



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.779-3/D
e-mail: llopis@uol.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CIVEL DO
FORUM CENTRAL.

J. Manifestação de
partes

SP, 14.03.2011.

Alvaro Luiz Valery Mirra

ÁLVARO LUIZ VALERY MIRRA
Juiz de Direito

Processo nº 2005.024.652-4.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de EXECUÇÃO requerida por CARLOS ALBERTO RODRIGUES DE PAIVA contra APTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, vêm apresentar a V. Exa., suas conclusões, expressas no presente laudo, após ter efetuado os trabalhos de vistoria, pesquisa de mercado elaboração de memoriais de calculo e laudo.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 10 de Março de 2011.

Olga Ramirez Llopis

Av. Iraí nº 79 – conj.35-A
Tel: 3079-3133 Fax: 3709-0773
CEP: 04082-000

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

719

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho

CAPÍTULO II - HISTORIA.

1. Do Local.

2. Do Imóvel.

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do apartamento.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Involutivos.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Evolutivos.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método Comparativo.

1.1.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar as unidades localizadas no 9º e 10º andares numeradas como (901 à 924 e 1001 à 1024), do imóvel localizado na Rua Voluntários da Pátria nº 645, 647, 649 e 663, matrícula nº 95.947 do 3º CRI- Cartório de Registro de Imóveis, contribuinte nº 073.161.0042-7, bairro Santana, Município de São Paulo, face à Ação de EXECUÇÃO, requerida por CARLOS ALBERTO RODRIGUES DE PAIVA contra APTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, que corre perante a 3ª Vara Cível, Fórum Central, processo 583.00.2005.024.652-4.

CAPÍTULO II - VISTORIA.

1. Do Local.

O bairro de Santana tem infra-estrutura com interligação aos bairros vizinhos como: Vila Guilherme, Carandiru, Bom Retiro, Canindé e Pari.

A valorização do imóvel na região decorre por se tratar de uma região mista com residências, escritórios e comércios diversificados como, lojas com diversas atividades diferenciadas.

A região é composta da estação de metrô e terminal Rodoviário Tietê.

A Rua Voluntários da Pátria tem fácil acesso pelas seguintes vias:

- Av. Prestes Maia.
- Av. Tiradentes.
- Av. Santos Dumont.
- Av. Cruzeiro do Sul.
- Av. Zaki Narchi.

A ocupação da Rua Voluntários da Pátria é de imóveis comerciais e residências de padrão médio.

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

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

O quadrilátero da região geoeconômica é formada pelas principais vias:

Av. Santos Dumont, Av. Cruzeiro do Sul e Av. Morvan Dias de Figueiredo.



Destinação dos imóveis da região.

Na quadra que delimita o setor 73 constatou-se que os lotes de terreno apresentam características de "zona residencial e comercial com uso misto", e ocupação de residências e comércios, existindo na região lojas de grifes, supermercados, redes bancárias, Shopping Ibirapuera e Restaurantes.

Zona de Uso.

A classificação ZT ZCP-b/06 do zoneamento foi extraída do livro "O Mapograf guia - ZONEAMENTO SÃO PAULO", fl. quadro 4 do livro XVII – anexo á Lei nº 13.885, de 25 de Agosto de 2004.

A tabela adiante apresenta características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes.

TABELA DE ZONEAMENTO

Características das zonas de uso	Zona de uso	mínimo	Básico	Maximo	Taxa de ocupação máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Lote mínimo (m)	Frente mínima (m)	Gabarito de altura máxima (m)	Frente	Altura da Edificação Menor ou igual a 6,00 (m)
Zona de centralidade	ZCPb-01 a 06	0,20	2,00	4,00	0,50	0,15	125m2	5,00m	Sem limite	5,00(b)	Não exigido (d)

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil



FOTO Nº 01: Vista geral da ocupação da região com construção de novos empreendimentos no mesmo logradouro.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

727



FOTO N°02: Vista da região com acesso a Av. Santos Dumont.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil



FOTO N°03: Vista da rua Voluntários da Pátria com acesso a
Av. Movan Dias de Figueiredo e Terminal rodoviário Tietê .

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil



FOTO Nº04: Vista da Av. Cruzeiro do Sul onde se localiza o terminal Rodoviário Tietê.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil



FOTO N°05: Vista da entrada da estação de metrô e terminal Tietê.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil



FOTO Nº06: Detalhe do prédio comercial na região com entrada pela Rua Voluntários da Pátria.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil



FOTO N°07: Vista do edifício comercial da associação Paulista de Cirurgiões dentistas localizado na Voluntários da Pátria nº 547.

São Paulo, 19 de junho de 2002.

matricula
95.947

ficha
-01-

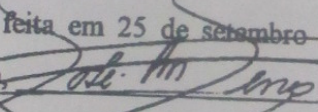
IMÓVEL:- DOIS PRÉDIOS E RESPECTIVO TERRENO.

situados a rua Voluntários da Pátria, sob n.ºs 645, 647, 649 e 663, no 8º Subdistrito - Santana, medindo 45,82 metros de frente; 98,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta, com propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo; 97,25 metros, do lado esquerdo, onde confronta, com propriedade de Basilisa Rabelo Coelho, tendo nos fundos inicialmente 15,00 metros; daí, deflete a direita e segue 0,40 metros, confrontando nessas linhas com propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo; daí, deflete a esquerda e segue na distância de 28,57 metros, em dois segmentos, um de 16,20 metros e outro de 12,37 metros, onde confronta, com propriedade de Antônio Corrêa Pontedeiro e da Prefeitura do Município de São Paulo, encerrando a área superficial de 4.442,23 m2.-

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 073.161.0042-7/0043-5/0044-3.-

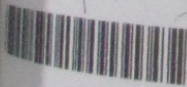
PROPRIETÁRIAS:- 1º) G.E.F. - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital, a rua Serra do Japi, nº 145 - 3º andar, CNPJ. 00.425.392/0001-30; e,

2º) APTA - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta Capital, a avenida Pacaembu, nº 1.785, CNPJ. 01.557.942/0001-38.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 15, feito em 02 de janeiro de 2.001 na matrícula nº 56.001, R.05, feito em 19 de maio de 1.998 nas matrículas nºs 7.865 e 7.966 e matrícula nº 86.292, feita em 25 de setembro de 1.998, todas desta Serventia. - O Escrevente autorizado,  (José Roberto Milla Ferraz).-

- continua no verso -

Mod. 13



2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Terreno.

Segundo dados extraídos do setor de cadastro da Municipalidade conforme cópia adiante, o terreno em apreço possui a seguinte metragem:

“ Imóvel: Dois prédios e respectivo terreno, situados a tua Voluntários da Pátria, sob nº 645, 647,649 e 663, no 8º Subdistrito – Santana, medindo 45,82 metros de frente, 98,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, onde confronta, com propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo, 97,25 metros, do lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Brasilisa Rabelo Coelho, tendo nos fundos inicialmente 15 metros, daí, deflete a direita e segue 0,40 metros, confrontando nessas linhas com propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo, daí, deflete a esquerda e segue na distancia de 28,87 metros, em dois segmentos, um de 16,20 metros e outro de 12,37 metros, onde confronta, com propriedade de Antonio Corrêa Pontedeiro e da Prefeitura do município de São Paulo, encerrando a área superficial de 4.442,23m²”.

Contribuinte:073.161.0042-7

A fração ideal de 0,3673% corresponde a área de terreno de 16,31 metros quadrados a ser avaliada segundo as metragens da tabela acima.

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

De acordo com análise da matrícula nº 95.947 da Av.03- projeto de construção do empreendimento imobiliário denominado " Apart Hotel Anhembi " que receberá o nº 663 da Rua Voluntários da Pátria, passando a área anteriormente aprovada de 9.650,07m2 para 14.215,90m2 e o empreendimento constituído de 01 prédio de 13 andares, para 240 unidades".

O prédio de apartamentos incorporado na área de terreno retro descrita tem entrada com portaria localizada na testada frontal.

2.2.1. DO PRÉDIO.

A fachada do prédio é constituída em massa corrida com pintura acrílica, tendo preocupação arquitetônica aparente.

2.2.2. ÁREAS COMUNS.

As áreas comuns tem projeções em áreas cobertas e áreas descobertas, conforme análise da Av. 03 – partes comuns- da matrícula 95.947 possui a seguinte descrição da composição:

01 subsolo.
Apartamento do zelador.
Ático e equipamento social.
Áreas ajardinadas.
Praça chafariz
Rampa de acesso ao subsolo.
Recepção.
Sala da administração.
Área de circulação.
Lobby.
Contabilidade.
Gerencia
Reservas.
Hall social e de serviços
Poços p/ quatro elevadores.
Escadaria.
Sanitário feminino funcionários.
Dois sanitário para deficientes físicos.
sanitários masculinos funcionários.

WCs feminino e masculino.
Business Center.
Administração.
Telefonia.
Armazenagem.
Três salas de convenção.
Piscina semi- olímpica com deck.
Sauna seca.
Sauna úmida.
Sauna com WCs feminino e masculino.
Rouparia e copa.
Sala de fitness.
Coffee shop com bar e mirante.
Garagem para 192 vagas.

Da vistoria realizada ao empreendimento constatou-se conforme informações no local de vizinhos, que o empreendimento nunca exerceu suas atividades.

Portanto a perita não pode adentrar ao imóvel para fazer a vistoria "in loco".



FOTO N°08: Vista geral da fachada lateral do prédio em questão.

VISTA DA
FACHADA
FRONTAL DO
PRÉDIO.

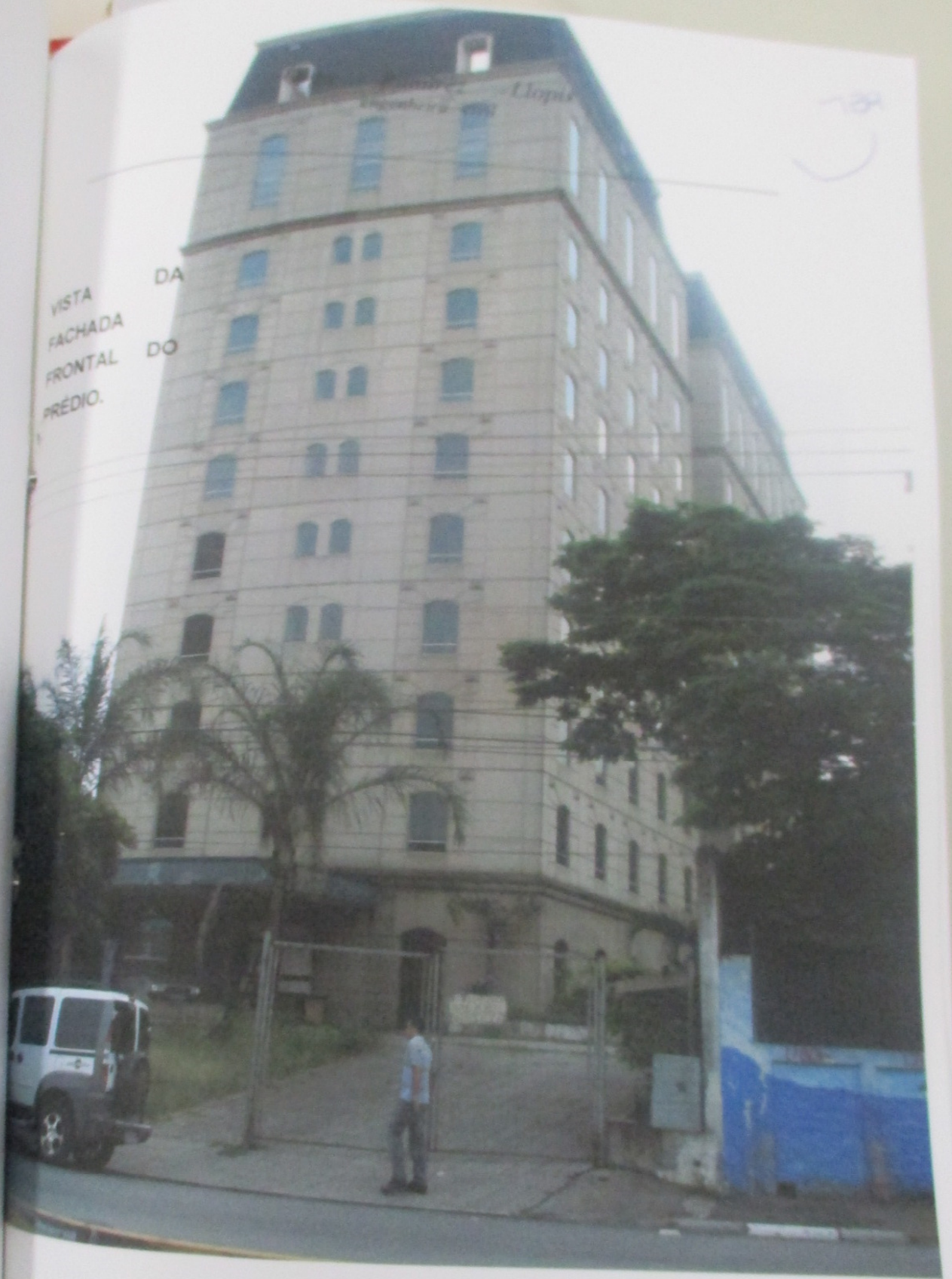




FOTO Nº10: Aspecto da entrada principal fechada por tela de arame e a portaria principal com tapume.

74

2.2.3. DO APARTAMENTO TIPO.

Da Av. 03- partes exclusivas – “ são aquelas compreendidas pelas chamadas “ unidades autônomas”, localizados no 1º ao 10º andar conforme descrição adiante:

“Pavimento térreo – restaurante.
Pavimento térreo e mezanino – salão de festas.
1º andar – apartamentos nºs 101 à 124
1º andar – apartamentos nºs 201 à 224
3º andar – apartamentos nºs 301 à 324
4º andar – apartamentos nºs 401 à 424
5º andar – apartamentos nºs 501 à 524
6º andar – apartamentos nºs 601 à 624
7º andar – apartamentos nºs 701 à 724
8º andar – apartamentos nºs 801 à 824
9º andar – apartamentos nºs 901 à 924
10º andar – apartamentos nºs 1001 à 1024”.

“ Os apartamentos de finais 1 a 24, localizados do 1º ao 10º andar serão todos idênticos entre si, e conterão cada um”:

Área útil	24,470m ²
Área comum	38,369m ²
Área total	62,839m ²
Fração ideal de terreno	0,3673%

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

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

1.1. Método Evolutivo:

1.1.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 4ª zona.

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

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

743
C

Onde:

S = área de terreno;
t

Q = valor unitário;
mft

F = coeficiente testada;
t

F = coeficiente profundidade.
P

C = cota parte de terreno
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, sendo que foi atualizado para data/base OUT/2010 FIPE $\frac{23,44}{22,75} = 1,0303$

$$Q = \text{R\$ } 2.071,18/\text{m}^2 \times 1.0303 = \text{mft.}$$

$$Q = \text{R\$ } 2.133,93/\text{m}^2 \quad (\text{JAN}/2011) \text{ mft.}$$

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 45,82 metros, ou seja SUPERIOR AOS LIMITES da testada de referencia para 4ª Zona (20,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = 1,1892$$

t

744

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 4ª zona, são:

Máximo = 40.00 metros.

Mínimo = 25.00 metros.

Como "f" é 96,94 metros, isto é, SUPERIOR AOS LIMITES de profundidade, temos:

$$F = \frac{40,00}{120,00} \quad F = 0,577$$

Segundo cópia extraída da matrícula 95.947, cada unidade possui 0,3673% correspondente a 16,31 m², resultando o cálculo adiante:

$$V = \frac{16,31 \times R\$ 2.133,93/m^2 \times 1,1892 \times 0,577}{t}$$

$$V = \frac{R\$ 23.881,67 \times 48 \text{ unidades}}{T}$$

$$V_t = R\$ 1.146.323,55$$

São Paulo, 01 de julho de 2.002.

matrícula
95.947

ficha
-06-

- continuação da matrícula n.º 95.947 -

Cabendo-lhe o direito de utilizar 20 vagas de garagem, sujeitas ao uso de manobrista, localizadas no subsolo do condomínio.-

APARTAMENTOS DE FINAIS "1" a "24", localizados do 1º ao 10º andar, serão todos idênticos entre si, e conterão cada um:-

Área útil	24,470 m2
Área comum	38,369 m2
Área total	62,839 m2
Fração ideal de terreno	0,3673%
Participação nas despesas condominiais	0,4041%
Participação nas despesas específicas	0,41667%

DA CAPITAL

O Escrevente autorizado, Jose Rm Ferraz (José Roberto Milla Ferraz).-

Av. 04 / 95.947:-

São Paulo, 26 de março de 2.003.-

Da escritura de 21 de novembro de 2.002, do 23º Tabelião de Notas desta Capital (livro 2.505, págs. 131/136) e da certidão n.º 076/02, expedida em 10 de dezembro de 2.002, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que, o imóvel objeto desta matrícula, é atualmente cadastrado através do Contribuinte Municipal n.º

073.161.0061-3.- O Escrevente autorizado, Jose Rm Ferraz (José Roberto Milla Ferraz de Campos).-

- continua no verso -

716

CAPITAL CONSTRUÇÃO.

UNIDADES AUTONOMAS (901 a 924 e 1001 1024).

A área construída total de 62,839m², classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como " APART. PADRÃO MÉDIO ".

APART. PADRÃO MÉDIO R -8N x COEFICIENTE

APART. PADRÃO MÉDIO R\$ 904,75 x 1,926

APART. PADRÃO MÉDIO QMFC = R\$ 1.742,54

O capital construção resulta da expressão II:

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

c c mfc foc

Onde:

$$S = 62,839 \text{ metros quadrados}$$

c

$$Q = R\$ 1.742,54$$

mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO
(FOC)

A TABELA 2 - Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA - Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em le - Idade aparente do imóvel e lr - Idade referencial em relação ao estado de conservação.

A idade referencial le - provém da TABELA 1 - adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "lr" - (anos)	Valor Residual - "R" - (%)	
Residencial	Barraco	Rústico			
		Simples	5	0	
	Casa	Rústico		10	0
		Proletário		60	0
		Econômico		60	20
		Simples		70	20
		Médio		70	20
		Superior		70	20
		Fino		70	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
	Simples			60	20
	Médio			80	20
	Superior			80	20
	Coberturas	Rústico		20	10
		Simples		20	10
		Superior		30	10

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

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

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

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

Estado Edificação	Depreciação (%)	Características
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
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.
Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

749

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

Ie/ Ir *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

100

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 :

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,904 \times (1,00 - 0,20) =$$

$$\text{F} = \frac{0,9232}{\text{foc}}$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 62,839 \times \text{R\$ } 1.742,54\text{m}^2 \times 0,9232$$

c

$$V = \text{R\$ } 101.089,91 \text{ (cada unidade)}$$

c

$$V = \text{R\$ } 101.089,91 \times 48 \text{ unid. (901 à 1024)} =$$

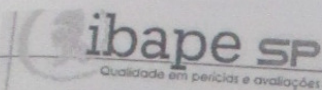
c

$$V = \text{R\$ } 4.852.315,68$$

c

(10)

Estudo de edificações – CAJUFA



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.3 – APARTAMENTO

1.3.3 - Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Valor Unitário:	
Sem elevador: Médio = 1,455 de H ₀ 2N	Com elevador: Médio = 1,605 de H ₀ 2N
Intervalo de variação = 1,26 a 1,65 de H ₀ 2N	Intervalo de variação = 1,41 a 1,80 de H ₀ 2N

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

rd
C

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

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

CAPITAL TERRENO.....	R\$ 1.146.323,55
CAPITAL CONSTRUÇÃO	R\$ 4.852.315,68
(Total de 48 unidades)	
CAPITAL	IMÓVEL.....R\$5.998.636,23
(JAN/2011)	

700

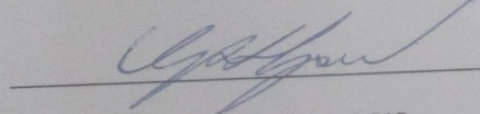
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de quarenta folhas datilografadas de um só lado, com dois anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 14 de Março de 2011.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

RIO

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

204

Anexos

ANEXO Nº01..... PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO Nº03..... TABELA R-8N – SINDUSCON.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

706
C

Anexo nº 01

106

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: RUA VOLUNTÁRIOS DA PATRIA

DATA: 01/03/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

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

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	850,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	45,82
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV. CRUZEIRO DO SUL ,2088	1.281,72	1.453,20	1,1336	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CARLOS ESCOBAR ,123	1.663,08	2.345,64	1,4104	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA AVIADOR GIL GUILHERME ,29	1.680,43	2.285,17	1,3599	1,0003
<input type="checkbox"/>	4 RUA AVIADOR GIL GUILHERME ,86	2.002,56	2.940,90	1,4686	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CARLOS ESCOBAR ,86	1.001,87	1.365,79	1,3632	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA EMBAIXADOR JOÃO NENVES DA FONTOURA ,25	2.348,93	3.291,55	1,4013	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA EMBAIXADOR JOÃO NENVES DA FONTOURA ,28	1.373,04	1.877,97	1,3677	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA EMBAIXADOR JOÃO NENVES DA FONTOURA ,65	997,65	1.347,64	1,3508	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA FRANCISCO PERUCHE ,44	999,31	1.503,61	1,5046	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA MARECHAL ODYLIO ,60/66	2.146,16	3.153,52	1,4694	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA MARECHAL ODYLIO DENYS ,50/52	1.022,73	1.288,11	1,2595	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/>	12 RUA PAULO SETUBAL ,37	1.650,28	2.228,30	1,3503	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	13 RUA SANTA EULALIA ,45	1.683,70	2.713,62	1,6117	1,0005

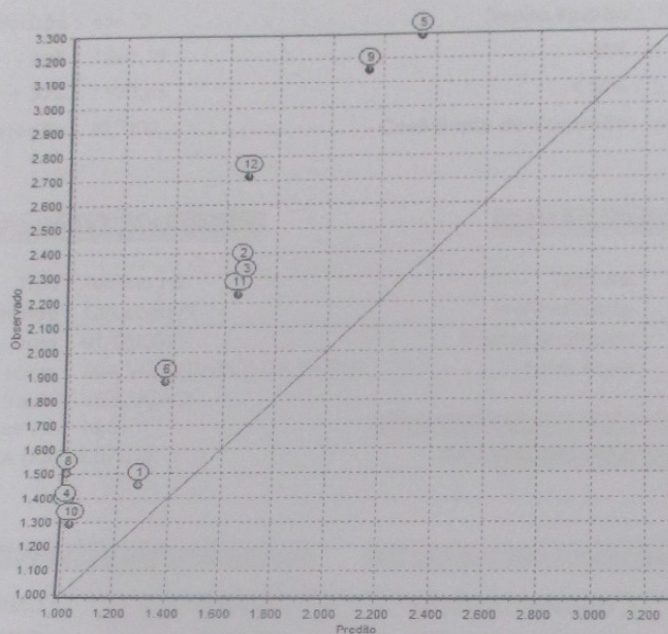
18

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.281,72	2.071,05
2	1.663,08	2.070,77
3	1.680,43	2.070,82
4	2.002,56	2.070,71
5	1.001,87	2.070,82
6	2.348,93	2.070,78
7	1.373,04	2.070,81
8	997,65	2.070,83
9	999,31	2.070,68
10	2.146,16	2.070,71
11	1.022,73	2.070,92
12	1.650,28	2.070,83
13	1.683,70	2.070,57

108

GRÁFICO DE DISPERSÃO



760

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.487,41
 Desvio Padrão : 456,72
 - 30% : 1.041,19
 + 30% : 1.933,63
 Coeficiente de Variação : 30,7100

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.071,18
 Desvio Padrão : 713,18
 - 30% : 1.449,82
 + 30% : 2.692,53
 Coeficiente de Variação : 34,4300

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : QRLabel179
 Data : 01/03/2011
 Local : RUA VOLUNTARIOS DA PÁTRIA
 Cliente : EXECUÇÃO
 Área m² : 16,31
 MÉDIA SANEADA (R\$) : 2.071,18

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1294
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 2.379,15630
 VALOR TOTAL (R\$) : 38.804,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.199,44
 INTERVALO MÁXIMO : 2.558,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.790,57
 INTERVALO MÁXIMO : 2.351,79

GRAU DE PRECISÃO

III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010
 SETOR : 73 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 802,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. CRUZEIRO DO SUL NÚMERO : 2088
 COMP. : SANTANA BAIRRO : SANTANA 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: 322,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 172.287,56 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 650.000,00
 MOBILIÁRIA : PRAÇA SNATO EDUARDO
 CONTATO : SRTA. ALINE TELEFONE : (11)2967-2211
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.281,72
TESTADA Cf : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.453,20
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1338
PRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

702
C



Avenida Cruzeiro do Sul, 2088.

763

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010
 SETOR : 73 QUADRA : 10 ÍNDICE DO LOCAL : 636,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CARLOS ESCOBAR NÚMERO : 123
 COMP. : SANTANA BAIRRO : SANTANA 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 - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 161,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 100.753,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 500.000,00
 MOBILIÁRIA : A.P. SOUZA MÓVEIS
 CONTATO : SRA. JANE
 OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)2206-5820

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,34	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.663,08
TESTADA Cf : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.345,64
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.410,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,3
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

764
C



Rua Carlos Escobar, 123.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010
 SETOR : 73 QUADRA : 256 ÍNDICE DO LOCAL : 635,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AVIADOR GIL GUILHERME NÚMERO : 29
 COMP.: santana BAIRRO : SANTANA 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: 126,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 40.266,44 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 280.000,00
 MOBILIÁRIA : M.M.C.G. MÓVEIS
 CONTATO : SR. LEO TELEFONE : (11)2978-6041
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,34	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.680,43
TESTADA Cf : 0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.285,17
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3599
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

718
706



Rua Aviador Gil Guilherme, 29.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010
 SETOR : 73 QUADRA : 264 ÍNDICE DO LOCAL : 644,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AVIADOR GIL GUILHERME NÚMERO : 86
 COMP. : SANTANA BAIRRO : SANTANA 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: 110,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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: 170,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 139.718,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00
 MOBILIÁRIA:
 CONTATO: SR. JÚNIOR TELEFONE: (11)7298-7753
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,32	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.002,56
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.940,90
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.4686
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

768
C



Rua Aviador Gil Guilherme, 86.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010

SETOR : 73

QUADRA : 86

ÍNDICE DO LOCAL : 615,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CARLOS ESCOBAR

NÚMERO : 86

COMP. : SANTANA

BAIRRO : SANTANA

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: 495,00 TESTADA - (cf) m: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 743,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 494.072,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.100.000,00

MOBILIÁRIA: A.P. SOUZA IMÓVEIS

CONTATO: SRA. JANE

TELEFONE: (11)2206-5820

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,38	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.001,87
TESTADA Cf: -0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.365,79
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.3632
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0005
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F1: 0,00		

770
C



Rua Carlos Escobar, 86.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010

SETOR : 73

QUADRA : 15

ÍNDICE DO LOCAL : 627,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EMBAIXADOR JOÃO NENVES DA FONTOURA

NÚMERO : 254

COMP. : SANTANA

BAIRRO : SANTANA

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: 320,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 290,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 904,75

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 238.343,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.100.000,00

MOBILIÁRIA : MARITAN IMÓVEIS

CONTATO : SRA. CLARISSE

TELEFONE : (11)2881-9089

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.348,93
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.291,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.401,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

772



Rua Embaixador João Neves da Fontoura, 254.

773

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010

SETOR : 73

QUADRA : 12

ÍNDICE DO LOCAL : 613,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EMBAIXADOR JOÃO NENVES DA FONTOURA

NÚMERO : 287

COMP.: SANTANA

BAIRRO : SANTANA

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: 854,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 77,64
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: 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: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 87.420,56 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.400.000,00
 MOBILIÁRIA: MAXTAL IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. DARA TELEFONE: (11)2167-2043
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,39	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.373,04
TESTADA Cf: -0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.877,97
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.3677
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F1: 0,00		

774
☺



Rua Embaixador João Neves da Fontoura, 287.

770

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010
SECTOR : 73 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 613,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA EMBAIXADOR JOÃO NENVES DA FONTOURA NÚMERO : 65
COMP. : SANTANA BARRIO : SANTANA 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: 397,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,08
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 230,00 MP
PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 904,75
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 143.933,42 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00
MOBILIÁRIA : MAXTAL MÓVEIS
CONTATO : SPA. DARA TELEFONE : (11)2167-2043
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,39	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 997,65
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.347,64
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3508
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cu : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

776
C



Rua Embaixador João Neves da Fontoura, 65.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010

SETOR : 73 QUADRA : 29 ÍNDICE DO LOCAL : 617,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO PERUCHE

NÚMERO : 44

COMP. : SANTANA

BAIRRO : SANTANA

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: 111,00 TESTADA - (ct) m: 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,18
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 96,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 60.076,56 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 190.000,00

IMOBILIÁRIA : SOBRAL IMÓVEIS

CONTATO : SR. ADILSON

TELEFONE : (11)2982-7100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 999,31
TESTADA CI : 0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.503,61
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.504,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,7
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

777

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011

SETOR : 73 QUADRA : 29

ÍNDICE DO LOCAL : 617,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO PERUCHE

COMP. : SANTANA

BAIRRO : SANTANA

NÚMERO : 44

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: 111,00

TESTADA - (cf) m

5,50

PROF. EQUIV. (Pe):

20,18

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

96,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO :

1,056

IDADE REAL : 30

anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k):

0,655

CUSTO BASE (R\$):

904,75

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

60.076,56

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 190.000,00

MOBILIÁRIA :

SOBRAL IMÓVEIS

CONTATO :

SR ADILSON

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)2982-7100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CI :	0,13	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 FI :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 999,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.503,61
		VARIAÇÃO : 1.5046
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0007

778
C



Rua Francisco Peruche, 44.

779

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011
SETOR : 73 QUADRA : 160 ÍNDICE DO LOCAL : 630,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARECHAL ODYLIO
COMP. : SANTANA BAIRRO : SANTANA NÚMERO : 60/66
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: 113,40 TESTADA - (cf) m 5,67 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 98.624,99 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 380.000,00
 MOBILIÁRIA : PERSONAL IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)2986-9000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,35	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.146,16
TESTADA Cf : 0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.153,52
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.4694
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

78



Rua Marechal Odylio Denys, 60 / 66

781

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010
SETOR : 73 QUADRA : 160 ÍNDICE DO LOCAL : 630,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARECHAL ODYLIO DENYS NÚMERO : 50/52
COMP.: SANTANA BAIRRO : SANTANA 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: 352,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00
 MOBILIÁRIA : HAROLDO LOPES IMÓVEIS
 CONTATO : SR. FLÁVIO TELEFONE : (11)3883-3883
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,35	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.022,73
TESTADA Cf : -0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.288,11
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.259,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,4
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F1 : 0,00		

782



Rua Marechal Odylio Denys, 50 / 52.

783

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/10/2010

SETOR: 73 QUADRA: 33 ÍNDICE DO LOCAL: 684,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PAULO SETUBAL

NÚMERO: 37

COMP.: SANTANA

BAIRRO: SANTANA

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: 120,00

TESTADA - (ct) m

6,00

PROF. EQUIV. (Pe):

20,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

115,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056

IDADE REAL: 30

anos

COEF. DE DEPRECIÇÃO (k):

0,655

CUSTO BASE (R\$):

904,75

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

71.966,71

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

MOBILIÁRIA:

MIRANTE IMÓVEIS

CONTATO:

SR. TAVARES

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)2971-7900

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,24 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.650,28
TESTADA Cf:	0,11 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.228,30
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.350,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,3
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

784



Rua Paulo Setubal, 37.

785

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2010
 SETOR : 73 QUADRA : 31 ÍNDICE DO LOCAL : 581,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA EULALIA NÚMERO : 45
 COMP. : SANTANA BARRIO : SANTANA 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: 130,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 17 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,756 CUSTO BASE (RS): 904,75
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 123.118,38 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 380.000,00
 IMOBILIÁRIA: CONDESSA IMÓVEIS
 CONTATO: SR. LUIS CARLOS TELEFONE: (11)2971-4600
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,46	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.683,70
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.713,62
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.611,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,5
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

786
✓



Rua Santa Eulália, 45.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

787

Anexo nº 02

Boletim Econômico - Janeiro de 2011

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)			
	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
2007	123,25	0,15	0,15	3,51	127,41	0,39	0,39	8,27	118,80	-0,12	-0,12	-1,58	123,32	0,00	0,00	5,82
2008	123,43	0,14	0,29	3,22	127,45	0,03	0,42	6,78	119,11	0,26	0,14	-0,73	123,70	0,31	0,31	5,95
2009	123,67	0,19	0,49	3,52	127,54	0,07	0,50	6,88	119,52	0,34	0,49	-0,21	123,70	0,00	0,31	5,99
2010	123,88	0,17	0,66	3,81	127,54	0,00	0,50	6,88	119,96	0,37	0,86	0,41	123,70	0,00	0,31	5,99
2011	126,89	2,43	3,10	4,72	132,32	3,75	4,26	7,86	121,03	0,89	1,76	1,23	127,66	3,20	3,52	5,47
2007	129,49	2,05	5,22	5,77	136,84	3,42	7,82	9,31	121,53	0,42	2,18	1,74	131,07	2,68	6,29	6,57
2008	130,18	0,53	5,78	5,93	136,84	0,00	7,82	8,51	122,93	1,15	3,36	2,93	132,18	0,83	7,17	7,45
2009	130,35	0,13	5,92	6,19	136,93	0,07	7,89	8,58	123,20	0,22	3,58	3,39	132,16	0,00	7,17	7,45
2010	130,16	-0,15	5,76	5,86	136,93	0,00	7,89	8,21	122,79	-0,33	3,24	3,09	132,16	0,00	7,17	7,45
2011	130,00	-0,12	5,63	5,74	136,93	0,00	7,89	8,13	122,45	-0,28	2,95	2,92	132,16	0,00	7,17	7,45
2007	129,82	-0,13	5,49	5,48	136,93	0,00	7,89	7,89	122,08	-0,30	2,64	2,63	132,16	0,00	7,17	7,17
2008	129,82	0,00	5,49	5,49	136,93	0,00	7,89	7,89	122,07	-0,01	2,63	2,63	132,16	0,00	7,17	7,17
2009	130,18	0,28	0,28	5,61	137,48	0,40	0,40	7,91	122,24	0,14	0,14	2,89	132,16	0,00	0,00	7,17

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2011

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	480,98	53,16
Material	399,40	44,14
Despesas Administrativas	24,37	2,69
Total	904,75	100,00

Encargos Sociais: 176,38%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2011 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	893,87	0,26	R-1	1.087,70	0,33	R-1	1.330,98	0,31
PP-4	847,97	0,23	PP-4	1.033,08	0,27	R-8	1.080,97	0,25
R-8	807,47	0,21	R-8	904,75	0,28	R-16	1.151,93	0,27
PPS	624,02	0,28	R-16	879,62	0,28			

* Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na NBR 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2011 em R\$/m²

(comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.044,54	0,26	CAL-8	1.118,74	0,25
CSL-8	899,37	0,25	CSL-8	981,83	0,25
CSL-16	1.200,82	0,24	CSL-16	1.308,86	0,24

	Custo m²	% mês
RP1Q	965,73	0,48
GI	511,36	0,36

* Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na NBR 8.3.5 da NBR 12.721/06