

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTORIA.

1. Do Local
2. Do Shopping Villa Lobos.
 - 2.1. Da composição dos pavimentos.
 3. Da loja objeto da ação.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.
2. Método da Renda.
3. Cálculo do Valor Locativo.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

*CP
LLOPIS*

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo calcular o valor do imóvel localizado na Rua Pedroso Alvarenga n.369, objeto da matrícula n. 104363 do 4º Cartório de Registro de Imóveis, bairro do Itaim Bibi, Município de São Paulo, face à Ação de ALIENAÇÃO JUDICIAL requerida por CARMELINA MITIKA MISUGI contra MARIO TIKAI NASU E OUTROS que corre perante a 4ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 0075157-38.2012.

043
RF

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. DO LOCAL.

A região do quadrilátero da Avenida 09 de Julho tem infraestrutura com interligação a diversos bairros da zona Sul, oeste ao Centro pelos seguintes “corredores”:

- Av.Santo Amaro.
- Av. São Gabriel.
- Av. Brigadeiro Luiz Antonio.
- Av. Faria Lima.
- Av Cidade Jardim.

A localização em zona densidade para incorporação de prédios decorre da valorização imobiliária do bairro do Itaim Bibi.

A incorporação de prédios de apartamentos de alto padrão para fins hoteleiros e de escritórios, gerou a escassez de terrenos na região.

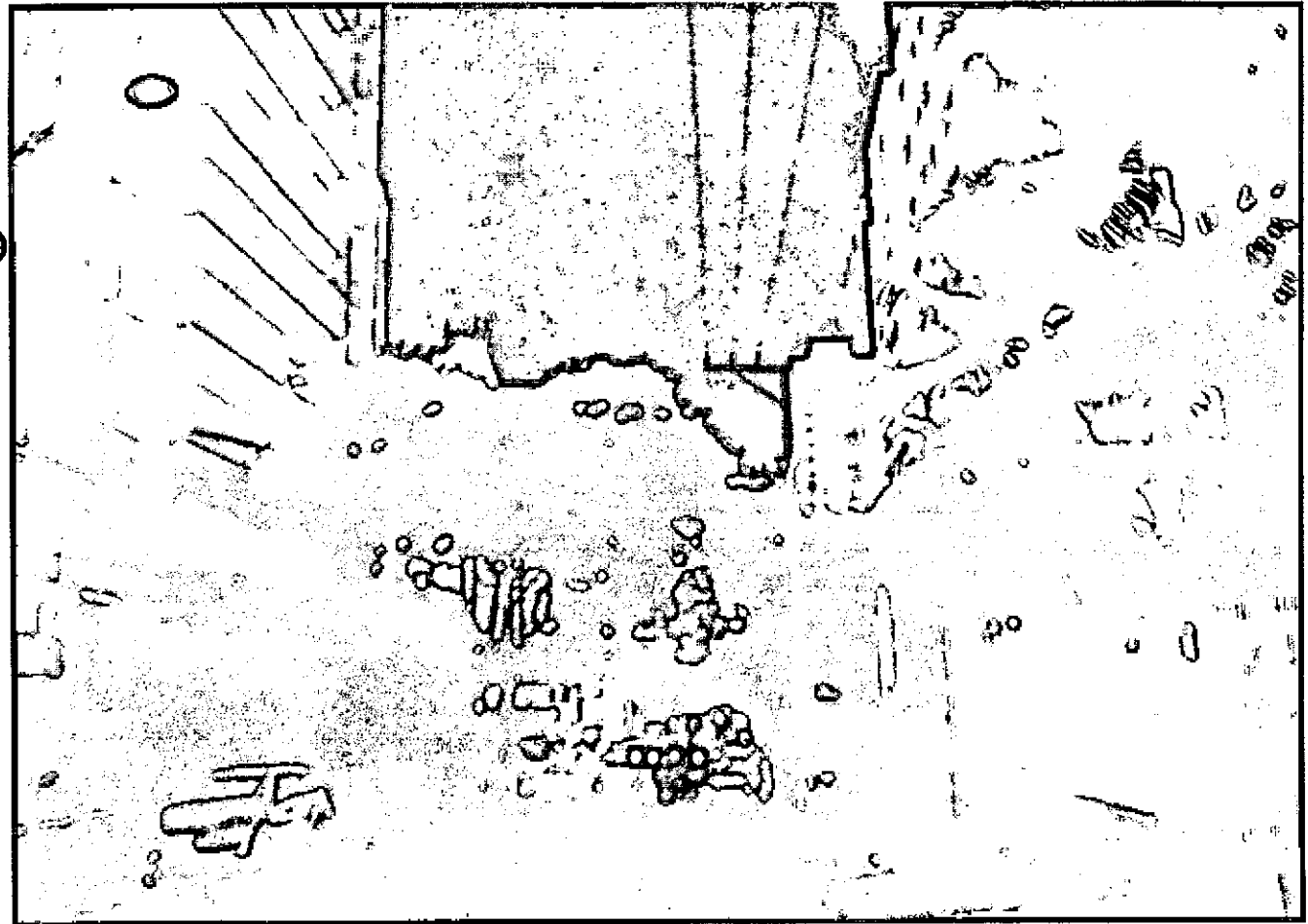
Handwritten initials: JFH, RCF

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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 asfáltico	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Ônibus intermunicipal	(x)
Estação de Metrô	()

*275
text*



J. F. L.
2018

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

2. Do imóvel.

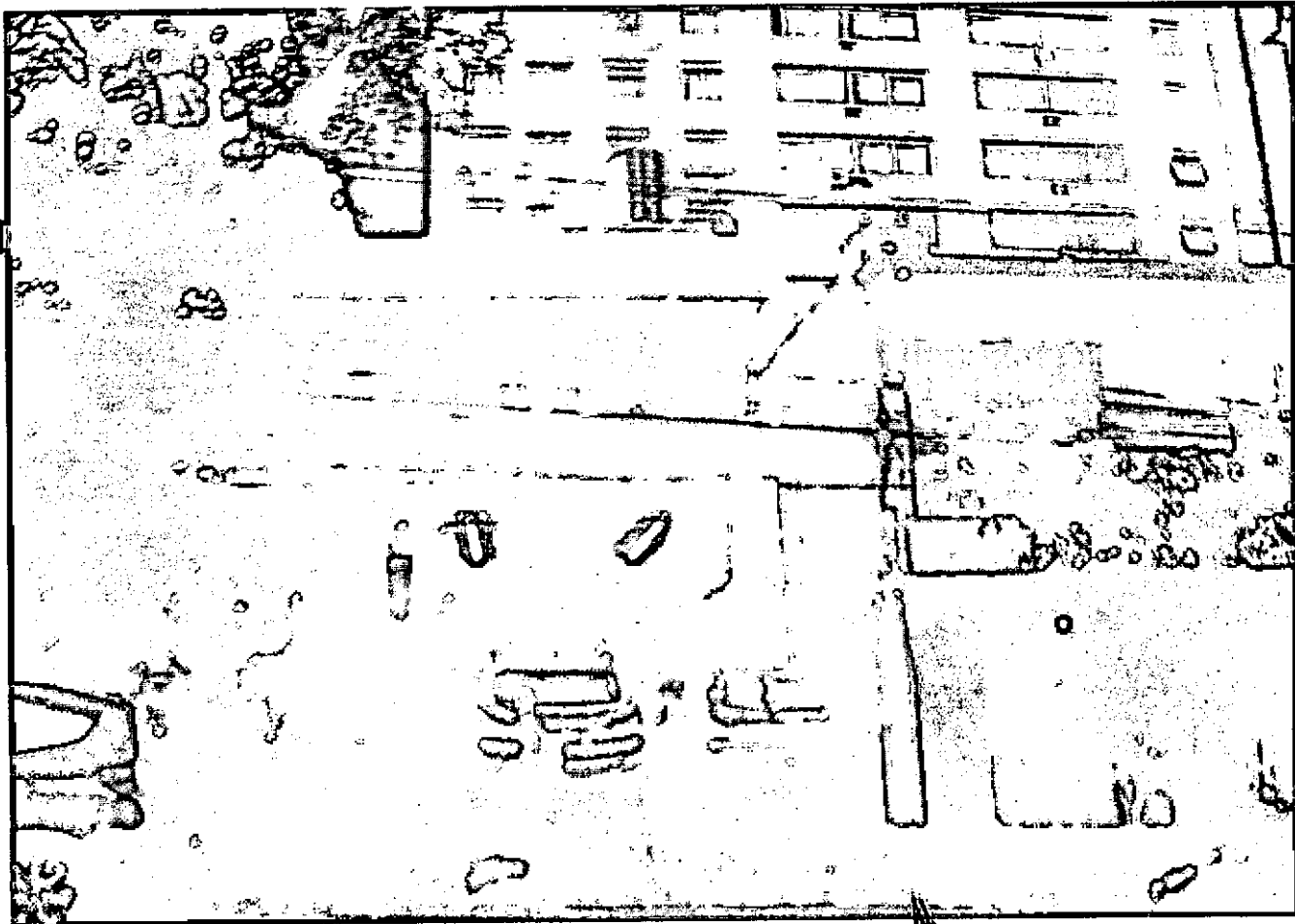
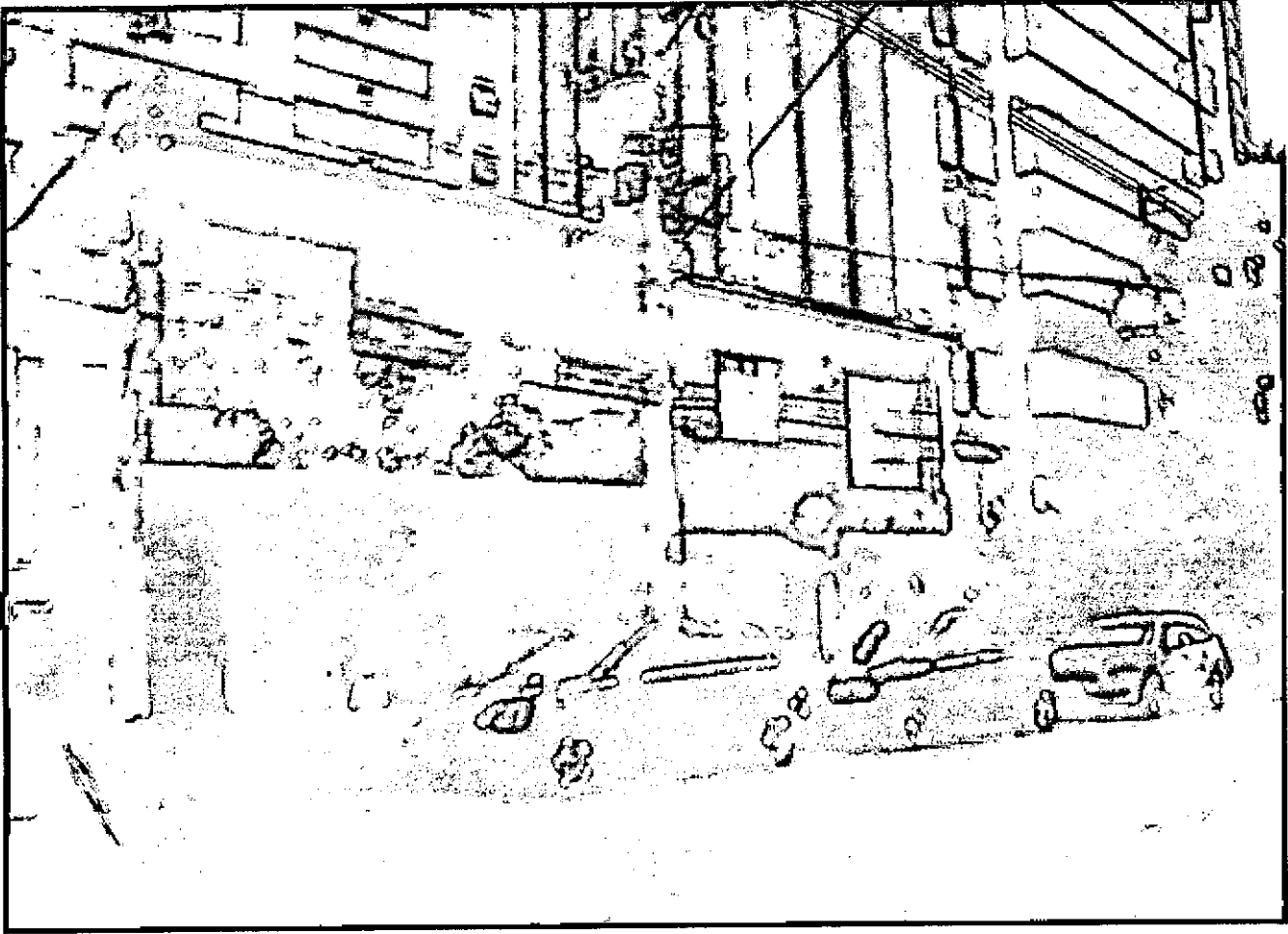
2.1. Do Terreno.

Segundo análise do título de propriedade, matrícula nº 104363 do 4º Cartório de Registros de Imóveis, o terreno do imóvel avaliando possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: PRÉDIO SITUADO À RUA PEDROSO ALVARENGA N.369, ITAIM BIBI, COM SEU RESPECTIVO TERRENO, MEDINDO 8,00 METROS DE FRENTE PARA A CITADA RUA PEDROSO ALVAREGNA, IGUAL METRAGEM NOS FUNDOS, POR 13,00 METROS DE AMBOS LADOS, DA FRENTE AOS FUNDOS, COM A ÁREA DE 104,0 M2.."

CONTRIBUINTE 016.080.0127-1.

Handwritten signature or initials



[Handwritten signature]

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

2. DA EDIFICAÇÃO.

A edificação incorporada no terreno retro descrito possui dois pavimentos:

PAVIMENTO TERREO

PAVIMENTO SUPERIOR

O recuo frontal apresenta espaço para estacionamento de três veículos, conforme demarcação no piso em faixas.

A edificação foi incorporada geminada de ambos os lados, sem recuos, e destina-se para fins comerciais.

A.PAVIMENTO TÉRREO.

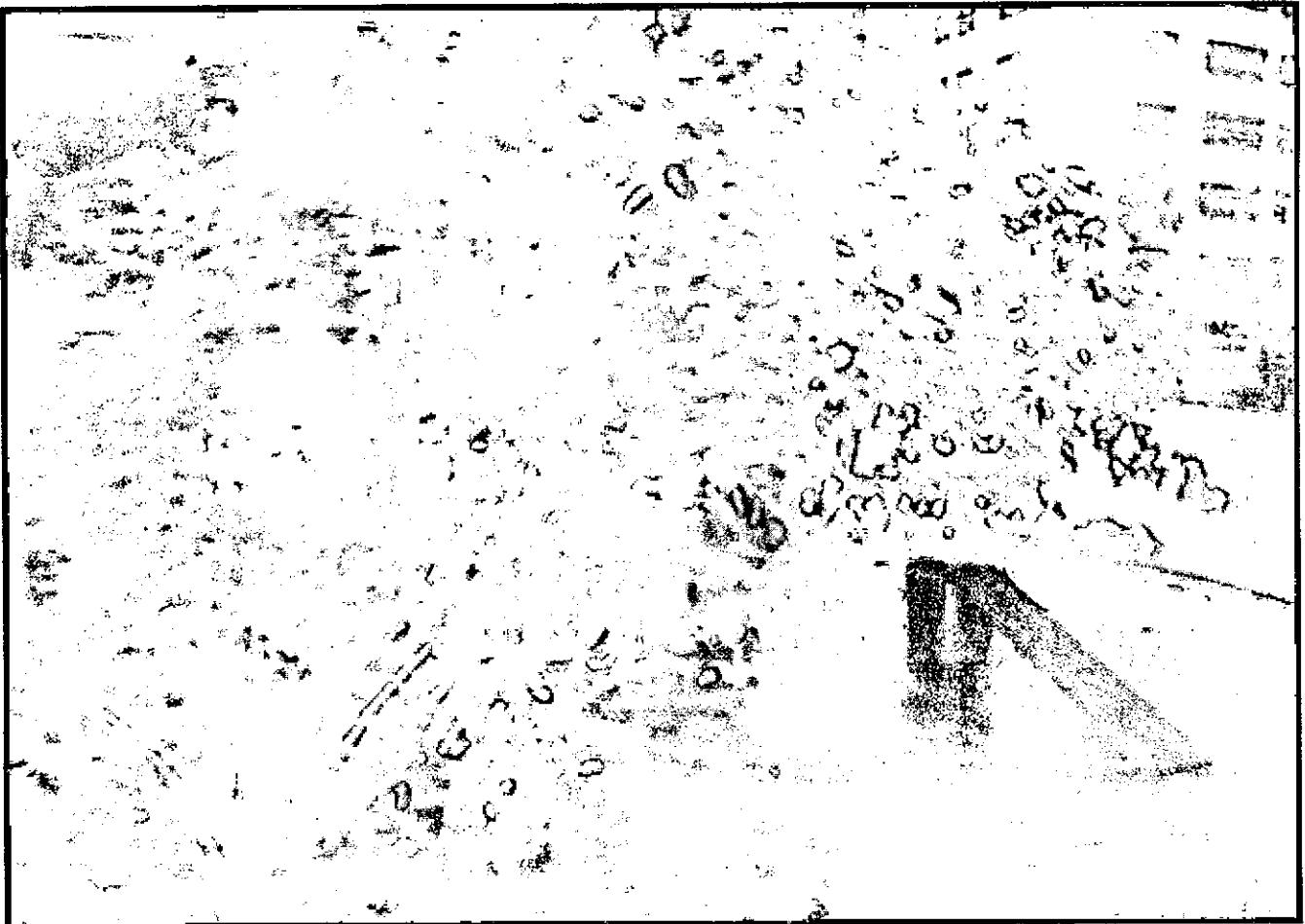
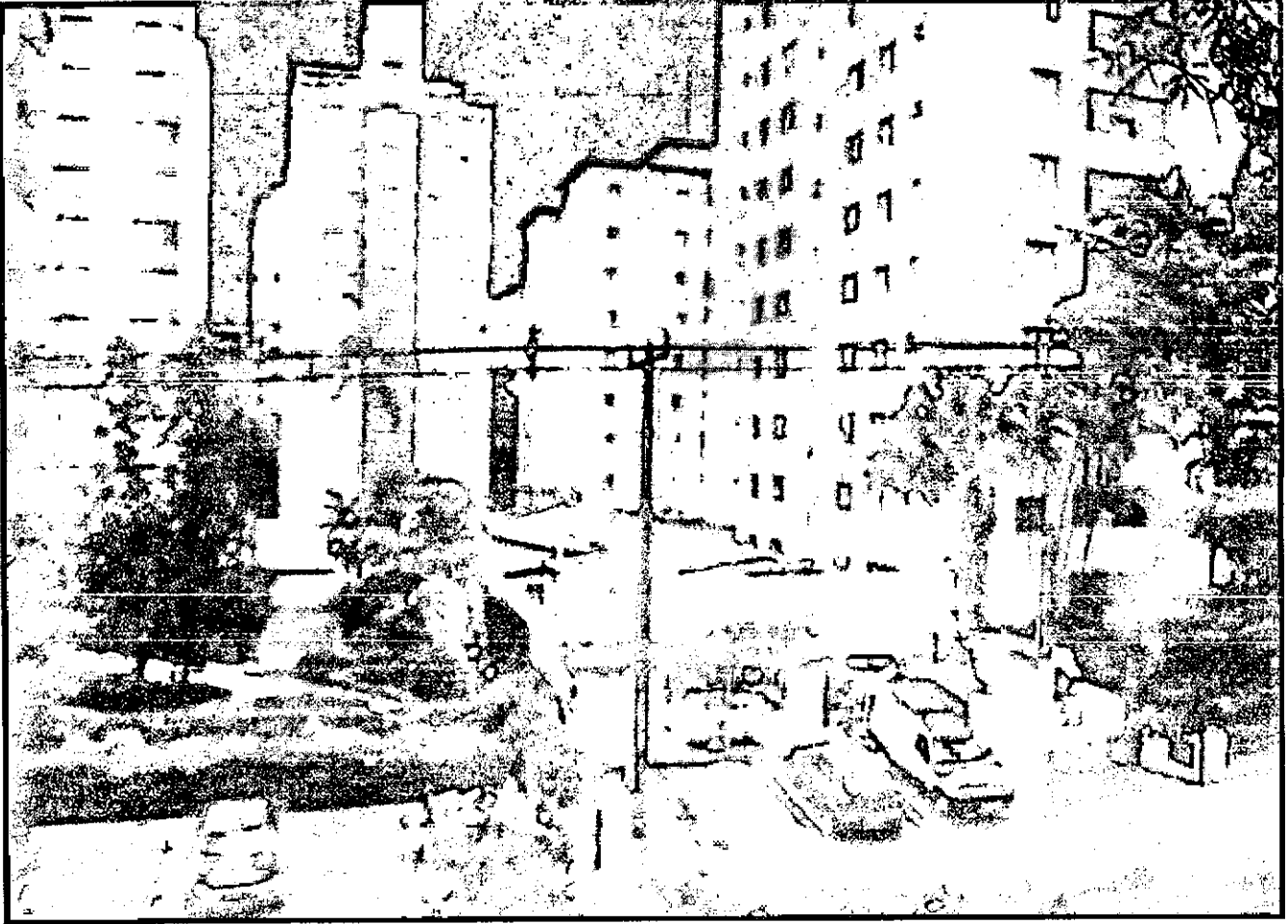
O pavimento térreo é composto dos seguintes ambientes:

- Salão comercial.

- W.C.

[Handwritten signature]

049/16



✓
 ✓

280
RF



280
RF

289
205

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

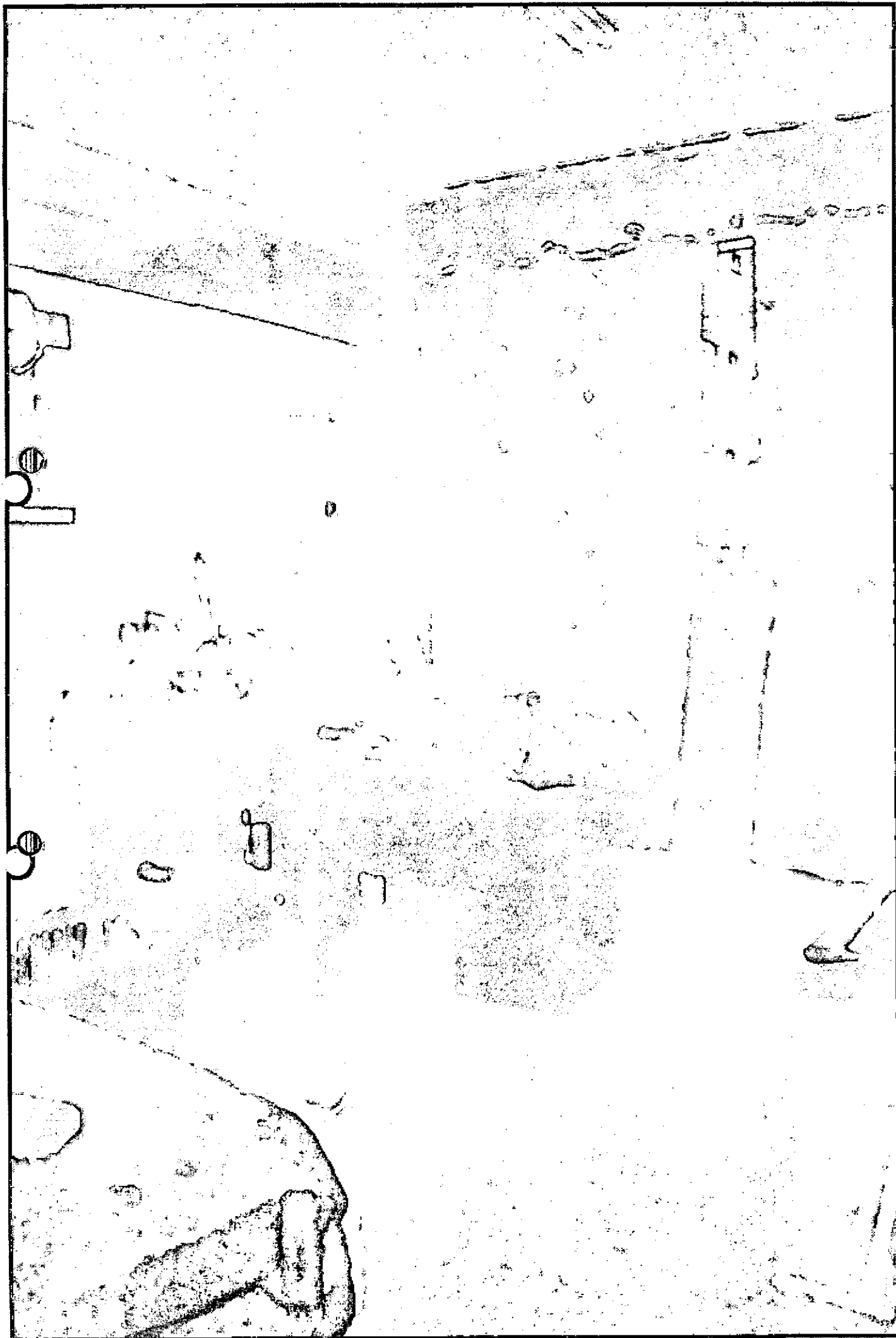
B.PAVIMENTO SUPERIOR.

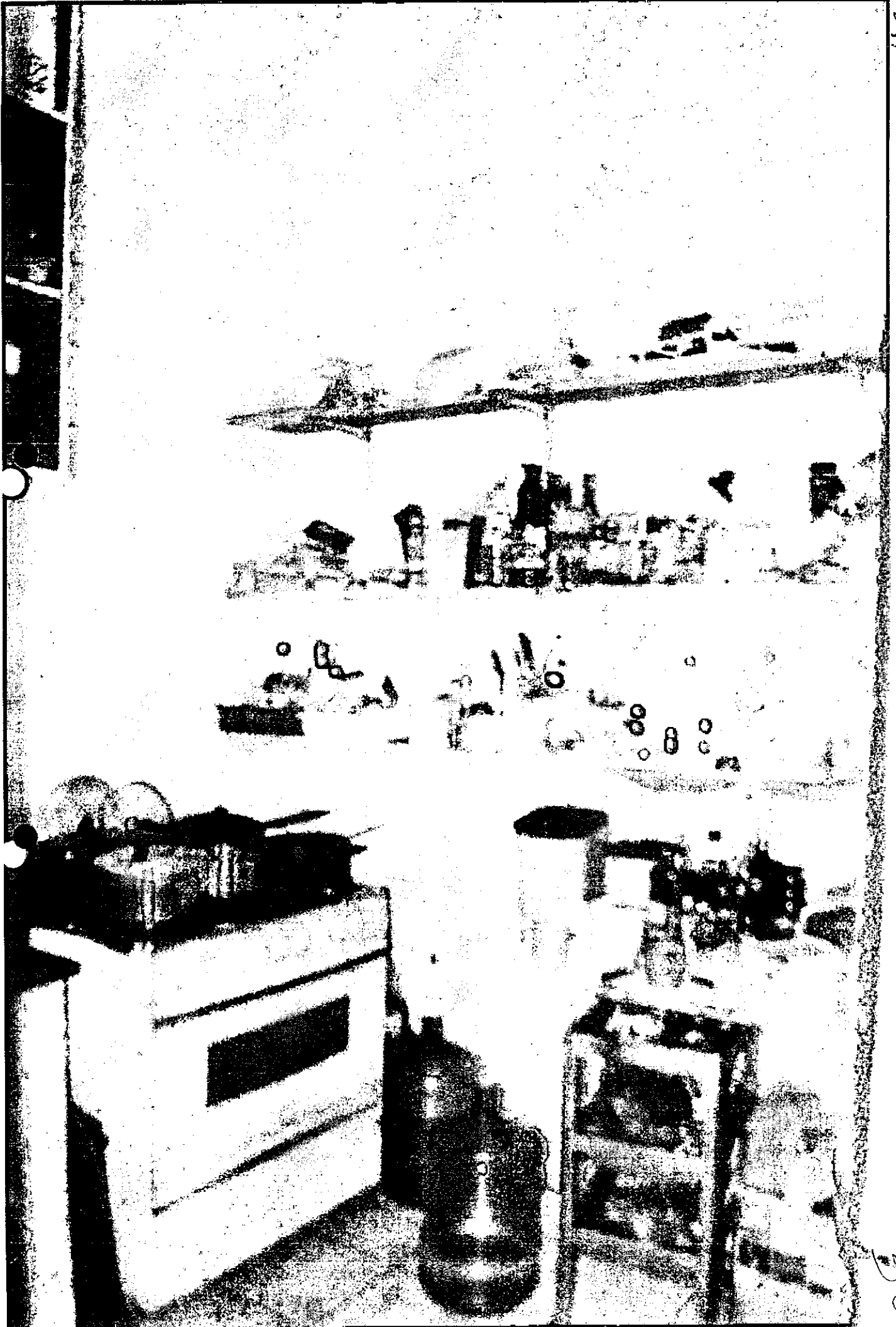
O pavimento superior é composto dos seguintes ambientes:

- Salas.
- Banheiro.
- Cozinha.
- Área de serviço.

A varanda no pavimento cobertura serve como terraço.

Ambiente	Piso	Parede	Forro
Salas	Ladrilho cerâmico	Massa fina com pintura látex	Pintura látex.
Banheiro	Ladrilho cerâmico	Paredes em azulejo.	Pintura látex.
Varanda	Piso em mosaico		



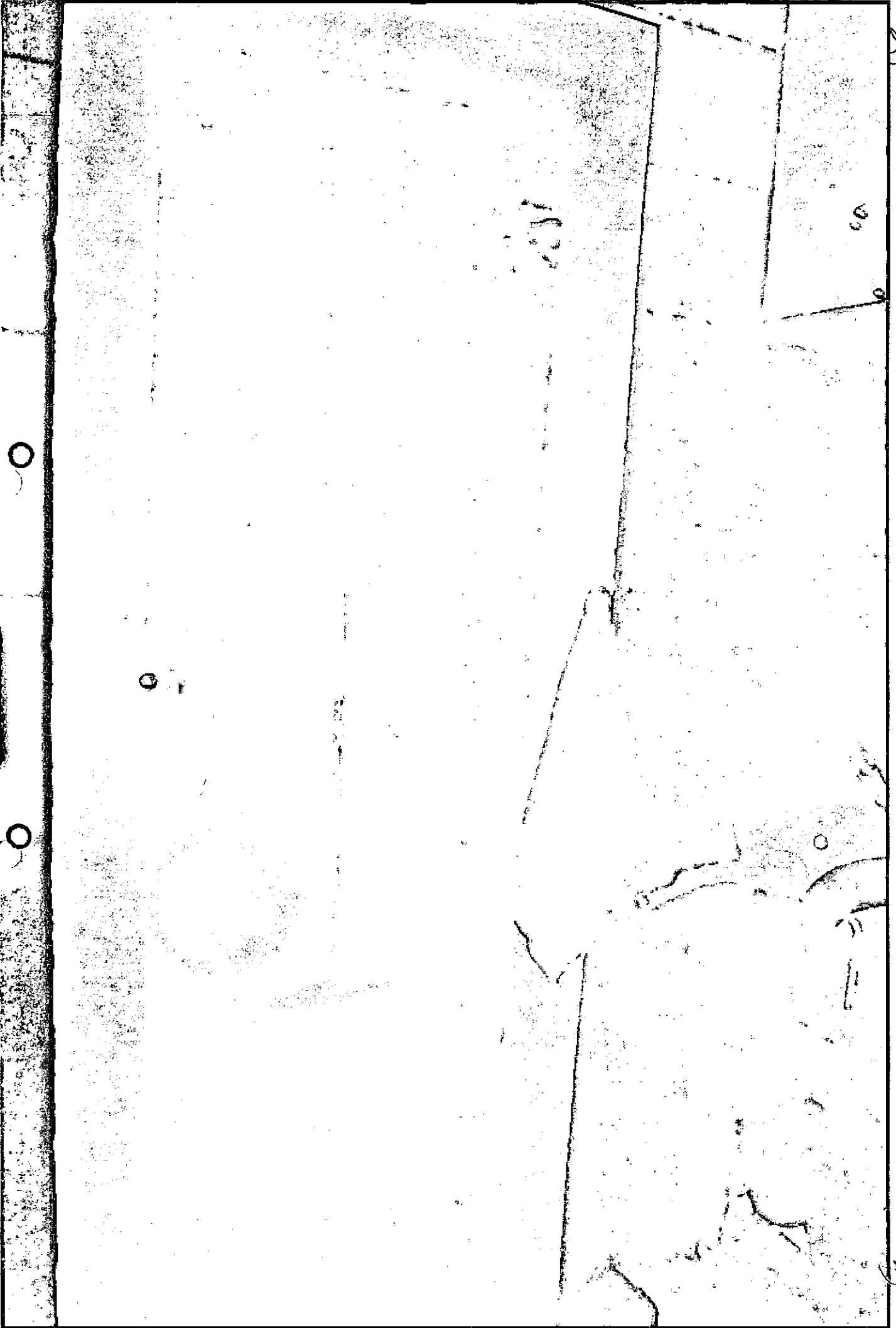


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZA TRANI MELLO CRUCIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2018 às 16:56, sob o número WJMJ18410927811. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065211-47.2018.8.26.0100 e código 4DA4838.

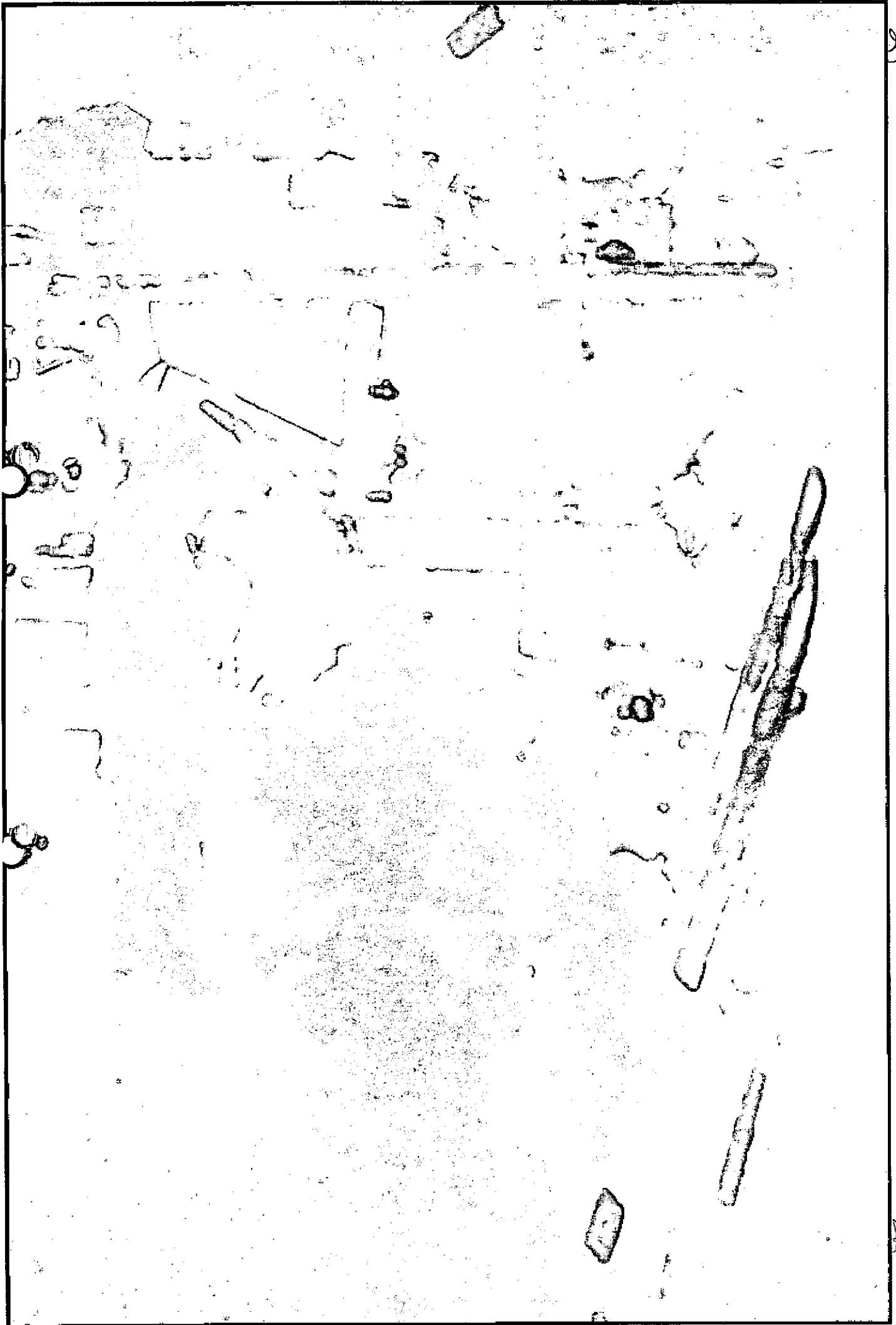


100
101

13



13
14



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZA TRANI MELLO CRUCIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2018 às 16:56, sob o número WJMJ18410947811
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065211-47.2018.8.26.0100 e código 4DA4838.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

JOSÉ
LUIZA

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.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

089
2018

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.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

133
RFL

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO.

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 5ª zona.

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

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

$$t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;

t

Q = valor unitário;

mft

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

992
10/11

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:

$$Q = \text{R\$ } 8.691,39/\text{m}^2_{\text{mf t}}$$

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 10,00 metros, ou seja inferior AOS LIMITES da testada de referencia para 5ª Zona (16,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = 0,889$$

t

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 5ª zona, são:

993
10/11

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Máximo = 60.00 metros.

Mínimo = 30.00 metros.

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

$$F = 0,707$$

p

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

$$V = 104,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.691,39/\text{m}^2 \times 0,707 \times 0,889$$

t

$$V = \text{R\$ } 568.124,81 \quad (\text{março}/2014)$$

T

994
205

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída total de 140,00m², classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia, como " CASA PADRÃO MÉDIO".

CASA PADRÃO MÉDIO R -8N x COEFICIENTE

CASA PADRÃO MÉDIO R\$ 1.103,49 x 1,56

CASA PADRÃO MÉDIO QMFC = R\$ 1.721,44/m²

O capital construção resulta da expressão II:

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

$$c \quad c \quad mfc \quad foc$$

Onde:

$$S = 140,00 \text{ metros quadrados}$$

$$c$$

$$Q = R\$ 1.721,44$$

$$mfc$$

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO
(FOC)

995
Raf

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - 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_e – 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	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
Luxo		50	20	
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

C. 1002

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

99/16
20/10

(FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - 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_e - provém da **TABELA 1** – adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

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

LAL

Handwritten signature/initials

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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:

$$Foc = R + K \times (I - R)$$

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 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.

Handwritten signature/initials

29/08/2018

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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

I _e / 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
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

Olga

Handwritten initials/signature

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A construção em apreço possui idade aparente de 10 anos e grupo b com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$\text{Foc: } 0,20 + 0,846 \times (1,00 - 0,20) =$$

$$\text{F= } 0,8768$$

foc

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$\text{V} = 140,00 \times \text{R\$ } 1.721,44/\text{m}^2 \times 0,8768$$

C

$$\text{V} = \text{R\$ } 211.310,20$$

C

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

Capital terrenoR\$568.124,81

Capital construção. R\$211.310,20

Capital imóvel R\$ 779.350,01

Arredondando-se,

Capital imóvel R\$ 779.000,00 (mar/14)

Handwritten initials/signature

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que procedi ao encerramento
do 1º volume aos presentes autos.

Em _____ de 11 JUN. 2014 de _____

Eu, _____ Esc. Subscr.



Certifico e dou fé que, nesta data, formei
o 2º volume dos autos nº 0075158-38-2012
que inicia com às fls 200.

Em _____ de 11 JUN. 2014 de _____

Eu, _____ Esc. Subscr.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

2290
10/11

CAPÍTULO V- CONCLUSÃO

O valor do imóvel localizado na Rua Pedroso Alvarenga n. 766, bairro Itaim Bibi, Município de São Paulo, Vila Leopoldina foi calculado segundo as Normas Técnicas recomendadas pelo IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES através do Método Comparativo recomendado pela NBR-14653 da ABNT.

V	= R\$	779.000,00
Imóvel		
		(março/2014)

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

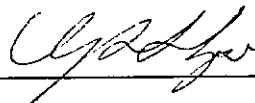
200
10/11

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de vinte e cinco folhas com dois anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 03 de Junho de 2014.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

2012
80512

RELAÇÃO DE ANEXOS

ANEXO N.01.....PESQUISA DE MERCADO

ANEXO N.02..... TABELA DO IBAPE

203
85

PLANTA GENERICA

RUA PEDROSO ALVARENGA
IF

160113	R PEDROSO ALVARENGA-	-	-	-	-	-	-	-
046--	2.145,00							
047--	2.145,00							
057--	2.145,00							
058--	2.145,00							
059--	2.145,00							
060--	2.145,00							
061--	2.145,00							
062--	2.145,00							
063--	2.145,00							
064--	2.145,00							
065--	1.882,00							
074--	2.043,00							
075--	2.043,00							
076--	2.043,00							
077--	2.145,00							
078--	2.145,00							
079--	2.145,00							
080--	1.882,00							

204
205

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.835,43
 Desvio Padrão : 764,75
 - 30% : 5.484,80
 + 30% : 10.186,06

Coeficiente de Variação : 9,7600

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.691,39
 Desvio Padrão : 780,33
 - 30% : 6.083,97
 + 30% : 11.298,80

Coeficiente de Variação : 8,9800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 30/03/2014
 Local : Rua Pedroso Alvarenga
 Cliente : 4a. Vara Cível Central
 Área m² : 104,00
 MÉDIA SANEADA (R\$) : 8.691,39

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada:	0,0000
Profundidade:	0,0000
Frentes Múltiplas:	0,0000
Fator Área:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :	8.691,38757
VALOR TOTAL (R\$) :	903.904,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.230,59
 INTERVALO MÁXIMO : 9.152,19

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

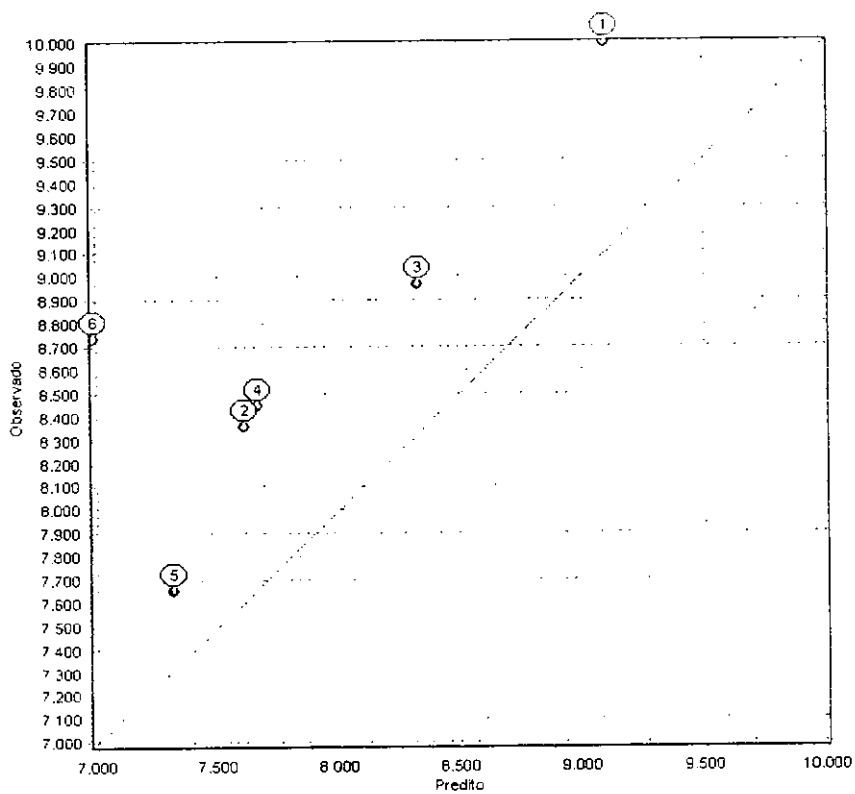
INTERVALO MÍNIMO : 8.221,18
 INTERVALO MÁXIMO : 9.161,60

GRAU DE PRECISÃO

III

20/05/18

GRÁFICO DE DISPERSÃO



226
2016

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PEDROSO ALVARENGA - DEFENSORIA PUBLICA S-16

DATA : 30/03/2014

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : VERTICAL DE INCORPORAÇÃO ALTO

Fr	f	Ce	Pm _i	Pm _a	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	2.500,00	1,00	1.200,00

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.352,31
<input type="checkbox"/> Testada	8,00
<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

2204
20/11/14

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV. NOVE DE JULHO ,5328	9.105,93	9.998,50	1,0980	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ALEMANHA ,823	5.444,08	5.977,70	1,0980	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ALEMANHA ,841	7.609,84	8.355,76	1,0980	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA BELGICA ,522	8.328,34	8.966,80	1,0767	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CAPITÃO FRANCISCO PADILHA ,64	7.663,41	8.444,14	1,1019	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MARIA ROSA HALLER FRANK TRAV. JESUÍNO ARF	14.223,82	15.305,47	1,0760	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA PADRE MANOEL DE CHAVES ,48	11.164,74	12.110,71	1,0847	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA RUSSIA ,173	21.685,56	23.162,47	1,0681	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA LOPES AMARAL ,173	7.316,62	7.649,93	1,0456	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA MONSENHOR ARIIVALDO OLIVEIRA ,60	10.924,46	14.581,51	1,3348	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA SANTA COLUMBA ESQ. R. COMANDATUBA ,19	6.988,42	8.733,20	1,2497	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZA TRANI MELLO CRUCIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2018 às 16:56, sob o número WJMJ18410947811. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0065211-47.2018.8.26.0100 e código 4DA483D.

22
de 2008
de 11/08**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	9.105,93	9.998,50
2	5.444,08	5.977,70
3	7.609,84	8.355,76
4	8.328,34	8.966,80
5	7.663,41	8.444,14
6	14.223,82	15.305,47
7	11.164,74	12.110,71
8	21.685,56	23.162,47
9	7.316,62	7.649,93
10	10.924,46	14.581,51
11	6.988,42	8.733,20

2709
2019

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 16 QUADRA : 35 ÍNDICE DO LOCAL : 2.142,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. NOVE DE JULHO NÚMERO : 5328
 COMP.: BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 315,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,75
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c-regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 281.630,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 3.500.000,00
 MOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS
 CONTATO : SR. HERCULES TELEFONE : (11)3065-0555
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.105,93
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.998,50
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0980
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZA TRANI MELLO CRUCIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2018 às 16:56, sob o número WJMJ18410947811. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065211-47.2018.8.26.0100 e código 4DA483D.

200
Raf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 16 QUADRA : 34 ÍNDICE DO LOCAL : 2.142,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEMANHA NÚMERO : 823
 COMP.: BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 290,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 221.217,79 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.000.000,00
 MOBILIÁRIA : ESQUEMA IMPIOPFONSECA
 CONTATO : SRa. CLOARICE TELEFONE : (11)3061-1133
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.444,08
TESTADA CI : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.977,70
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0980
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Handwritten signature/initials

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO. DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 16 QUADRA : 35 ÍNDICE DO LOCAL : 2.142,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALEMANHA NÚMERO : 841
 COMP.: BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 280,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
 ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 254.244,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.650.000,00
 MOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. BRUNA TELEFONE : (11)2039-1000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ct :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	7.309,84
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.355,76
		VARIAÇÃO :	1.0980
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000

202
fev

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 16 QUADRA : 32 ÍNDICE DO LOCAL : 2.184,82 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BELGICA NÚMERO : 522
 COMP.: BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 600,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 671.657,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 10.000.000,00
 MOBILIÁRIA : TAYLOR IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. MARIA ELISA TELEFONE : (11)3079-8888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,08 FT.ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 8.328,34
TESTADA Cf:	0,00 FT.ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 8.966,80
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT.ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0767
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT.ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT.ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT.ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZA TRANI MELLO CRUCIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2018 às 16:56, sob o número WJMJ18410947811. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065211-47.2018.8.26.0100 e código 4DA483D.

223
RCS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 16 QUADRA : 38 ÍNDICE DO LOCAL : 2.134,82 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAPITÃO FRANCISCO PADILHA NÚMERO : 64
 COMP. : BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 210,00 TESTADA - (cl) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 190.683,07 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.000.000,00
 IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. BRUNA TELEFONE : (11)2039-1000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,10 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA CI :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZA TRANI MELLO CRUCIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2018 às 16:56, sob o número WJMJ18410947811. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065211-47.2018.8.26.0100 e código 4DA483D.

Handwritten signature/initials

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 16 QUADRA : 34 ÍNDICE DO LOCAL : 2.186,07 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARIA ROSA HALLER FRANK TRAV. JESUÍNO ARRUDA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 104.00 TESTADA - (cf) m 10.00 PROF. EQUIV. (Pe): 10.40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 219.00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1.212 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 221.723,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.890.000,00
 MOBILIÁRIA : LEARDI IMÓVEIS
 CONTATO : SR. PAULO TELEFONE : (11)3886-1000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08 FT. ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITARIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT. ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT. ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT. ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT. ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT. ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	

225
ter

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 16 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 2.168,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE MANOEL DE CHAVES NÚMERO : 48
 COMP. : BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 115,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 156.055,03 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.600.000,00
 IMOBILIÁRIA : IMÓVEL A IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. ANA TELEFONE : (11)3071-4401
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,08	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.164,74
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.110,71
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.084,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZA TRANI MELLO CRUCIANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/08/2018 às 16:56, sob o número WJMJ18410947811. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0065211-47.2018.8.26.0100 e código 4DA483D.

206
805

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 16 QUADRA : 33 ÍNDICE DO LOCAL : 2.202.32 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RUSSIA NÚMERO : 173
 COMP.: BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 560,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 860,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.356.085,04 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 15.000.000,00
 MOBILIÁRIA : LOPES IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. TELMA TELEFONE : (11)3071-4401
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07 FT.ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 21.685,56
TESTADA CI :	0,00 FT.ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 23.162,47
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT.ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.0681
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT.ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT.ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT.ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA FI :	0,00	

794
85

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 299 QUADRA : 169 ÍNDICE DO LOCAL : 2.249,82 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LOPES AMARAL NÚMERO : 173
 COMP.: BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 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 : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 472,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 505.013,52 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 3.000.000,00
 MOBILIÁRIA : VALENTINA CARAN
 CONTATO : SRA. MARIA VALENTINA TELEFONE : (11)3178-4633
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITARIO : 7.316,62
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.649,93
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : -1.0456
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Handwritten signature/initials

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 299 QUADRA : 33 ÍNDICE DO LOCAL : 1.762.35 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MONSENHOR ARIIVALDO OLIVEIRA NÚMERO : 60
 COMP. : BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 220.00 TESTADA - (cf) m 10.00 PROF. EQUIV. (Pe): 22.00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 280.00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1.200 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0.800 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 296.618,11 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 3.000.000,00
 MOBILIÁRIA : LEARDI MÓVEIS
 CONTATO : SR. PAULO TELEFONE : (11)3886-1000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,33	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO	10.924,46
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO	14.581,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO	-1.3348
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

299
for

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/05/2014
 SETOR : 299 QUADRA : 32 ÍNDICE DO LOCAL : 1.882.35 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA COLUMBA FSQ. R. COMANDATUBA NÚMERO : 19
 COMP. : BAIRRO : ITAIM BIBI 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: 180,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,71
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.103,49
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 92.084,03 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.500.000,00
 MOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. ROSE TELEFONE : (11)2039-1000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,25	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.988,22
TESTADA CI: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.733,20
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.249,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA FI: 0,00		

229
10/11

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61			
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

[Imprimir](#)[Voltar](#)

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: agosto/2018

Indexador utilizado: TJ/SP (Tabela Tribunal Just SP-INPC)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	JUROS COMPENSATÓRIOS 0,00% a.m.	JUROS MORATÓRIOS 0,00% a.m.	MULTA 0,00%	TOTAL
1		1/3/2014	779.000,00	1.017.068,15	0,00	0,00	0,00	1.017.068,15
Sub-Total							R\$ 1.017.068,15	
TOTAL GERAL							R\$ 1.017.068,15	