRÃO Fp :	-1.198,33	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 :	6.326,72			
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.328,19			
		VARIAÇÃO :	0,9261			



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO :	1
DATA DA PESQUISA :	16/08/2017		
SETOR :	101	QUADRA :	71
CHAVE GEOGRÁFICA :			

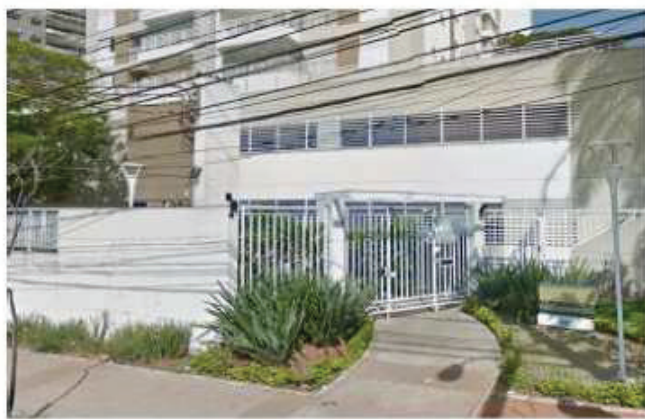


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 2</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2017		
SETOR : 101	GUADRA : 583	ÍNDICE DO LOCAL : 1.140,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Eng. Heitor Antonio Elias Garcia			NÚMERO : 587		
COMP. :	BAIRRO : Jardim Pinheiros	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 LUMINAÇÃO 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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESGUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
<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 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	78,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² : 78,00					
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	0
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	0
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	0
<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 DO IMÓVEL (R\$): 495.000,00			
MOBILIÁRIA :	LIG IMÓVBS BUTANTÃ				
CONTATO :	José Cláudio				TELEFONE : (11)-37667733
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-441,89	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.711,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.233,29	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.954,55
PADRÃO Fp :	-1.081,81	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5173
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/08/2017

SETOR : 101 QUADRA : 583

CHAVE GEOGRÁFICA :

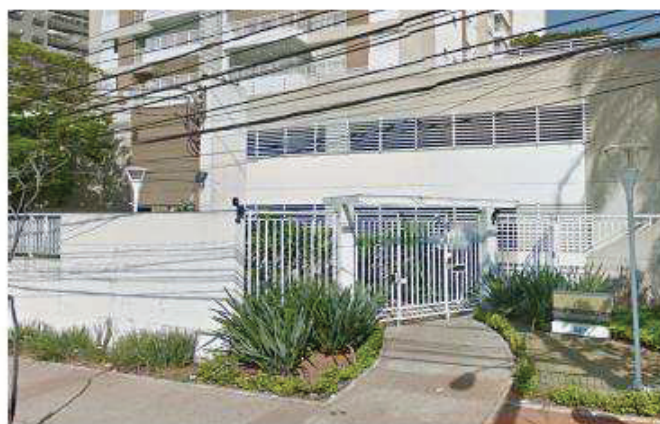


FOTO Nº 1



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2017  
 SETOR : 159 GUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 699,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Marechal Fuza de Castro NÚMERO : 521  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples a/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEF. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,00

##### EDIFÍCIO

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

#### 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 DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00  
 MOBILIÁRIA: CRISTAL MÓVEIS  
 CONTATO: Izabel TELEFONE: (11)-35680580  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.214,60 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.411,40
PADRÃO Fp:	1,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,7842
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

<b>NÚMERO DA PESQUISA :</b> SAO PAULO - SP - 2017	<b>NÚMERO ELEMENTO :</b> 3
<b>DATA DA PESQUISA :</b> 16/08/2017	
<b>SETOR :</b> 159	<b>QUADRA :</b> 177
<b>CHAVE GEOGRÁFICA :</b>	



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA FREGUESA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA FREGUESA: 16/08/2017  
 SETOR: 15P QUADRA: 177 ÍNDICE DO LOCAL: 699,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Avenida Marechal Rúza de Castro NÚMERO: 521  
 COMP.: BARRO: Jardim Pinheiros CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EGUM. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEF. (k): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,00

**EDIFÍCIO**

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

**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 DO IMÓVEL (R\$): 275.000,00  
 MOBILIÁRIA: Autônoma  
 CONTATO: Marcos / Mbaeir TELEFONE: (11)-940247117  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.051,02
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.090,66	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.961,36
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7843
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/08/2017

SETOR : 159 QUADRA : 177

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2017  
 SETOR : 159 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 640,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Alfredo Xavier de Andrade NÚMERO : 152  
 COMP. : BARRO : Jardim Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EGUV. (Fe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TFO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

FADRÃO: 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 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRNATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

**EDIFÍCIO**

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

**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

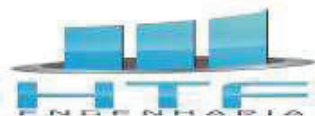
**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 490.000,00  
 MOBILIÁRIA: TO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
 CONTATO: Tadeo TELEFONE: (11)-25034000  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPÉ/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 109,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.917,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.277,83	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.628,21
PADRÃO Fp: -1.120,88	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6131
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

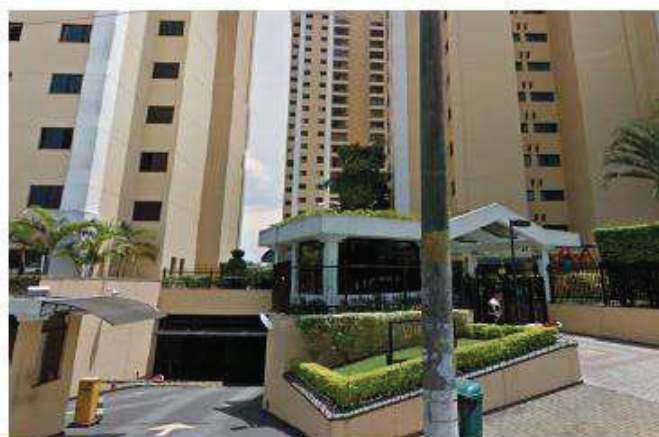




**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO :	5
DATA DA PESQUISA :	16/08/2017		
SETOR :	159	QUADRA :	177
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTONº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2017  
 SETOR : 159 GUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 690,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Lourenço Prado NÚMERO : 209  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (of) m: 0,00 PROF. EGIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

FADRÃO: apartamento simples of elev. COEF. FADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 58,00

**EDIFÍCIO**

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

**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 DO IMÓVEL (R\$): 320.000,00  
 MOBILIÁRIA: ETHOS MÓVEIS  
 CONTATO: Kátia TELEFONE: (11)-37101363  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 12,95	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.965,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.072,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.907,27
FADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7869
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2017	NÚMERO ELEMENTO :	6
DATA DA PESQUISA :	16/08/2017		
SETOR :	159	QUADRA :	177
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2017  
 SETOR : 159 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 690,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lourenço Prado NÚMERO : 209  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,00

##### EDIFÍCIO

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

#### 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 DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00  
 MOBILIÁRIA: LMHOUSE  
 CONTATO: Luiza TELEFONE: (11)-28889693  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo:	16,01	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.325,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,00	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: 6.156,36
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.828,35
		VARIAÇÃO: 0,7668



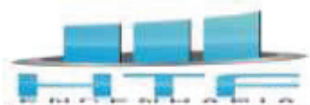
**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

<b>NÚMERO DA PESQUISA :</b> SAO PAULO - SP - 2017	<b>NÚMERO ELEMENTO :</b> 7
<b>DATA DA PESQUISA :</b> 16/08/2017	
<b>SETOR :</b> 159	<b>QUADRA :</b> 177
<b>CHAVE GEOGRÁFICA :</b>	



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA FREGUESA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA FREGUESA : 16/08/2017  
 SETOR : 1SP QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 646,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Tomás da Mota NÚMERO : 55  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples o/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEF. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

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

**EDIFÍCIO**

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

**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 DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00  
 MOBIILIÁRIA : D37 MÓVENS  
 CONTATO : Mbaicir / Marcos TELEFONE : (11)-940247117  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 85,65	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.220,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.127,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.179,50
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8007
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 8

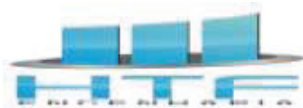
DATA DA PESQUISA : 16/08/2017

SETOR : 159 QUADRA : 177

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2017  
 SETOR : 159 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 646,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Tomás da Mota NÚMERO : 55  
 COMP. : BARRO : Jardim Pinheiros CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EGUV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

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

**EDIFÍCIO**

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

**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 DO IMÓVEL (R\$): 260.000,00  
 MOBILIÁRIA: MAN. MÓVES  
 CONTATO: Luis TELEFONE: (11)-37088460  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 81,69	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.978,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.075,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.964,37
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8007
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : F

DATA DA PESQUISA : 16/08/2017

SETOR : 159 QUADRA : 177

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : 19 Vc 1082023-55.2015 DATA : 02/10/2017  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	699,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 30 Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples a/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Eng. Heitor Antonio Elias Garcia ,280	6.326,72	3.328,19	0,5261
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Eng. Heitor Antonio Elias Garcia ,587	5.711,54	2.954,55	0,5173
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Marechal Ríza de Castro ,521	5.625,00	4.411,40	0,7842
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Marechal Ríza de Castro ,521	5.051,02	3.961,36	0,7843
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Alfredo Xavier de Andrade ,152	5.917,81	3.628,21	0,6131
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Lourenço Prado ,209	4.965,52	3.907,27	0,7869
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Lourenço Prado ,209	6.136,36	4.828,35	0,7868
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tomás da Mota ,55	5.220,00	4.179,50	0,8007
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Tomás da Mota ,55	4.978,72	3.986,37	0,8007

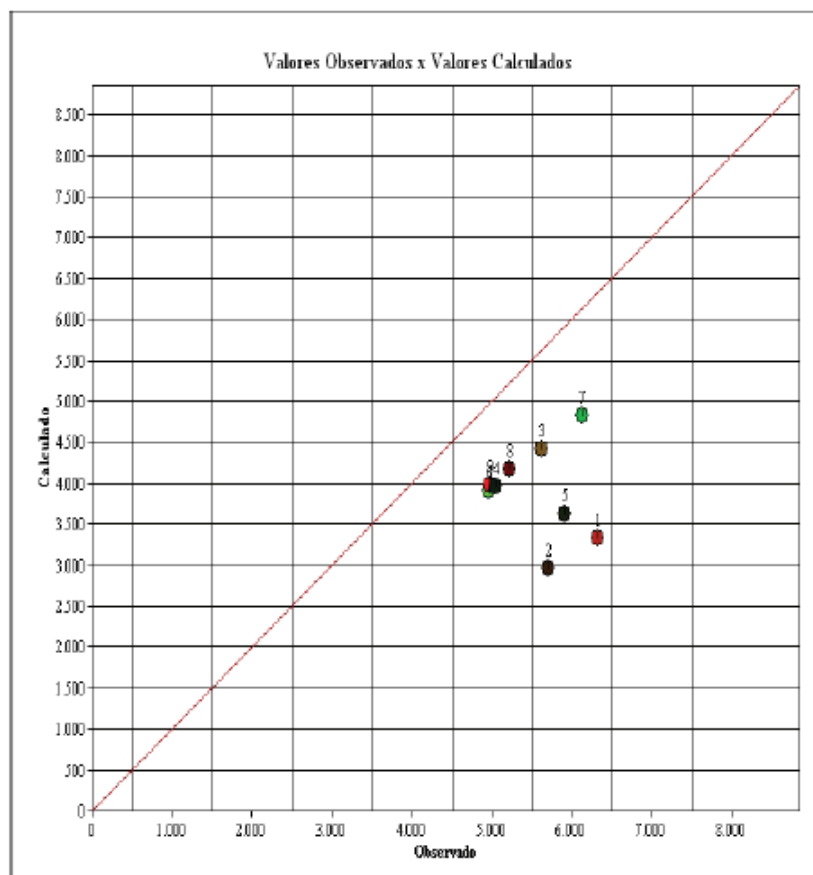




**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	6.326,72	3.328,19
2	5.711,54	2.954,55
3	5.625,00	4.411,40
4	5.051,02	3.961,36
5	5.917,81	3.628,21
6	4.965,52	3.907,27
7	6.136,36	4.828,35
8	5.220,00	4.179,50
9	4.978,72	3.986,37

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



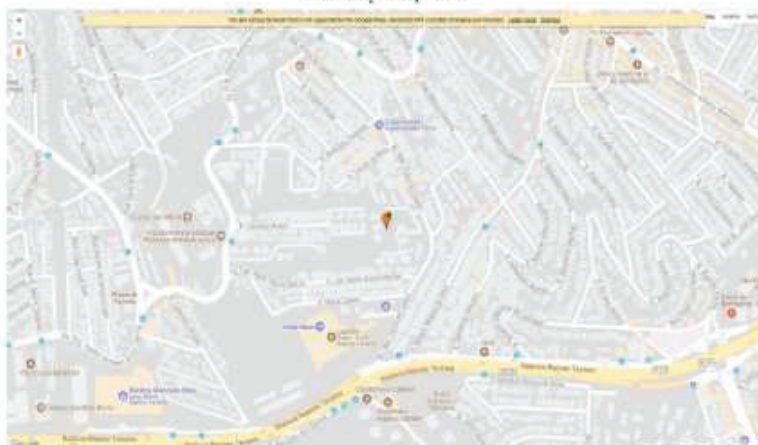


**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento      Local : Av. Marechal Fluzo de Castro 373 ap 6 SAO PAULO - SP      Data : 02/10/2017  
 Cliente : 19 v.o 1082023-55.2015  
 Área terreno m² : 16.947,00      Edificação m² : 68,56      Modalidade : Venda

**Distribuição espacial**



**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.548,08  
 Desvio Padrão : 517,20  
 - 30% : 3.883,65  
 + 30% : 7.212,50

Coefficiente de Variação : 9,3200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 3.909,47  
 Desvio Padrão : 559,76  
 - 30% : 2.736,63  
 + 30% : 5.082,31

Coefficiente de Variação : 14,3200

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completo quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completo qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
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 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.909,47

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.909,47000

VALOR TOTAL (R\$): 267.251,37

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 3.648,81

INTERVALO MÍNIMO : 3.648,81

INTERVALO MÁXIMO : 4.170,13

INTERVALO MÁXIMO : 4.170,13

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: ■



Com estes valores , teremos:

$$\text{Valor Apartamento} = A_{\text{útil}} \times \text{qmf}$$

$$A = 68,36 \text{ m}^2, \text{ área útil}$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 3.909,47 / \text{m}^2 \quad \text{pesquisa acima}$$

teremos :

$$\text{Valor Apartamento} = 68,36 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.909,47 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor Apartamento} = \text{R\$ } 267.251,00 \quad \text{ou em termos redondos}$$

**Valor Apartamento = R\$ 267.000,00**

***(DUZENTOS E SESSENTA E SETE MIL REAIS)***

***Setembro 2.017***

## ***VI - ENCERRAMENTO***

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 44 (quarenta e quatro) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 28 de Agosto de 2017.



**HORÁCIO TANZE FILHO**

**Perito Judicial**

**Membro Titular do IBAPE nº 672**