

412

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 0129403-67.2010.8.26.0100

J. do Conselho Superior AS
partes em 13 dias.
ent 26/07/18
wp
Associação Superior Paulista
de Engenharia

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da AÇÃO SUMÁRIA, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA contra o ESPÓLIO DE DÉCIO VIDONSKY e S/M, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de R\$ 1.650.000,00 (UM MILHÃO SEISCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), para o imóvel situado na Rua da Consolação, nº 3.143, apto. 51, Edifício Della, 34º Subdistrito Cerqueira César, São Paulo - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 23 de julho de 2018.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da AÇÃO SUMÁRIA, compromissado nos requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA contra o ESPÓLIO DE DÉCIO VIDONSKY e S/M, processo nº 0129403-67.2010.8.26.0100, em curso perante a 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua da Consolação nº 3.143, apto. 51, Condomínio Edifício Della, 34º Subdistrito - Cerqueira César, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 334, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

K

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

1. DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Hadoock Lobo, Avenida Paulista, e Avenida Rebouças.

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua da Consolação nº 3.143, 5º andar - apto. 51, Edifício Della, 34º Subdistrito - Cerqueira César - SP, na quadra formada pelas Vias: Alameda Tietê, Rua Bela Cintra, Alameda França e a referida Rua da Consolação.

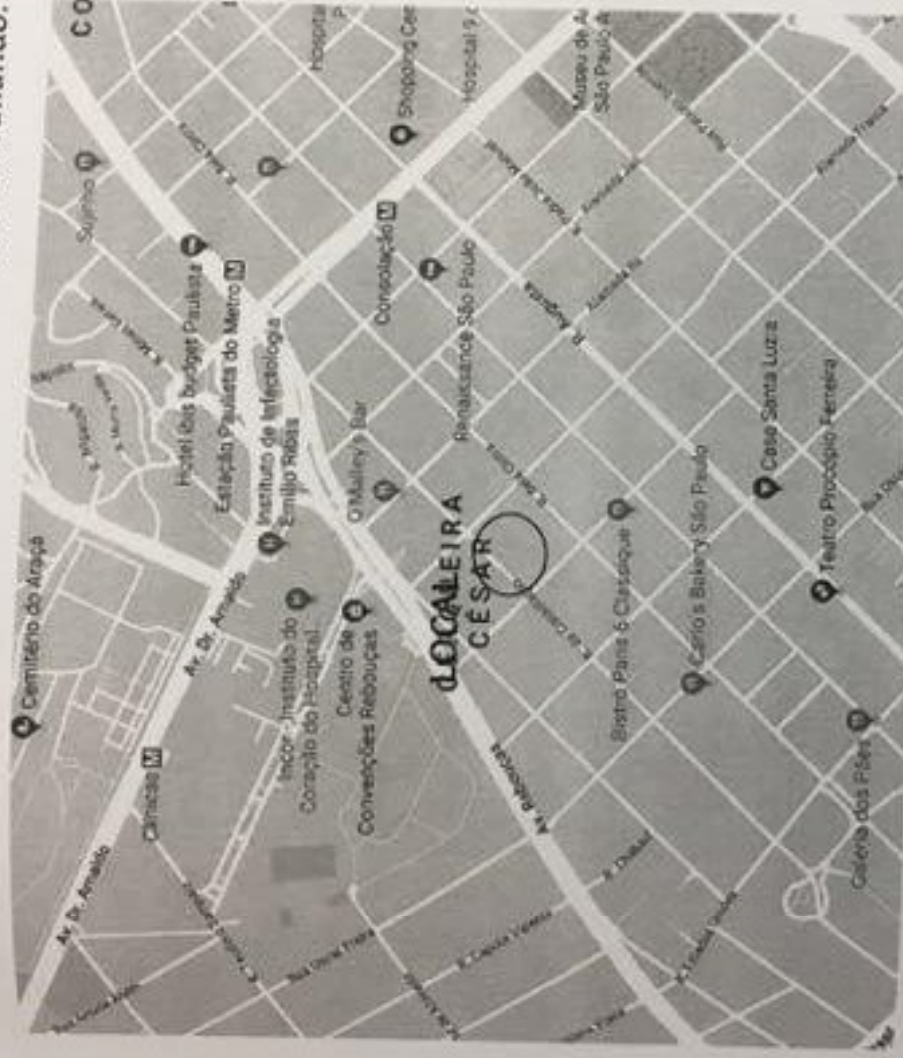


470

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Edifício Della, onde se encontra o imóvel avaliando.



1.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua da Consolação nº 3.143, Apto. 51 do Edifício Della, 34º Subdistrito - Cerqueira César, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

K

416

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 06005990772

SETOR: 013

QUADRA: 012

ZONA: PI ZM-3b/16

ÍNDICE FISCAL: 6.473,00/2015

Rua da Consolação nº 3.143

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 013.012.0098-0

Apartamento 51 - Edifício Della

TRANSCRIÇÃO: 28.982

Do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

ll

477

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 06600590772

1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 04005980772

1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 2,0 (dois) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Edifício Della é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de Metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua da Consolação e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações verticais, de padrões construtivos médios superiores e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios comerciais, de padrões construtivos médios e superiores.

419

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1.5. ZONEAMENTO: -

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "PINHEIROS ZM-3b/16 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Altas".

2. DO IMÓVEL:

2.1. TERRENO

O terreno ocupado pelo EDIFÍCIO DELLA possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 640,00 m², tendo uma frente projetada para a via pública de 16,00 m.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Apartamento 51 do Condomínio Edifício Della possui uma fração ideal de 4,394 % no terreno ocupado pelo referido edifício.

2.2. BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado EDIFÍCIO DELLA, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado e de mesmo projeto arquitetônico, com recuo frontal.

O CONDOMÍNIO é composto por unidades habitacionais, áreas comuns de circulação, poço de elevadores, hall de entrada, salão de festas e portaria.

O EDIFÍCIO DELLA está servido de portão automático, interfone, escadarias, elevadores, medidores e garagem para os condôminos.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O EDIFÍCIO DELLA, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".*

DO EDIFÍCIO:

O EDIFÍCIO DELLA compreende em 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 12 (doze) andares superiores e ático com cobertura. Os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, "halls", escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque, poço de elevador e depósitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No andar térreo do edifício, encontram-se: "hall" de entrada, escadarias, elevadores, extintores, hidrantes e portaria.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo duas por andar), "hall", extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

No ático, encontram-se: casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

A portaria do EDIFÍCIO DELLA está situada junto ao alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

DA UNIDADE AVALIANDA:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 51, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO DELLA, encerra a área total construída de 227,08 m², sendo 174,83 m² de área útil e mais 52,25 m² de área comum.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0400590772

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)", enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: "Entre Regular e Reparos Simples".

O Apartamento 51, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO DELLA possui 01 (uma) vaga de garagem para guarda de veículo de passeio.

O imóvel em estudo (Apartamento 51 - Edifício Della) compreende: 01 (uma) sala com sacada, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros sociais, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

O imóvel avaliando enquadra-se no item 1.3.3.- Apartamento Padrão - MÉDIO C/ ELEVADOR, classificação esta contida no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006".

O "croqui" a seguir demonstra as características construtivas da unidade avalianda:

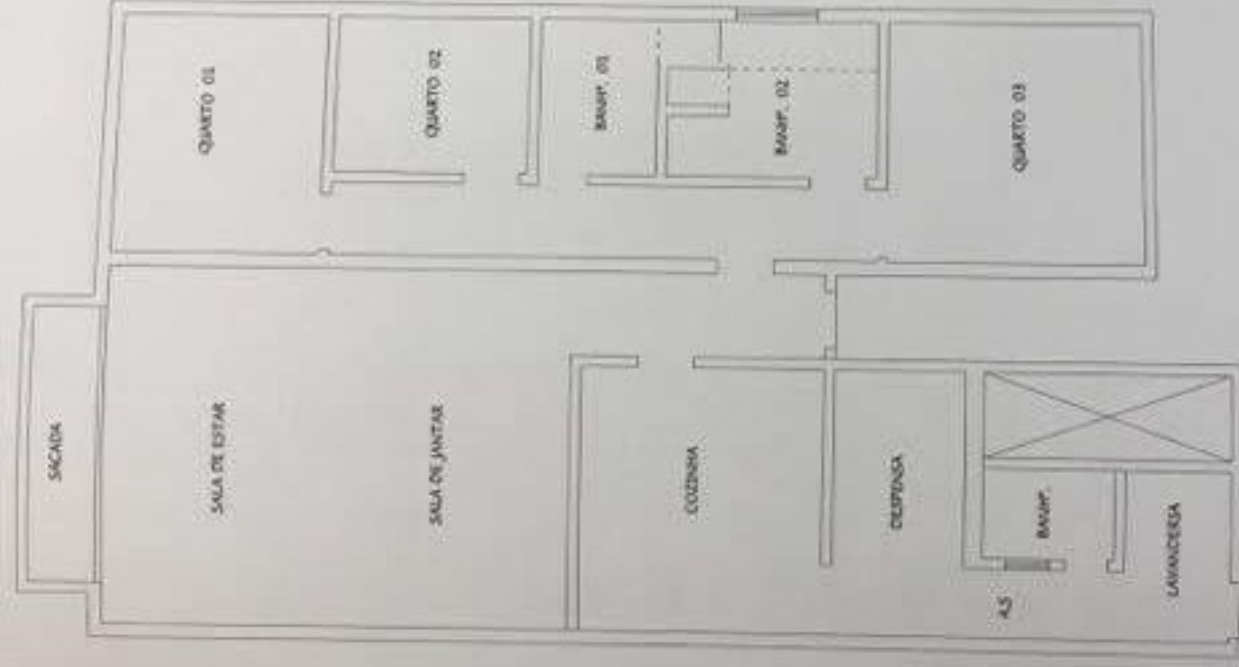
115
1024

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA"

RUA DA CONSOLAÇÃO, 3.143 - APTO. 51 - 3.º ANDAR



A seguir para melhor ilustrar o presente trabalho, seguem as fotografias que retratam os aspectos gerais do imóvel vistoriado:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 01 - VISTA PARCIAL DA RUA DA CONSOLAÇÃO.



FOTO n.º 02 - VISTA DA PARCIAL DA RUA DA CONSOLAÇÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



426

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0400590772

FOTO n.º 03 - VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA, ONDE SE SITUA A UNIDADE AVALIADA.



FOTO n.º 04 - VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO, TOMADA POR OUTRO ÂNGULO.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0660590772

FOTO n.º 05 - VISTA APROXIMADA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO DELLA, COM DESTAQUE PARA A GUARITA.



FOTO n.º 06 - VISTA DO HALL DA ENTRADA DO EDIFÍCIO DELLA.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 07 - DETALHE PARA A SALA DE ESPERA DO COND. EDIFÍCIO DELLA.



FOTO n.º 08 - VISTA DO HALL DO ELEVADOR DO EDIFÍCIO DELLA, SITUADO NO PAVIMENTO TÉRREO.



429

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 09 - VISTA DO SALÃO DE FESTAS DO EDIFÍCIO DELLA.



FOTO n.º 10 - VISTA TOMADA PELO INTERIOR DA UNIDADE AVALIANDA, COM DESTAQUE PARA A PORTA DE ENTRADA.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 11 - DESTAQUE PARA O CORREDOR DE CIRCULAÇÃO DA UNIDADE
AVALIANDA.



FOTO n.º 12 - VISTA DO QUARTO 01.



124

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0660590772

FOTO n.º 13 - VISTA DO QUARTO 02.



FOTO n.º 14 - VISTA DO BANHEIRO 01.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 15 - VISTA DO BANHEIRO 02.

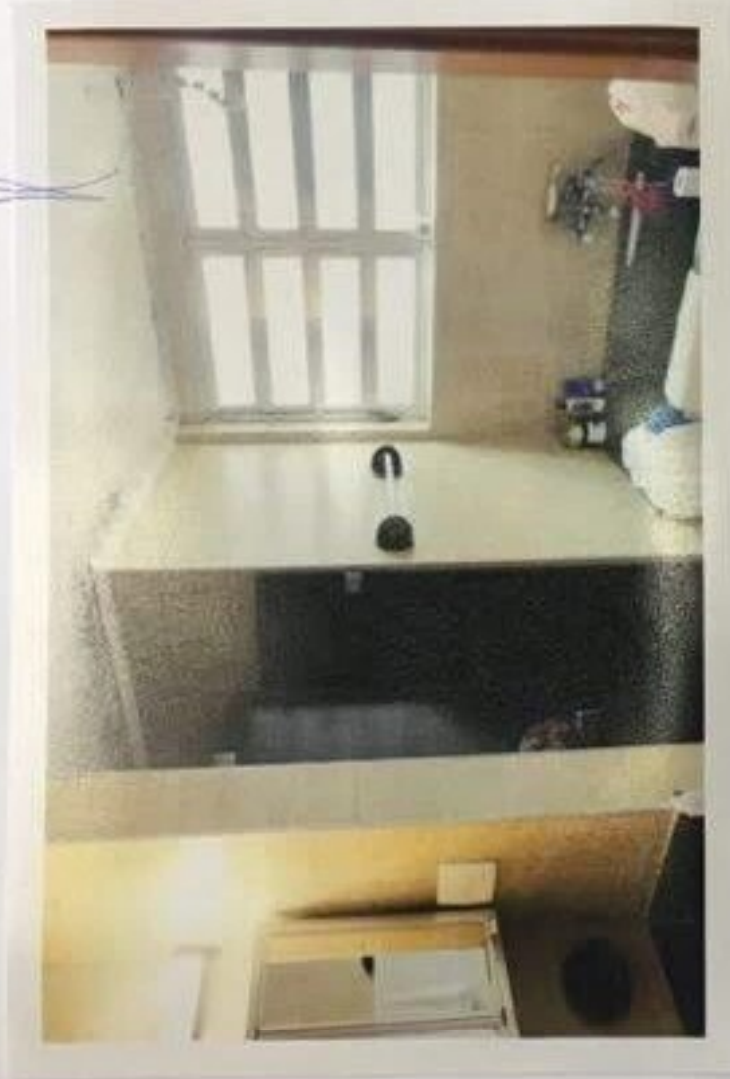


FOTO n.º 16 - VISTA QUARTO 03.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

FOTO n.º 17 - VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO n.º 18 - VISTA DA SALA DE ESTAR, E AOS FUNDOS A SACADA.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 19 - VISTA DA COZINHA.



FOTO n.º 20 - VISTA DA DESPENSA ANEXA A COZINHA.



435

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600599772

FOTO n.º 21 - VISTA ÁREA DE SERVIÇOS E AOS FUNDOS A PORTA DE SERVIÇO.



FOTO n.º 22 - VISTA DA LAVANDERIA.



FOTO n.º 23 - VISTA DO BANHEIRO QUE ATENDE A ÁREA DE SERVIÇOS.



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma ABNT NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1. VALOR UNITÁRIO DO "m²":

Para o cálculo do "qm^f", o Perito coletou 09 (nove) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FINE/USP".

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006", a partir de fevereiro de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - limite médio", para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

E) DEPRECIÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

$$F_{oc} = R + K * (I - R)$$

Sendo

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação "I_e" e a vida referencial "I_r".

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 48 (cinquenta e oito) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) Entre Regular e Reparos Simples.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

440

G) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP - 2002/2006", no item III.2.11. "*Recomendações Especiais*", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

III.2. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

IV. AVALIAÇÃO:-

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times \text{qmf}/\text{m}^2$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 174,83 \text{ m}^2 \text{ área útil, } 10,00 \text{ m}^2/2 \text{ (vaga de garagem)}$$
$$\text{qmf} = \text{R\$ } 9.168,23/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = (174,83 \text{ m}^2 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.168,23/\text{m}^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 1.648.722,80$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 1.650.000,00$$

Observação: Para o cálculo do valor unitário do "m²" igual a R\$ 9.168,23/m² (nove mil, cento e sessenta e oito reais e três centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado apresentada no ANEXO I.

1117
1118

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0400590772

V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua da Consolação nº 3143, apartamento 301 do Edifício Della, 34º Subdistrito - Cerqueira César, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da AÇÃO SUMÁRIA requeridos pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DELLA contra ESPÓLIO DE DÉCIO VIDONSKY e S/M, processo nº 0129403-67.2010.8.26.0100, em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

V IMÓVEL = R\$ 1.650.000,00

(um milhão e seiscentos e cinquenta mil reais).

VÁLIDO PARA JULHO/2018

443, 1)
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

ANEXO II - DADOS CADASTRALS DO IMÓVEL

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 23 de Julho de 2018.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

4441 13

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600390772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

X



simdiex

CloudAnalyticsPro®

445

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

PROCEÇÃO : PROC. 0129403-67.2010.8.26.0100

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

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

DATA : 05/07/2018

OBSERVAÇÃO :

FATORES

ÍNDICE

FATOR

6.473,00

Localização

Idade /40

Obsolescência

Estado de Conservação : D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLRES

apartamento médio c/ elev.

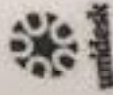
Fiação

Vagas : 1

Vagas

Acréscimo : 0

N



unitedesk

446

ConsultoriaBairPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Objeto - Apartamento
Local : RUA DA CONSOLAÇÃO 3143 APTO. 51 - 5ª ANDAR, CERRQUEIRA DE LAR SAO
Cidade : COIMO, EDIFÍCIO DELLA
Jardim : 640,00
Edificação nº : 174,83

Mediadora : Vinda

Data : 06/07/2016

Distribuição espacial

Mediadora : Vinda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.194,92
Desvio Padrão : 1.521,65
- 30% : 7.136,44
+ 30% : 13.253,39
Coeficiente de Variação : 14,9300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.168,23
Desvio Padrão : 737,10
- 30% : 6.437,76
+ 30% : 11.918,70
Coeficiente de Variação : 8,0460

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I
1) Casc. do imóvel avaliado completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
3) Identificação dos dados de mercado	Apresentação de todos os dados de mercado analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de todos os dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação apenas dos dados analisados <input type="checkbox"/>
4) Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,90 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 % <input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANLADA (R\$): 9.168,23
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.168,23000
INTERVALO DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALO MÍNIMO : 8.824,99
INTERVALO MÁXIMO : 9.511,47

VALOR TOTAL (R\$): 1.402.851,65
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 8.824,99
INTERVALO MÁXIMO : 9.511,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

K



unimed

UFT

Consórcio BarPaul

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Num	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ALAMEDA TIETÊ, 597	9.000,00	9.591,51	1,0446
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ALAMEDA TIETÊ, 621	8.028,17	8.193,71	1,0206
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DA CONSOLAÇÃO, 3143	9.266,14	9.266,14	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA, 1075	11.718,75	10.797,64	0,9182
<input checked="" type="checkbox"/>	8 ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA, 1516	9.450,00	8.704,06	0,9211
<input checked="" type="checkbox"/>	9 ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA, 1601	10.344,04	9.080,83	0,8812
<input checked="" type="checkbox"/>	10 ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA, 1667	9.801,98	8.599,19	0,8773
<input checked="" type="checkbox"/>	12 ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA, 961	12.968,64	9.422,98	0,7264
<input checked="" type="checkbox"/>	15 RUA BATATAES, 333	10.956,52	8.903,37	0,8128

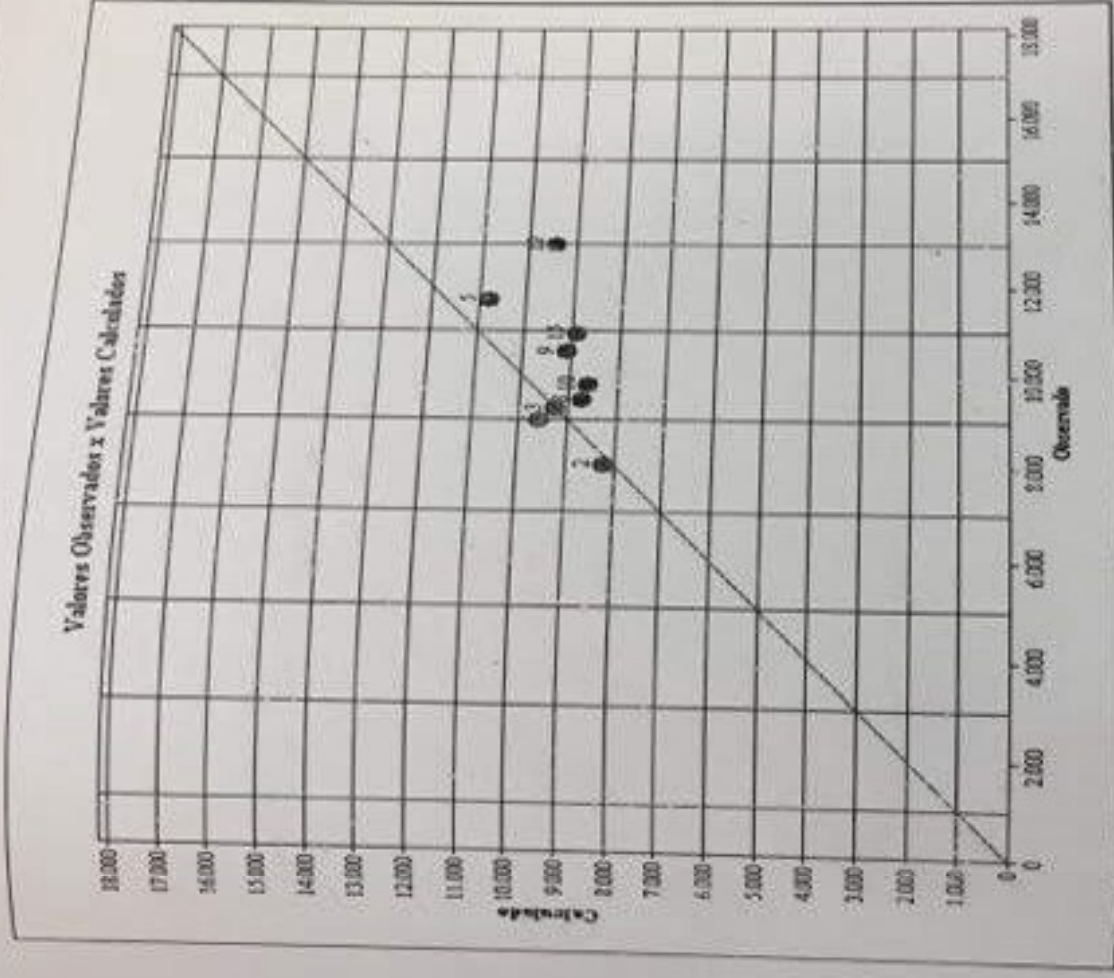
K



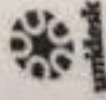
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	
2	8.028,17	9.581,51
3	9.266,14	8.193,71
5	11.718,75	9.266,14
8	9.450,00	10.760,64
9	10.544,04	8.704,06
10	9.801,96	9.080,83
12	12.988,64	8.599,19
15	10.956,52	9.422,58
		8.905,37

(Handwritten mark)

GRÁFICO DE DISPERSÃO


X



imobiliária

450

CooperativaPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

1

DADOS DA FICHA
 DADOS DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
 QUADRA: 018 ÍNDICE DO LOCAL: 5.868,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/07/2018
 Nº: 013 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: ALAMEDA TIETÊ
 COMP. ANDAR INTERMEDIÁRIO BARRIO: CERQUEIRA CÉSAR
 Nº: 0417-020 UF: SP
 Nº: 397
 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (M²) M²: 1.023,00 TESTADA - (CF) m: Regular 25,37 PROF. EQUIV. (Pe): 40,01
 ACESSIBILIDADE: Direta
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Acoplamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio cf elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (R): 0,349 IDADE: 52 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 190,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 200,00
 EDIFÍCIO
 SOMBROSOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

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

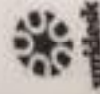
DADOS DA TRANSAÇÃO
 MATRIZ: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MORETELA: CORRETOR AUTÔNOMO

CONTATO: SR. THIAGO TELEFONE: (11)-985463131
RESERVAÇÃO:
 COM. ED. IMPRESOR
 Aut = 190,00 m² + 40% % garagem = 10,00 m² / 2 = 05,0 0 m² => Aut = 195 (0m²)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
ADICIONAL 01:	1,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
ADICIONAL 02:	1,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
ADICIONAL 03:	1,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
ADICIONAL 04:	1,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
ADICIONAL 05:	1,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ADICIONAL 06:	1,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	185,58	VALOR UNITÁRIO:	9.000,00
OSULS/CEN/OK. Fets:	1.175,93	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.581,31
PARTIÇÃO Fp:	-780,00	VARIAÇÃO:	1.064,65
VAGAS	0,00		

M



451

GeoPlanBairProF

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
 QUADRA: 018 ÍNDICE DO LOCAL: 5.848,00
 Nº: 003 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/07/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA TIETÊ
 Nº: 01427-020 Nº: SP
 BARRIO: CERQUEIRA CESAR
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 421

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 (A1) M²: 1.094,00 TESTADA - (c1) m: 27,70 PROF. EQUIV. (P#): 39,21
 ACESSEIIVIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA:
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA ESPECIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento referido c1 elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: g - entre regular e repareta simples
 COEF. DEP. (N): 0,406 IDADE: 48 ANOS FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 2 VAGAS DESCOB: 0
 DIMENSÕES
 A PERMUTIVA M²: 213,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 30,00 TOTAL M²: 233,00

EDIFÍCIO

SOMÁTICOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 NOMINÁRIA: COELHO DA FONSECA MÓVEIS
 CONTRATO: SRA. MARCIA
 OBSERVAÇÃO:
 COVID ED. GARÇA REAL
 Área = 213,00 m² + Área vlg garagem = 20,00 m²/2 = 10,0 0 m² => Área = 223,00 m²
 TELEFONE: (11)-38524000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 8.028,17
DESCRIPÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.193,71
PAGAMENTO Floc:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.0206
TAGAL	FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	

X



452

Cred. Avaliação Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

DADOS DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018
NÚMERO DA PESQUISA: 012 **QUADRA:** 012 **ÍNDICE DO LOCAL:** 6,473,00 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 05/07/2018
SITOP: 013 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: RUA DA CONSOLAÇÃO **BARRIO:** CERQUEIRA CESAR
CAMP: 17º ANDAR APT0 121 **UF:** SP **NÚMERO:** 2142
CID: 01114-001 **UF:** SP **CIDADE:** SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**

PARQUETAMENTO **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) M²: 640,00 **TESTADA - (cf) m:** 16,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:**
TOPOGRAFIA: plana
CONTÊINER: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Reformado **FACE:** Oeste

CARACTERÍSTICAS

PARÂMETRO: apartamento médio cf elev. **COEF. PADRÃO:** 1,526 **CONSERVAÇÃO:** 6 - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (M): 0,406 **IDADE:** 48 **ANOS FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.** 1 **VAGAS DESCOB.** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 174,63 **ÁREA COMUM M²:** 52,25 **GARAGEM M²:** 10,00 **TOTAL M²:** 237,08

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 1 **PECNIA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 12 **APTO/ANDAR:** 2 **SUB-SOLOS:** 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

MATEIRIA: Orlada **VALOR VENDA (R\$):** 1.800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIA

CONTATO: SRA. ESTER

OBSERVAÇÃO:

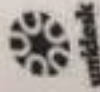
ORIG. ED. DELLA

Área = 174,63 m² + Área vg garagem = 10,00 m² / 2 = 05,0 0 m² \times Área = 179,83 m²

TELEFONE: (11)-899690244

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
ÁGUA Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
		9.266,14
		9.266,14
		1.0000



453

GeoValuarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

5

DADOS DA FICHA: SAO PAULO - SP - 2017
 NÚMERO DA PESQUISA: 092 QUADRA: 092 ÍNDICE DO LOCAL: 6.433,00
 SPH: 04 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

DADOS DA LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA
 ENDEREÇO: ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA
 BARRIO: JD. PAULISTA
 COM. APTO. 7º AND.
 UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 1075

DADOS DA REGIÃO

MEJORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

MARCA: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COF. DEP. (R): 0,453 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 96,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 20,00 TOTAL M²: 116,00

EDÍFICIO

PORFÔRTO: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 1 QUARTO EMFREGADAS: 0 PCOBA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 BANHEIROS: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 3 SUB-SÓLOS: 2

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

SABEZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MORÁRIA: FERNANDEZ MERA MOV/ES

CONTATO: SRA. ZARINA

OBSERVAÇÃO:

COM EFICÁCIA GENEVE - Tx. condomínio R\$ 1.240,00

TELEFONE: (11)-30061000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.718,75
DETERMINAÇÃO Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.740,64
VALOR Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9182
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

X



954

GeoRealizerPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

8

DADOS DA FICHA NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
 QUADRA : 076 ÍNDICE DO LOCAL : 6.344,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2017
 CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA
 BAIRRO: JD. PAULISTA
 COMPL: APTO. 10º AND.
 UF: SP
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 1516

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) M²: 0,00 TESTADA - (Cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P*): 0,00
 ACESSEBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio al elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (D): 0,453 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DOMTÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 15 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

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: Orien VALOR VENDA (R\$): 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: ALZEVEDO NEGÓCIOS MOBILIÁRIOS
 CONTATO: SR. PAULO
 TELEFONE: (11)-32597544

OBSERVAÇÃO:

COND. EDIFÍCIO APENAS - Tx, condôminio R\$ 685,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	38,43	FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
ORIENTAÇÃO Fobs:	-784,37	FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PAISAGEM Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
			9.452,00
			8.704,06
			0,9211

X



Sunblock

UFSP

CircAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

SÍMBOLO : 014 QUADRA : 096

ÍNDICE DO LOCAL : 6.482,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2017

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA

CAMP : APTO. 12º AND.

BARRIO : JD. PAULISTA

CEP : 01308-000

NÚMERO : 1601

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 (M²): 0,00

TESTADA - (cô) m: 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

PROF. EQUIV. (Pq): 0,00

ESQUINA : Não

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

FABRICAÇÃO : apartamento médio cl. elev.

COEF. PADRÃO : 1,976

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,491

IDADE : 60

anos FRACÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 109,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 10,00

TOTAL M²: 119,00

EDIFÍCIO

SUBSÍDIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 1,5

APTO/ANDAR : 4

SALÃO DE FESTAS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00

ADICIONAL 02 : 1,00

ADICIONAL 03 : 1,00

ADICIONAL 04 : 1,00

ADICIONAL 05 : 1,00

ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oribis

VALOR VENDA (R\$) : 1.277.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : DOZZI MÓVEIS

CONTATO : SR. WALTER

OBSERVAÇÃO :

COND. EDIFÍCIO PROLO UCELLO - Tx. condomínio R\$ 1.250,00

TELEFONE : (11)-45633012

TELEFONE : (11)-45633012

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : -2,93	VALOR UNITÁRIO : 10.544,04
DISCREPÂNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 : -1.460,27	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.080,63
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8612
VAGAS	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

X



verifide

GeoAvaliarPvt

45013

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

10

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017
 ÍNDICE DO LOCAL: 6.482,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2017

SPOR: 014 GRADUAÇÃO: 096

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA
 COM: APTO. 8º AND.
 BAIRRO: JD. PAULISTA
 UF: SP

NÚMERO: 1667
 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

0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 0,00 Área (A) m²: Diaria FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 ACESSIBILIDADE: Topografia: plano CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

FABRIL: apartamento médio et elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF DEP. (Q): 0,425 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIVISÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 111,00

EDIFÍCIO

SOLTEIROS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 SUÍTIADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

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: Onere VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

INCORPORAÇÃO: LS PRADO MÓVEIS

CONTRATO: SRL DANETO

OBSERVAÇÃO:

COND. EDIFÍCIO ARGUMENTARY - Tx. condomínio R\$ 965,00

TELEFONE: (11)-36818118

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAZC - 55 HORMA IFAPE/SP

FAZC - 55 HORMA IFAPE/SP		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES ADICIONAIS		VALOR UNITÁRIO:	HOMOGENEIZAÇÃO:
LOCALIZAÇÃO Floz:	FT ADICIONAL 01: -2,72	9.801,98	8.599,19
CONSERVAÇÃO Floz:	FT ADICIONAL 02: -350,56	0,8773	
PADRÃO Tp:	FT ADICIONAL 03: -849,50		
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

M



GeofinalizarPro

GeofinalizarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

12

DADOS DA FICHA 12

DADOS DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/08/2017

ÍNDICE DO LOCAL: 6.612,00

QUADRA: 091

CHAVE GEOGRÁFICA:

SITE: 014

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ALAMEDA JOAQUIM EUGÊNIO DE LIMA

BAIRRO: JD. PAULISTA

COMP: A'VIO, 8' ANO.

UF: SP

CIP:

DADOS DA REGIÃO

NÚMERO: 761

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²) M²: 0,00

TESTADA - (cd) m: 0,00

0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACABAMENTO: Direto

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (d): 0,527 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 20,00

TOTAL M²: 108,00

ENFITESE

SOMBRADOS: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PSONA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

REVEDORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 18 APTO./ANDAR: 3 SUB-SOLOS: 2

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: Orena VALOR VENDA (R\$): 1.270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: JARDINS & COMPANHIA IMÓVEIS

CONTATO: SR. RAFAEL MENEZES

OBSERVAÇÃO:

COND. EDIFÍCIO ARTE & ARQUITETURA JARDINS

TELEFONE: (11)-30471033

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 12.988,64
ORIENTAÇÃO Flac:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.422,58
PADRÃO Tp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7254
VAGAS:	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

X



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

15

DADOS DA FICHA

PAÍS DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2017
 NÚMERO DA PESQUISA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 6,386,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BATATAES BARRIO : JD. PAULISTA CIDADE : SAO PAULO - SP NÚMERO : 333
 COMP. UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEMORAMENTOS :
 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) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior al elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (N) : 0,422 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PERMANENTE M² : 230,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 230,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MORADIA : CORRETOR AUTÔNOMO

CONTATO : CLÁUDIA

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-996863760

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ficc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.956,32
ORIENTAÇÃO Ficc :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.905,37
ÁREA Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,81/28
VAGAS	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

N

454

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600390772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 013.012.0098-0

Local do Imóvel:

R DA CONSOLACAO, 3143 - A 5 APTO 51
CEP 01416-001

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DA CONSOLACAO, 3143 - A 5 APTO 51
CEP 01416-001

Contribuinte(s):

CPF 069.894.628-68 DECIO VIDONSKY

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 640 Testada (m): 16,00
Área não incorporada (m²): 0 Fração ideal: 0,0467
Área total (m²): 640

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 253 Padrão da construção: 2-D
Área ocupada pela construção (m²): 300 Uso: residência
Ano da construção corrigido: 1970

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 7.737,00
- da construção: 2.413,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada: 369.990,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 256.406,00
Base de cálculo do IPTU: 626.396,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/09/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/cartoes/>

X