



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - Crea 060113.7793/D

210
2

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª. VARA CIVEL
FORUM SANTO AMARO.

Justo
Dispensa o
prototipo.
Justo is pub
SP, 08/08/14

Processo nº 0040628-79.2010.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de EXECUÇÃO requerida por GEOVANA MARIA DONELLA contra RAIMUNDO NONATO ALMEIDA LIMA, vem apresentar à V.Exa., mui respeitosamente, **suas conclusões**, após ter efetuado diversas diligências "in loco" para ingressar no imóvel e pesquisas de mercado no quadrilátero objeto da ação tendo obtido o valor do imóvel em R\$2.969.000,00 (julho/2014).

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 07 de Agosto de 2014.

Av. Irai nº 79 - conj.23
Tel: 30793133 llopis@uol.com.br
CEP: 04516-012

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTÓRIA.

1. Do Local.
2. Do Imóvel.
- 2.1. Do Terreno.
- 2.2. Da Construção.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.
- 1.1. Métodos Indiretos.
- 1.1.1. Método Básico da Renda.
- 1.2. Métodos Diretos.
- 1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.
- 1.1. Método da Renda.
- 1.1.1. Capital Terreno.
- 1.1.2. Capital Construção.
- 1.2.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

Olga

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel situado à rua Edward White nº 45, contribuinte 095.140.0016-1, matrícula nº 90706 do 11º CRI- Cartório de Registro de Imóveis, bairro Interlagos, Município de São Paulo, face à Ação EXECUÇÃO requerida por **GEOVANA MARIA DONELLA** contra **RAIMUNDO NONATO ALMEIDA LIMA** que corre perante a 5ª Vara Cível do Fórum Santo Amaro, processo nº 0040.628.79.2010.

Case

CAPÍTULO II - VISTORIA.

1. Do Local.

A rua Edward White inicia-se na Rua Catarino Andreatta e finda na rua Mário Barbosa Rodrigues.

A rua Edward White tem proximidade com os bairros: Jardim Ipanema, Paquetá e Vila Lisboa.

A rua Edward White integra um complexo de vias que compõe o quadrilátero da Av. Interlagos e Av. Atlântica, região valorizada pela estrutura do autódromo.

A ocupação é predominante casas térreas e assobradadas residenciais de alto padrão.

A região apresenta valorização com importantes "corredores", tais como:

Av. Interlagos.
Av. Atlântica.

Handwritten signature

A rua Edward White tem acesso fácil pelas seguintes vias:

Av. Interlagos.
Av. Atlântica.
Av. Senador Teotônio Vilela.
Av. Do Rio Bonito.
Av. José Carlos Pace.
Av. Luis Romero Sanson.

Da diligência realizada na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	()
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)

Uze



LOCALIZAÇÃO DA RUA EDWARD WHITE

Handwritten signature

2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Terreno.

Segundo dados extraído do cadastro da municipalidade, o terreno em apreço possui a seguinte metragem e cópia adiante:

Testada15,00metros.

Laterais.....34,11 e 18,30metros

50,78 metros

Área terreno 757,46 m²

De acordo com matricula nº 90.706 do 11º CRI Cartório de Registro de Imóveis, fl 38 dos autos, o terreno possui a seguinte descrição conforme cópia adiante:

" IMÓVEL: TERRENO CONSTANTE DO LOTE 03 DA QUADRA 36, DA 1ª SECÇÃO INTERLAGOS, 32º SUBDISTRITO CAPELA DO SOCORRO, MEDINDO 15 METROS DE FRENTE PARA A RUA EDWARD WHITE, ANTES RUA NOVE, DA FRENTE AOS FUNDOS DO LADO DIREITO DE QUEM DA RUA OLHA PARA O TERRENO MEDE 34,11 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE 2, SEGUINDO DEPOIS , SEGUINDO DEPOIS COM LIGEIRA DEFLEXÃO A ESQUERDA, POR MAIS 18,30 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE 15, INDO ATINGIR A LINHA DE FUNDO, DO LADO ESQUERDO MEDE 50,78 METROS, CONFRONTANDO COM O LOTE 14, COM ÁREA DE 757,46 METROS QUADRADOS".

CONTRIBUINTE 095. 140.0016-1.

As imagens adiante registram a terceira diligência realizada no dia 07/08/2014 .

Doc. 2
38

matrícula 90.706 ficha 1

São Paulo, 09 de dezembro de 1980

IMÓVEL:- TERRENO constante do lote 03 da quadra 36, da 1ª Seção Interlegos, 32º Subdistrito-Capela do Socorro, medindo 15 metros de frente para a rua Edward White, antes Rua Nova, de frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 34,11 metros, confrontando com o lote 2, seguindo depois, com ligeira deflexão a esquerda, por mais 18,30 metros, confrontando com o lote 15, indo atingir a linha de fundo, do lado esquerdo mede 50,78 metros, confrontando com o lote 14.- com a área de 757,46 metros quadrados.- - - -
CONTRIBUINTE:- 095.140.0003.

PROPRIETÁRIO:- AUGUSTO CINCINATO DE ALMEIDA LIMA, engenheiro, brasileiro, casado com HELENA MARGARIDA BORELLI DE ALMEIDA LIMA, no regime de separação de bens, domiciliado nesta Capital.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 151.628 deste Registro.-

R.1/90.706 :- Pelo formal de partilha de 07 de novembro de 1980, do Cartório do 6º Ofício de Família e das Sucessões desta Capital, expedido nos autos de inventário dos bens deixados por AUGUSTO CINCINATO DE ALMEIDA LIMA, falecido em 11 de maio de 1979, o imóvel foi **PARTILHADO** a herdeira RUTH PENTEADO DE ALMEIDA LIMA, brasileira, viúva, do lar, domiciliada nesta Capital, (R.G. nº 686.277 e CIC nº 569.615.378-04). Sentença de 30 de setembro de 1980.- Valor - Cr\$ 12.787,00.
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial

Av.2/90.706:- Por escritura de 17 de dezembro de 1980, do 21º Cartório de Notas desta Capital, (livro 1.020 folhas 52), e feita a presente averbação, para ficar constando que RUTH PENTEADO DE ALMEIDA LIMA é possuidora do RG 682.277 e não o de nº 686.277 como constou, do título que originou o R.1 desta matrícula.-
Data:- 20 de maio de 1981.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial

R.3/90.706:- Por escritura de 17 de dezembro de 1980, do 21º Cartório de Notas desta Capital, (livro 1.020 folhas 52), o imóvel foi **DOADO** a MARIA STELLA PENTEADO DE ALMEIDA LIMA (RG.1.469.680 e CIC. numero= 895.651.778-91), brasileira, desquitada, do lar, domiciliada nesta Capital, pelo valor de Cr\$197.707,00.-
Data:- 20 de maio de 1981.-

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA Oficial

"continua no verso"



2/18/12

Art
via
©
LUC



2/18/12



2/13/12

ACM
SUA
LUC



2/13/12

32/4

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

A perita diligenciou ao imóvel no dia 29/07/14 no horário das 17:00hs não encontrando nenhum ocupante no imóvel.

No dia 30/07/2014 diligenciou novamente pela manhã no horário das 7:30hs até 8:00hs não tendo sucesso em localizar o ocupante, sem informações se o imóvel está ocupado ou não.

A perita obteve o telefone da residência objeto da ação e foi combinado no dia 07/08/14 a realização da diligência às 12:30 horas.

Nesta data a perita retornou e com acompanhamento da patrona da requerente, a qual foi previamente comunicada, em conformidade com o Código de Processo

Olga

Civil, ingressou no imóvel com autorização da Sra. Marli de Araújo Lima.

A perita requisitou projeto arquitetônico à requerida, mas face à informação de que não foi possível ser localizado, pesquisou junto ao título de propriedade para obter a área total construída.

Segundo Av13/90.706, cópia fl. 136 verso, a residência unifamiliar com a área construída no montante de 492,23m², foi projetada de acordo com o Processo SMA nº100.013/07.

A edificação tipo unifamiliar possui um espaço de lazer na parte de fundos do terreno.

O espaço para lazer têm os seguintes equipamentos:

Case

- Piscina revestida com pastilha cerâmica.
- Churrasqueira.
- Salão de festas.
- Lavabo.

PISCINA

Deck revestido em pedra mineira.

Pastilhas na cor azul.

Escadas de acesso para espaço churrasqueira.

Escada de acesso para a residência.

LAVABO

Paredes em azulejo até o teto.

Piso em ladrilho cerâmico.

CHURRASQUEIRA.

Estrutura de alvenaria aparente.

Piso ladrilho cerâmico.

Na imagem adiante se observa o acompanhamento da pericia pelas patronas do requerido e pela requerida Sra. Marli.

Handwritten signature



2023/2



2023/2

14



222
P

Ad
GUA
⊙
JUA



223
P

14



226
R



225
R

225
R



227/2

Do exame "in loco" na edificação foi constatada a seguinte composição:

- Hall de entrada.
- Lavabo.
- Sala de jantar.
- Sala de estar.
- Living.
- Cozinha.
- Área de serviço.
- Depósito.
- Quarto de empregada.
- W.C.
- escadaria de acesso.
- 4 (quatro) suites.
- Varandas descobertas

Os recuos laterais e frontal são amplos o que valoriza a residência face à iluminação natural.



ARTES GRAFICAS - TJ

38.0011



233/4

AVI
GUA
⊙
yuc



232/4

19



234
12



234
12

20



32

21

O destaque do hall social é a escadaria executada com revestimento em granito e guardacorpo de alumínio.

A projeção de um escritório junto ao hall social integra de forma a dividir a área social das salas com este ambiente.

As características dos materiais de acabamento e revestimento são as seguintes:

SALA

Piso em porcelanato.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

Janela em esquadria de PVC branco.

COZINHA

Piso em granito natural.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

Portas tipo correr.

ÁREA DE SERVIÇO

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em azulejo branco até o teto.

Janelas tipo correr em PVC branco.

Os ambientes das suítes diferenciam-se pela proporção, destacando-se a suíte principal cuja varanda descoberta tem vista para a área de lazer – piscina.

DORMITÓRIOS

Piso em taboa maciça.
Paredes em massa fina.
Pintura em latéx.

BANHEIROS

Piso em porcelanato branco.
Revestimento pastilha na base da
Banheira de hidromassagem.
Janelas tipo basculante em esquadria de
PVC branco.
Paredes revestidas em azulejo branco.

As quatro suítes possuem características construtivas semelhantes conforme imagens adiante.



ARTES GRAFICAS - TJ

38 0011



242/A



241/A

242/A

ARTES GRÁFICAS - TJ

30.0011



244
R



243
R

242
R



240
R



245
R

246
R

ARTES GRAFICAS - TJ

38.0011



24/2



24/2

24/2

ARTES GRÁFICAS - TJ

30.011

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário

básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método Evolutivo :

1.1.1. Capital Terreno

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 2a.zona.

O valor do terreno correspondente ao imóvel em apreço será calculado com base na expressão I:

$$v = S \times Q \times F \times F$$
$$t \quad t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;
t

5/4

Q = valor unitário;
mft
F = coeficiente testada;
t
F = coeficiente profundidade.
P

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário de terreno foi obtido através de informações de Imobiliárias da região, conforme pesquisa de mercado, anexo nº01.

$$Q = \text{R\$ } 1.138,32/\text{m}^2$$

mf t.

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 15,00 metros, ou seja INFERIOR AOS limites da testada de referencia para 1ª Zona (16,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = \frac{15,00}{16,00} = 0,9375$$

t 16,00

COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (F)

O coeficiente de profundidade está relacionado com o fundo equivalente do lote (f).

Os limites máximo e mínimo de profundidade correspondentes para terrenos da 1ª zona, são:

Máximo = 60,00 metros.

Mínimo = 30,00 metros.

Como "f" está dentro dos LIMITES de profundidade, temos:

$$F = \frac{1,00}{p}$$

Substituindo-se os dados acima, o capital terreno é:

$$V = 757,46 \times R\$ 1.378,42/m^2 \times 0,9375 \times 1,00$$

T

$$V = R\$ 978.841,89$$

T

- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I_e - Idade aparente do imóvel e I_r - Idade referencial em relação ao estado de conservação. A idade referencial I_r - provém da TABELA 1 - adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "I _r " - (anos)	Valor Residual - "R" - (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
		Apartamento	Econômico	60
	Simples		60	20
	Médio		60	20
	Superior		60	20
	Fino		50	20
	Luxo		50	20
	Comercial	Escritório	Econômico	70
Simples			70	20
Médio			60	20
Superior			60	20
Fino			50	20
Luxo			50	20
Galpões		Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
Coberturas		Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação é demonstrado no QUADRO A dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsolescimento e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (I - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

Ref.	Estado Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre Nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.
E	Necessitando de Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importante	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

I _r * 100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228

CAPITAL CONSTRUÇÃO

A área total construída é de 492,23m², classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "RES. PADRÃO SIMPLES".

RES. PADRÃO FINO R -8N x COEFICIENTE

RES. PADRÃO FINO R\$ 1.155,23 x 3,50

RES. PADRÃO FINO QMFC = R\$ 4.043,00

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S \times Q \times F$$

c c mfc foc

Onde:

S = 492,23 metros quadrados

Q = R\$ 4.043,00

mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO
(FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA –
Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE

16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,271	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 1 ANO e grupo a com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$Foc: 0,20 + 1 \times (1,00 - 0,20) =$$

$$F = 1,00$$

foc

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 492,23m^2 \times R\$ 4.043,00m^2 \times 1,00$$

c

$$V = R\$ 1.990.085,89$$

c

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

O Capital imóvel resulta da soma das parcelas capital terreno e capital construção:

CAPITAL TERRENO.....	R\$ 978.841,89
CAPITAL CONSTRUÇÃO	R\$ 1.990.085,89
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 2.968.927,00

Arredondando-se,:

$$CAPITAL IMÓVEL = R\$ 2.969.000,00$$

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do imóvel situado Rua Edward White nº45, contribuinte nº 095.140.0003, bairro Interlagos, matrícula nº 90706 do 11º CRI- Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, foi calculado de acordo com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT NBR - 14653 e valores unitários de edificação estabelecidos pelo IBAPE – SP.

VALOR DO IMÓVEL R\$ 2.969.000,00

(JULHO/2014)

Uwe

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

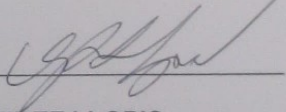
24/4

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de quarenta e uma folha datilografadas de um só lado, com um anexo, todas devidamente rubricadas e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 07 de agosto de 2014.



OLGA RAMÍREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

3/2

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: EDWARD WHITE, 45
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90
OBSERVAÇÃO:

DATA: 30/07/2014

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	288,72
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	15,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

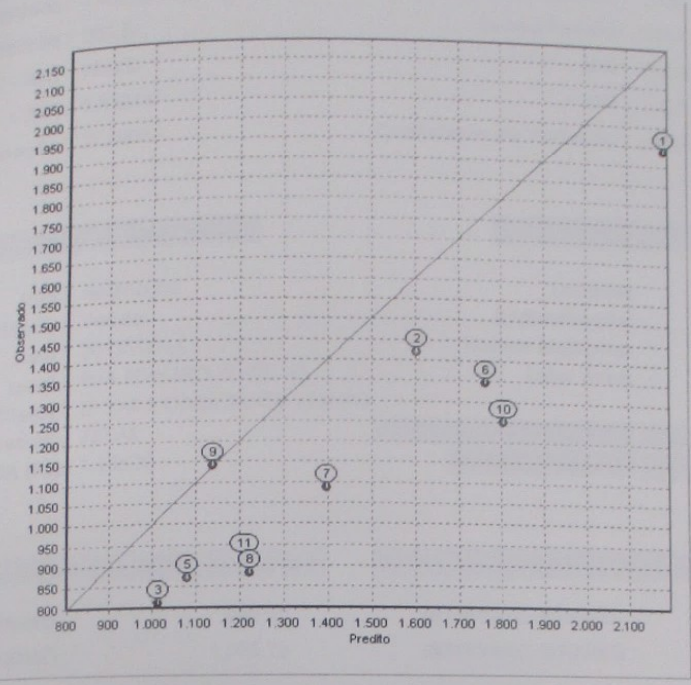
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV. UCRANIA ,60	2.187,99	1.936,47	0,8850	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CAETANO JULIANO ,18	1.603,29	1.418,99	0,8850	0,9999
<input type="checkbox"/>	3 RUA CATARINO ANDREATA ,64	931,46	694,09	0,7452	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA CATARINO ANDREATA ,SN	1.012,86	809,57	0,7993	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DR. FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA ,SN	1.080,00	869,25	0,8049	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DR. FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA ,SN	1.080,00	869,25	0,8049	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA DR. LAURO REINALDO MULLER ,59	1.763,20	1.344,23	0,7624	0,9999
<input type="checkbox"/>	8 RUA DR. LAURO REINALDO MULLER ,157	728,27	535,40	0,7352	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA DR. LAURO REINALDO MULLER ,172	1.397,15	1.084,52	0,7762	0,9998
<input type="checkbox"/>	10 RUA DR. LAURO REINALDO MULLER ,213	626,61	415,84	0,6636	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA DR. LAURO REINALDO MULLER ,79	1.222,94	880,69	0,7201	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	12 RUA EDWARD WHITE ,65	1.139,24	1.139,24	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/>	13 RUA GENERAL GAUDIE LEY ,182	683,87	453,84	0,6636	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	14 RUA GENERAL GAUDIE LEY ,288	1.805,45	1.249,97	0,6923	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	15 RUA GENERAL GAUDIE LEY ,218	1.209,94	919,35	0,7598	0,9998
<input type="checkbox"/>	16 RUA VIRGIL GRISSON ,111	624,96	520,43	0,8328	0,9997

26/7

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.187,99	1.936,47
2	1.603,29	1.418,99
3	931,46	694,09
4	1.012,86	809,57
5	1.080,00	869,25
6	1.080,00	869,25
7	1.763,20	1.344,23
8	728,27	535,40
9	1.397,15	1.084,52
10	626,61	415,84
11	1.222,94	880,69
12	1.139,24	1.139,24
13	683,87	453,84
14	1.805,45	1.249,97
15	1.209,94	919,35
16	624,96	520,43

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.409,28
Desvio Padrão : 380,50
- 30% : 986,50
+ 30% : 1.832,06
Coeficiente de Variação : 27,0000

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.138,32
Desvio Padrão : 337,75
- 30% : 796,82
+ 30% : 1.479,82
Coeficiente de Variação : 29,6700

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 30/07/2014
Local : RUA EDWARD WHITE, 45
Cliente : 5ª VARA CIVEL SANTO AMARO
Área m² : 757,46
MÉDIA SANEADA (RS) : 1.138,32

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : 0,0000
Profundidade : 0,0000
Frentes Múltiplas : 0,0000
Fator Área : 0,0000

VALOR UNITÁRIO (RS/m²) : 1.138,32141
VALOR TOTAL (RS) : 862.232,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 980,92
INTERVALO MÁXIMO : 1.295,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 998,60
INTERVALO MÁXIMO : 1.278,04

GRAU DE PRECISÃO

III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR : 95 QUADRA : 139

ÍNDICE DO LOCAL : 326,22

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. UCRANIA
 COMP. :
 CEP :

BAIRRO : INTERLAGOS
 UF : SP

NÚMERO : 60
 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: 360,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.155,23
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 562.323,45 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.500.000,00
 MOBILIÁRIA: ERVWIN MAACK
 CONTATO: SRA. VÂNIA TELEFONE: (11)5694-2222
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.187,99
TESTADA CI: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.936,47
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8850
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA FI: 0,00		

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

269/2



AV. VERÔNICA Nº 60.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR : 95 QUADRA : 122

ÍNDICE DO LOCAL : 326,22

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAETANO JULIANO
 COMP. :

BAIRRO : INTERLAGOS
 UF : SP

NÚMERO : 18
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 244,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.155,23
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 419.012,23 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.000.000,00
 MOBILIÁRIA: ERVWIN MAACK IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. VÂNIA TELEFONE: (11)5694-2222
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,11 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.603,29
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.418,99
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8850
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff:	0,00	



RUA CAETANO JULIANO N° 18.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR : 95 QUADRA : 167 ÍNDICE DO LOCAL : 387,46

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CATARINO ANDREATA
 COM.P. : BAIRRO : INTERLAGOS
 CEP : UF : SP

NÚMERO : 64
 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 : 520,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,710 CUSTO BASE (R\$) : 1.155,23
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 397.639,41 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 980.000,00
 MOBILIÁRIA : ELOHIM IMÓVEIS
 CONTATO : SR. DIAS TELEFONE : (11)5546-0006
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 931,46
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 694,09
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7452
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

22/4



RUA CATARINO ANDREATTA Nº 64.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA : 158

ÍNDICE DO LOCAL : 361,22

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CATARINO ANDREATA
 COMP. :
 CEP. :

BARRO : INTERLAGOS
 UF : SP

NÚMERO : SN
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m² : 622,00 TESTADA - (ct) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 41,47
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 700.000,00

MOBILIÁRIA : PROHABITAR IMÓVEIS

CONTATO : SRA. JÉSSICA

TELEFONE : (11)5669-7944

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F _{loc} :	-0,20 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.012,86
TESTADA C _t :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 809,57
PROFUNDIDADE C _p :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7993
FRENTES MÚLTIPLAS C _e :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA F _c :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA C _a :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F _t :	0,00	



RUA CATARINO ANDREATTA.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

ENDEREÇO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA: 176 ÍNDICE DO LOCAL: 358,72 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR. FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA
 BARRO: INTERLAGOS NÚMERO: SN
 UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 300,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
 ACESIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: NÃO
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oflta VALOR DO MÓVEL (R\$): 600.000,00
 MOBILIÁRIA: PROHABITAR MÓVEIS
 CONTATO: SRA. JÉSSICA TELEFONE: (11)6669-7944
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,20	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.080,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 869,25
PROFUNDIDADE Co: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8049
FRENTE MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Pl: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 SETOR : 95 QUADRA : 176 ÍNDICE DO LOCAL : 358,72 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA NÚMERO : SN
 BAIRRO : INTERLAGOS CIDADE : SAO PAULO - SP
 COMP. : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 500,00 TESTADA - (ct) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00
 MOBILIÁRIA: PROHABITAR IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. JÉSSICA TELEFONE: (11)5669-7944
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F _{loc} :	-0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA C _t :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE C _p :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS C _e :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA F _c :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA C _a :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA F _t :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.080,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 869,25
		VARIAÇÃO : 0,8049
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998



RUA FRANCISCO JOSÉ DE OLIVEIRA.

239/4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
SECTOR : 95 QUADRA : 140

ÍNDICE DO LOCAL : 378,71

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. LAURO REINALDO MULLER
COMP. :
CEP. :

BAIRRO : INTERLAGOS
UF : SP

NÚMERO : 59
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 657,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,80
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 403,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,980 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.155,23
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 641.575,74 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 2.000.000,00
MOBILIÁRIA : ERVIMMAACK IMÓVEIS
CONTATO : SRA. VÂNIA TELEFONE : (11)5694-2222
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,24 FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 1.763,20
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.344,23
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 0,7624
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

28/12



RUA DR. LAURO REINALDO MULLER Nº 59.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR : 95 QUADRA : 119 ÍNDICE DO LOCAL : 346,22 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. LAURO REINALDO MULLER
 COMP. : BARRO : INTERLAGOS NÚMERO : 157
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 1.200,00 TESTADA - (ct) m : 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,212 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,696 CUSTO BASE (R\$) : 1.155,23
 VIAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 341.073,80 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.350.000,00
 MOBILIÁRIA : BAMBERG IMÓVEIS
 CONTATO : SR. JOSUÉ TELEFONE : (11)5522-8000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 728,27
TESTADA Ct : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 535,40
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7352
FENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

22/4



RUA DR. LAURO REINALDO MULLER Nº 157.

4 1

283/12

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
QUADRA : 118
ÍNDICE DO LOCAL : 329,97

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. LAURO REINALDO MULLER
BAIRRO : INTERLAGOS
UF : SP

NÚMERO : 172
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 720,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 245,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.155,23
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 254.052,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.400.000,00
MOBILIÁRIA: ALFABENS IMÓVEIS
CONTATO: SR. FELIPE TELEFONE: (11)3045-2424
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.397,15
TESTADA Cf: -0,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.084,52
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7762
FRENTE MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

284
K



RUA DR. LAURO REINALDO MULLER Nº 172.

A 1

285/4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014

SECTOR : RS

QUADRA : 123

ÍNDICE DO LOCAL : 378,71

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. LAURO REINALDO MULLER

NÚMERO : 213

CAMP. :

BARRO : INTERLAGOS

CIDADE : SAO PAULO - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 1.200,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 900,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.155,23

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.723.064,82 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.750.000,00

MOBILIÁRIA: ERVIMMAACK IMÓVEIS

CONTATO: SRA. VÂNIA TELEFONE: (11)5694-2222

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,24	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 626,61
TESTADA Cf: -0,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 415,84
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6636
PRENITES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

41

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

R/L
R



RUA DR. LAURO REINALDO MULLER Nº 213.

A 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR : 15 QUADRA : 140 ÍNDICE DO LOCAL : 378,71 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. LAURO REINALDO MULLER
 COM. : BARRO : INTERLAGOS NÚMERO : 79
 UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m² : 538,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,90
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 403,00 m²
 PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO : 1,776 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) : 0,837 CUSTO BASE (R\$) : 1.155,23
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 692.057,09 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.500.000,00
 MOBILIÁRIA : ERVIMMAACK IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. VANA TELEFONE : (11)5694-2222
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,24 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.222,94
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 680,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7201
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

288
/2



RUA DR. LAURO REINALDO MULLER Nº 79.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA : 140

ÍNDICE DO LOCAL : 288,72

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

PROBIEÇO : RUA EDWARD WHITE
 COMP. :

BARRO : INTERLAGOS
 UF : SP

NÚMERO : 65
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 553,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,87
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 700.000,00

MOBILIÁRIA: PROHABITAR IMÓVEIS

CONTATO: SRA. JÉSSICA

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE : (11)5669-7944

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.139,24
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.139,24
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 Cg :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

530/7



RUA EDWARD WHITE Nº 45.

41

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

323
/



RUA GENERAL GAUDIE LEY Nº 182.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 UF : RS QUADRA : 142

ÍNDICE DO LOCAL : 364,97

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

MUNICÍPIO : RUA GENERAL GAUDIE LEY
 COM. :
 CEP :

BARRO : INTERLAGOS
 UF : SP

NÚMERO : 288
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 780,00 TESTADA - (ct) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 460,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,980 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.155,23
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 841.746,79 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.500.000,00
 MOBILIÁRIA: ERVIMMAACK
 CONTATO: SRA. VÂNIA
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)5694-2222

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F _{loc} : -0,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.805,45
TESTADA C _t : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.249,97
PROFUNDIDADE C _p : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6923
RENTES MÚLTIPLAS C _e : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA F _c : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA C _a : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F _t : 0,00		

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

274
71



RUA GENERAL GAUDIE LEY Nº 288.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

MUNICÍPIO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA : 143

ÍNDICE DO LOCAL : 359,97

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/07/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

INSCRIÇÃO : RUA GENERAL GAUDIE LEY
 BARRO : INTERLAGOS
 UF : SP

NÚMERO : 218
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEIOAMBIENTE :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m² : 985,00
 ACCESSIBILIDADE : Direta
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (ct) m : 20,00
 FORMATO : Regular

PROF. EQUIV. (Pe) : 49,25
 ESQUINA : Não

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 50,00 M²

IDADE CONSTR. : casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO : 1,560 IDADE REAL : 25 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :

0,757

CUSTO BASE (RS) :

1.155,23

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS) :

68.211,71

VALOR ARBITRADO (RS) :

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO MÓVEL (RS) : 1.400.000,00

MOBILIÁRIA :

ERYMMAACK

CONTATO :

SRA. VÁNA

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)5694-2222

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

VALORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.209,94
PROFUNDIDADE Cp :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 919,35
QUANTIDADE MULTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7598
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
USO Cu :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
TOPOGRAFIA H :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

2.96
4



RUA GENERAL GAUDIE LEY Nº 218.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

UNIDADE DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

QUADRA: 143

ÍNDICE DO LOCAL: 329,97

URBANO DATA DA PESQUISA: 08/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VIRGIL GRISSON

BARRIO: INTERLAGOS

UF: SP

NÚMERO: 111

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

AMBIENTAMENTOS:

INSTRUMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE DUMBAÇÃO PÚBLICA

EXISTÊNCIA DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (P#): 50,00

ACCESIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONDICIÓN: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 655,00 m²

MODELO CONSTR: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,227 CUSTO BASE (R\$): 1.106,20

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 905.044,15 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.700.000,00

MORADIA: EPR/VIN MAACK MÓVEIS

CONTRATO: SRA. VÂNIA

TELEFONE: (11) 9994-2222

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
REGULACÃO FISCAL:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 624,96
REGULACÃO CIVIL:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 520,43
REGULACÃO COMERCIAL:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8128
REGULACÃO MULTIPLAS CA:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AV: 0,7777
CONDICIÓN CA:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
REGULACÃO FISCAL:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
REGULACÃO CIVIL:		
REGULACÃO COMERCIAL:		
REGULACÃO MULTIPLAS CA:		

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

23/4



RUA VIRGIL GRISSON Nº 111.

Handwritten notes on the right edge of the page, including numbers and symbols:

3
3
13 NOV
8/11
40
MAR 20
14
A