

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

244

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL I - SANTANA

Processo nº 0014956-38.2011.8.26.0001

ROBERTO ROLFSEN, Engº Civil, Crea sob nº 0600551531
perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação **EXECUÇÃO
DE TITULO EXTRAJUDICIAL** em que são partes:

LAURO FARINA

REQUERENTE

E

**PATRICIA REGINA FACHIN DE ARAUJO E
OUTROS**

REQUERIDA

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal
cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado v.c.n, respeitosamente,
apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

LAUDO



each

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel descrito na Matrícula nº 59.654, do 7º C.R.I de São Paulo (fls. 187/189), descrito como: duas casas e seu respectivo terreno, situados à Rua Manuel Peixoto da Mota, nºs 58 e 62, do 16º subdistrito da Mooca, medindo juntas 13,50 metros de frente e da frente aos fundos, de um lado mede 39,30 metros, de outro mede 28,80 metros, mais ou menos, tendo nos fundos, a largura de 20,00 metros, mais ou menos, totalizando a área do terreno de 505,40 metros quadrados.

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fls. 190.

2 - VISTORIA

crab

A visita ao local foi realizada no dia 12 de julho de 2018 e contou com a presença do Sr. Ricardo Vido Ramires.

O imóvel avaliando situa-se na Rua Manuel Peixoto da Mota, nºs 58 e 62, Mooca, no quarteirão complementado pela Rua Cel. João Dente e Rua Conselheiro João Alfredo, conforme mapa da localização parcialmente reproduzida a seguir:

248

Sobre o terreno se encontram duas edificações com características residenciais uma sendo do tipo sobrado e outra térrea. A residência assobradada (nº 62) possui aproximadamente 165,00 m² de área construída e a residência térrea (nº 58) com 54,00 m².

O imóvel (sobrado) nº 62 possui: sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro e três dormitórios sendo dois suítes, com os seguintes acabamentos:

- **Sala:** piso de cerâmica e paredes acabadas em látex.
- **Sala de jantar:** piso de granito, paredes acabadas em látex e esquadria de madeira
- **Cozinha:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de ferro.
- **Banheiro:** piso de cerâmica e paredes revestidas com azulejo.
- **Dois dormitórios suíte (pavimento superior)** – piso de cerâmica, paredes acabadas em látex e esquadria de alumínio.
- **Dormitório (pavimento superior):** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de ferro.

O imóvel (térreo) nº 58 possui: sala, copa, cozinha, banheiro e cozinha, com os seguintes acabamentos:

- **Sala:** piso de cerâmica e paredes acabadas em látex.
- **Cozinha:** piso de cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto e esquadria de ferro.
- **Dormitório** – piso de cerâmica, paredes

24819

As construções possuem a idade aparente avançada com
idade de 50 anos e são classificadas como casa média e estado de conservação é
necessitando de reparos simples e importantes.

A seguir apresentamos as fotografias ilustrativas do imóvel.



Vista da fachada frontal do imóvel



Carrador de acesso aos fundos das edificações

[Handwritten signature]

2906

ENG^o ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

24/09



Vista dos fundos da edificação n° 62



Sala de estar

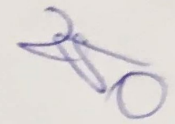
esq



Sala de jantar

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olimpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

J



Cozinha

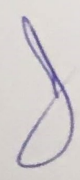
Dormitório suíte com marcas de infiltração no teto



crack



Marcas de infiltrações no teto do corredor
do pavimento superior



ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

251



Sala - imóvel n° 58



Cozinha

2906



Banheiro

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

g

259

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido tomando-se como base o método evolutivo, que consiste na determinação dos valores do terreno e das construções.

3.1 - Terreno

O lote será avaliado de acordo com os critérios estabelecidos pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011.

De acordo com a Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011, o local deve ser classificado como sendo de "Comercial Padrão Médio".

Para a determinação do valor do terreno foi efetuada pesquisa de valores, cujos cálculos se encontram no Anexo I do presente.

O valor do terreno obtido nos cálculos citados é de:

Vt = R\$ 966.260,00

RACB

8

3.2 - Construções

Os valores correspondentes às edificações existentes no imóvel serão determinados a partir dos preços propostos pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - versão 2007", segundo o qual as construções são enquadradas como "residência padrão médio" - valor = 1,212 R8N - q1 e "residência simples".

3.2.1 - Construção (sobrado) n° 62

O valor R8N para o mês de agosto de 2018 é de R\$ 1.360,00 /m².

Padrão: Casa médio (-)

Estado de conservação: reparos simples e importante

Coef. Padrão: 1,212

Coef. Depreciação: 0,313

Área construída de 165,00 m².

A fórmula para desenvolvimento do valor da construção é a seguinte:

$$V_c = \text{Coef. Padrão} \times \text{R8N} \times \text{Coef. Depreciação} \times \text{Área construída}$$

RFCS

Substituindo os valores nas fórmulas, os unitários resultam:

$$Vc = 1,212 \times R\$ 1.360,00 \times 0,313 \times 165,00 = R\$ 85.127,00$$

3.2.2 - Construção (casa térrea) n° 58

Padrão: Casa Simples

Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes e sem valor

Coef. Padrão: 1,056

Coef. Depreciação: 0,221

A área construída é de 54,00 m².

A fórmula para desenvolvimento do valor da construção é a seguinte:

$$Vc = \text{Coef. Padrão} \times R8N \times \text{Coef. Depreciação} \times \text{Área construída}$$

Substituindo os valores na fórmula, o valor resulta:

$$\text{Casa Simples} = 1,056 \times R\$ 1.360,00 \times 0,221 \times 54,00 = R\$ 17.140,00$$

R906

3.3 - Valor do imóvel

É o resultado da soma dos valores do terreno e das construções, já determinados.

Assim, de acordo com os nossos cálculos, o valor do imóvel, para agosto/2018 é de:

$$V = \text{RS } 966.260,00 + \text{RS } 17.140,00 + 85.127,00$$

$$V. \text{ imóvel} = \text{1.068.527,00}$$

Ou, aproximadamente,

V = RS 1.068.500,00
(um milhão, sessenta e oito mil e quinhentos reais)

leads

2054

4 - CONCLUSÃO

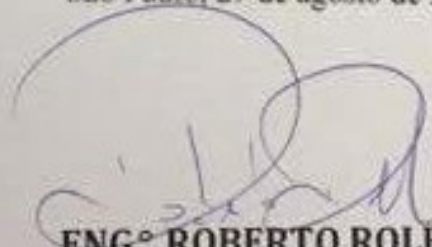
Considerando que o objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel, situado na Rua Manuel Peixoto da Mota nº 58 e 62, Mooca – São Paulo, consoante Matrícula nº 59.654, do 7º C.R.I de São Paulo (fls. 187/189), o valor equivale a:

V. imóvel = R\$ 1.068.500,00
(um milhão, sessenta e oito mil e quinhentos reais)

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 15 fls., todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo I – Pesquisa de Valores de Terrenos.

São Paulo, 29 de agosto de 2.018



ENG.º ROBERTO ROLFSEN

ENG° ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

273

200
7

ANEXO I

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS

leack





Assessoria

923

218

DADOS DA FICHA 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018
 SETOR: 28 QUADRA: 66 ÍNDICE DO LOCAL: 381,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/07/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Manuel Peixoto da Mota
 COMP.: NÚMERO: 47
 CEP: BARRO: Mooca UF: SP CIDADE: SÃO 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: 125,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (RS): 1.360,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 206.965,61 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: CCR Imóveis
 CONTATO: Sr. Daniel TELEFONE: (11)-36929800
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.224,25
TESTADA CI: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.406,30
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.145,7
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 Co: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Handwritten note: "Hand"

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.



avaliador

Avaliador

233

259

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 31

QUADRA : 95

ÍNDICE DO LOCAL : 565,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Basílio

COMP.:

BARRO : Mooca

NÚMERO : 374

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 600,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa média (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO : 1,560 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,969 CUSTO BASE (R\$): 1.360,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 822.332,16 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIARIA : Carbone Imóveis
 CONTATO : Sr. Victor TELEFONE : (11)-26064000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac : -0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.296,11
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.175,76
PROFUNDIDADE Cp : 0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6601
FRENTE 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 Ft : 0,00		

traco

2



GeoAvaliarPro

273

DADOS DA FICHA 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 32

QUADRA : 182

ÍNDICE DO LOCAL : 616,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Logulo

COMP. :

BAIRRO : Mooca

NÚMERO : 185

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: 340,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 560,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.360,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.043.148,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Lello Imóveis
 CONTATO : Sr. Cláudio TELEFONE : (11)-21854370

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
PRENTES 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 : 3.284,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.031,71
		VARIAÇÃO : 0,6185
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 32

QUADRA : 61

ÍNDICE DO LOCAL : 525,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tabajaras

COMP.:

BARRIO : Mooca

NÚMERO : 495

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: 500,00 TESTADA - (cF) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 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: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.360,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.018.368,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Lopes Stillo
 CONTATO: Sr. Robson TELEFONE: (11)-20600989
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,27 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 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	



GeoAvaliarPro®

233

262

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 32

QUADRA : 19

ÍNDICE DO LOCAL : 461,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lituânia

NÚMERO : 289

COMP.:

BAIRRO : Mooca

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: 332,00 TESTADA - (cf) m 7,25 PROF. EQUIV. (Pe): 45,79
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.360,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 49.662,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Lello Imóveis
 CONTATO : Sra Tânia TELEFONE : (11)-21854370

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.260,05
TESTADA Cf : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.036,82
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9012
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		



GeoAvaliarPlus

273

263

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018
 SETOR : 52 QUADRA : 133 ÍNDICE DO LOCAL : 412,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/06/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dom Alberto Gonçalves
 COMP. : NÚMERO : 348
 CEP : BARRO : Mooca 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 (Ar) m² : 320,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,576 CUSTO BASE (R\$) : 1.360,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 57.905,97 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Carbone Imóveis
 CONTATO : Sr. Corretor TELEFONE : (11)-26064000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.569,04
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.450,98
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9245
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 Ff : 0,00		

TRAC

g



233
264
Com Avaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 52

QUADRA : 52

ÍNDICE DO LOCAL : 452,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/08/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ibitinga

COMP.:

BAIRRO : Mooca

NÚMERO : 409

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: 350,00

TESTADA - (ct) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe):

35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Carbone Imóveis

CONTATO : Sr. Corretor

TELEFONE : (11)-26064000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	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 : 1,942,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,637,67
		VARIAÇÃO : 0,8429
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



233
268
Com Avaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : S2

QUADRA : 233

ÍNDICE DO LOCAL : 404,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/09/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Leonel Franco

NÚMERO : 167

COMP. :

BARRO : Mooca

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 - (ct) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIILIÁRIA : Inovacom

CONTATO : Sr. Cerqueira

TELEFONE : (11)-38957404

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CF :	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 Co :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.813,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.629,43
		VARIAÇÃO : 0,8986
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



unidade

293

2/4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018
 SETOR: 31 QUADRA: 1a ÍNDICE DO LOCAL: 555,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/07/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João Botto NÚMERO: 225
 COMP.: BARRO: 140000 CIDADE: SÃO PAULO - SP
 CEP: SP: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A): m²: 368,00 TESTADA - (c) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,80
 ACESSIBILIDADE: Centro FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 450,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa média (m) CONSERVAÇÃO: b - entre nova e regular
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,934 CUSTO BASE (RS): 1,360,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 891,708,48 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 2.580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIARIA: J. Nicolau Imóveis
 CONTATO: Sra. Franciska TELEFONE: (11)-32587099

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,31	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3,185,57
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2,186,85
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6865
FENTES 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 Ft: 0,00		

Arach

J



23

268

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 79

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018
 SITIO: 02 QUADRA: 05 ÍNDICE DO LOCAL: 01/00
 DISTRIBUÍDO DATA DA PESQUISA: 24/07/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Embaixador NÚMERO: 439
 COM: BARRO: Moggi
 CEP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A): m²: 300,00 TERCEIRA - (L₃): m: 7,00 PROF. EQUIV. (F₁): 40,50
 ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: 100
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 540,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior II CONSERVAÇÃO: c - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,572 C.A.D.E. REAL: 2 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,567 CUSTO BASE (R\$): 1.360,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.178.685,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Imobiliária
 CONTATO: Sr. Arthur Siodani TELEFONE: (11) 986251180
 OBSERVAÇÃO:

Hand

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,36	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.137,71
TERCEIRA C1: 0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.101,80
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7155
PRESENTES MÚLTIPLOS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9909
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F1: 0,00		

J



273
268
GeoAvaliaProf

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Manuel Peixoto da Mota

DATA: 08/08/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,8

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	381,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	13,50
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

teste

X

Geo Avaliar^{Prof}

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Manuel Peixoto da Mota ,47	1.224,25	1.406,30	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Major Basílio ,374	3.296,11	2.175,76	0,6601	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua José Loguilo ,185	3.284,86	2.031,71	0,6188	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Taboaras ,496	1.803,26	1.347,55	0,7473	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Lituânia ,289	2.260,05	2.036,82	0,9012	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Dom Alberto Gonçalves ,348	1.569,04	1.450,98	0,9248	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Ibérica ,409	1.942,86	1.637,67	0,8429	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Padre Leonel França ,167	1.813,33	1.629,43	0,8986	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua João Borbo ,225	3.185,57	2.186,85	0,6865	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Embaixada ,459	2.937,71	2.101,85	0,7155	0,9999

273

269

STAC




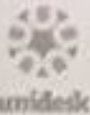
233
2/10
Avaliar

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.224,25	1.406,30
2	3.296,11	2.175,76
3	3.284,86	2.031,71
4	1.803,26	1.347,55
5	2.260,05	2.036,82
6	1.569,04	1.450,98
7	1.942,86	1.637,67
8	1.813,33	1.629,43
9	3.185,57	2.186,85
10	2.937,71	2.101,85

5 track





923
272
GeoAvaliar Pro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Manuel Peixoto da Mata 62 Modica SAO PAULO - SP Data: 08/08/2018
 Cliente: 3ª Santana
 Área m²: 505,40 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.331,71
 Desvio Padrão: 777,98
 - 30%: 1.632,19
 + 30%: 3.031,22

Coefficiente de Variação: 133,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.800,49
 Desvio Padrão: 338,08
 - 30%: 1.260,35
 + 30%: 2.340,64

Coefficiente de Variação: 18,7800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as características dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as características dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as características dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada item e p/o con/ de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50% <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.800,49

TESTADA: 0,0600

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.911,87000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 966.258,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.652,63

INTERVALO MÁXIMO: 1.948,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.571,69

INTERVALO MÁXIMO: 2.252,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

34906

8