

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro
Regional IV – Lapa da Comarca da Capital.

336

Manifesto - x
sobre o laudo
Int.
SP 10/04/18.

Autos:

Ação:

Requerente:

Requerido:

0033790-90.2005.8.26.0004

Execução Hipotecária

Banco Bradesco S/A.

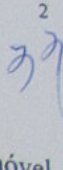
Siumara Alves de Matos Santos e outro(s)

VALTER ISHIDA, engenheiro civil, CREA n.º 0600 12.2405-
SP, perito judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação em epígrafe,
tendo procedido às diligências e estudos necessários vem, mui respeitosamente,
apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente.

004 3 FLAP. 18. 6000/0526-5 100419 1332 208

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I - PRELIMINARES

Este trabalho pericial tem por escopo determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua José Carlos de Rezende nº 267, conjunto Residencial Vista Verde, Pirituba- SP. 2


O imóvel avaliando está registrado no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 80.056.

II - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi efetuada no dia 23 de fevereiro de 2018 e as pesquisas dos imóveis que serviriam de comparativo para esta avaliação, colhidas nesta mesma data.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se implantado na Rua José Carlos de Rezende, na quadra formada pela própria Rua José Carlos de Rezende em formato de "U" e ainda pela Rua Ricardo Abed.

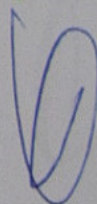
II.2 - INFRA ESTRUTURA BÁSICA

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como pavimentação asfáltica, passeio, guia e sarjetas, redes de água e esgoto, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e transportes públicos (ônibus).

II.3 - CARACTERÍSTICAS DA CIRCUNVIZINHANÇA

A região possui uma boa infraestrutura, sendo constituída por residências de padrão médio, e ainda comércio de densidade média, classificando-se como 2ª Zona da Tabela IBAPE (residencial horizontal médio).

II.4 - TERRENO

O lote do imóvel avaliando tem configuração de quadrilátero irregular, com topografia plana, seco, aterrado e murado em todo o seu perímetro. 

Dimensões: Frente

Lado direito

Lado esquerdo

Fundos

: 3,66 metros (Rua José Carlos de Rezende)
: 20,17 metros (divisa com lote nº 9)
: 20,32 metros (divisa com lote nº 7)
: 3,69 metros (divisa com lote nº 33)

3

At = área do terreno = 73,47 m²

II.5 – CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

II.5.1 – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Sobrado Residencial constituído de:

1. **Pavimento térreo:** com garagem, sala, lavabo, cozinha, área de serviço e depósito.
2. **Pavimento superior:** 3 (três) dormitórios (1 suíte), banheiro social.

II.5.2 – MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS

Estrutura: de concreto armado, com lajes de concreto nos forros.

Cobertura: telhas francesas.

Revestimento externo: reboco e pintura látex.

Forros: de laje.

Caixilhos: de ferro com vidros comuns.

Pisos internos: cerâmica em todas as dependências, exceto na sala (parquet) e dormitório intermediário (cimentado)

Revestimentos internos: reboco e pintura com massa corrida e látex em todas as dependências, exceto nas áreas molhadas (azulejos).

Instalações elétricas: embutidas, com luminárias comerciais.

Instalações hidráulicas: embutidas, bacia sanitária e lavatório nos banheiros de padrão comercial, Box de acrílico, pia de inox com tampo de mármore, tanque de lavar louça de fibra de vidro.

Esquadrias de madeira: portas almofadadas, venezianas de PVC nos dormitórios.

• **Estado de Conservação – Idade**

Estado de conservação: regular/reparo simples, correspondendo a “d”
Idade aparente I = 38 anos
Vida útil: V = 70 anos

• **Área Construída do prédio residencial avaliando**

Ac = 115 m²

III – AVALIAÇÃO

III.1 – NORMAS OBSERVADAS

No processo avaliatório serão observados os preceitos e parâmetros de cálculos determinados pelas seguintes normas:

- NBR-14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais
- NBR-14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos
- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo: abril de 2018.

III.2 – NÍVEL DE PRECISÃO

Esta avaliação é classificada pelas Normas do IBAPE como fundamentada e atingiu o nível II no nível de precisão.

III.3 – METODOLOGIA

Segundo a NBR-14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, preferencialmente devem ser empregados métodos comparativos diretos e, os indiretos, serem utilizados para eventual aferição dos resultados.

Em função das pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região, para a determinação do valor de mercado foi adotado o Método comparativo direto para fixação do custo unitário do imóvel avaliando.

III.4 – PROCEDIMENTOS

Isto posto, adotou-se o seguinte roteiro para o desenvolvimento dos trabalhos:

Seguindo as normas da ABNT e do IBAPE-SP, primeiramente forma feitas pesquisas e coletas de “amostras” de imóveis com características semelhantes ao avaliando tanto daqueles já comercializados (vendidos), como dos imóveis colocados à venda (oferta).

O signatário procedeu à homogeneização dos valores unitários dos imóveis pesquisados, localizados na área do entorno do imóvel avaliando, classificado como residencial horizontal médio do IBAPE – SP, utilizando-se do software GEOVALIAR do IBAPE – SP.

Na homogeneização foram considerados todos os fatores influenciadores obrigatórios: localização, testada, profundidade, além de outros constantes do relatório anexo.

Atendendo a NBR-14653-2, os fatores influenciadores foram devidamente testados conforme procedimentos definidos na norma IBAPE SP 2005, como se vê no anexo I.

Igualmente, como determina a NBR 14653-2, no anexo I é apresentado o gráfico de dispersão, mostrando as diferenças entre os valores unitários homogeneizados das amostras utilizadas, calculados e previstos.

III.4.1 – VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme calculado no Anexo I deste laudo, o valor unitário do sobrado residencial com área construída de 115 m² é de:

$$Vu = R\$ 2.549,28 /m^2$$

Portanto o valor do imóvel avaliando =

Va = valor do imóvel avaliando

Ac = área construída

$$Va = Ac \times Vu$$

$$Va = 115 m^2 \times R\$ 2.549,28 /m^2 = R\$ 293.167,20, \text{ ou arredondando-se temos:}$$

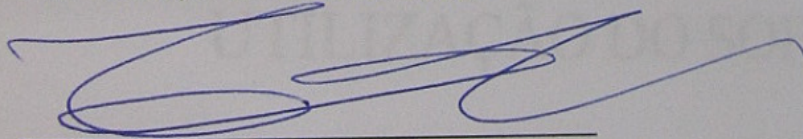
O valor de mercado do imóvel localizado na Rua José Carlos de Rezende nº 267, conjunto Residencial Vista Verde, Pirituba- SP registrado no 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 80.056, é de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais), referência abril de 2018.

IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas pesquisas e consultas efetuadas no mercado imobiliário da região constatou-se que há um desequilíbrio, com um excesso de ofertas em relação à demanda com respeito a imóveis semelhantes ao avaliando.

Contém o presente Laudo 6 (seis) folhas, todas rubricadas, esta última assinada. Acompanham 2 (dois) anexos (I e II).

São Paulo, 9 de abril de 2018.



Valter Ishida

CREA 0600 12.2405 – SP

Membro Titular IBAPE/SP nº 996

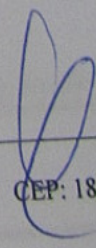
Engº Civil e de Segurança do Trabalho

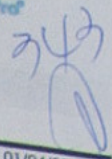
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia

7
312

ANEXO I

DETERMINAÇÃO DO
VALOR UNITÁRIO
E TOTAL DO IMÓVEL
AVALIANDO COM
UTILIZAÇÃO DO SOFTWARE
GEOAVALIAR-PRO





DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Construção
 Cliente: Proc-003379-90.2005.8.26.0004
 Área terreno m²: 73,47

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Rua Jose Carlos Rezende 267 Pirituba SAO PAULO - SP
 Edificação m²: 115,00

Distribuição espacial: Venda

Data: 01/04/2017

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.595,11

Desvio Padrão: 798,60

- 30%: 2.516,58

+ 30%: 4.673,65

Coefficiente de Variação: 22,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.549,28

Desvio Padrão: 564,34

- 30%: 1.784,49

+ 30%: 3.314,06

Coefficiente de Variação: 22,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do Imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.549,28

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.549,28000

VALOR TOTAL (R\$): 293.167,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.162,38

INTERVALO MÁXIMO: 2.936,18

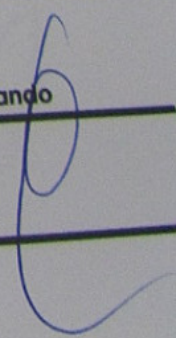
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.162,38

INTERVALO MÁXIMO: 2.936,18

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II





GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação-Sobrado Residencial

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

DATA : 01/04/2017

OBSERVAÇÃO :

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

Avaliação-HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS SOFT-WARE- IBAPE-SP

204

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.612,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 38
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES casa médio (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,05

6

345
①

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Dr Fernando de Oliveira Simões ,39			
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Jose Carlos Rezende ,123	2.973,21		
<input checked="" type="checkbox"/> 3	rua Jose Carlos Rezende ,432	4.654,96	2.014,87	0,6777
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Jose Carlos Rezende ,251	2.817,39	3.154,55	0,6777
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Jose Carlos Rezende ,393	4.200,00	2.154,30	0,7646
		3.330,00	3.166,00	0,7538
			2.256,66	0,6777

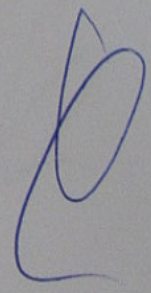


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.973,21	2.014,87
2	4.654,96	3.154,55
3	2.817,39	2.154,30
4	4.200,00	3.166,00
5	3.330,00	2.256,66

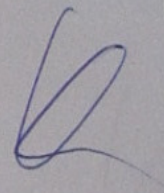
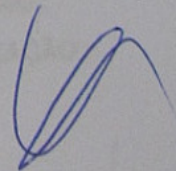
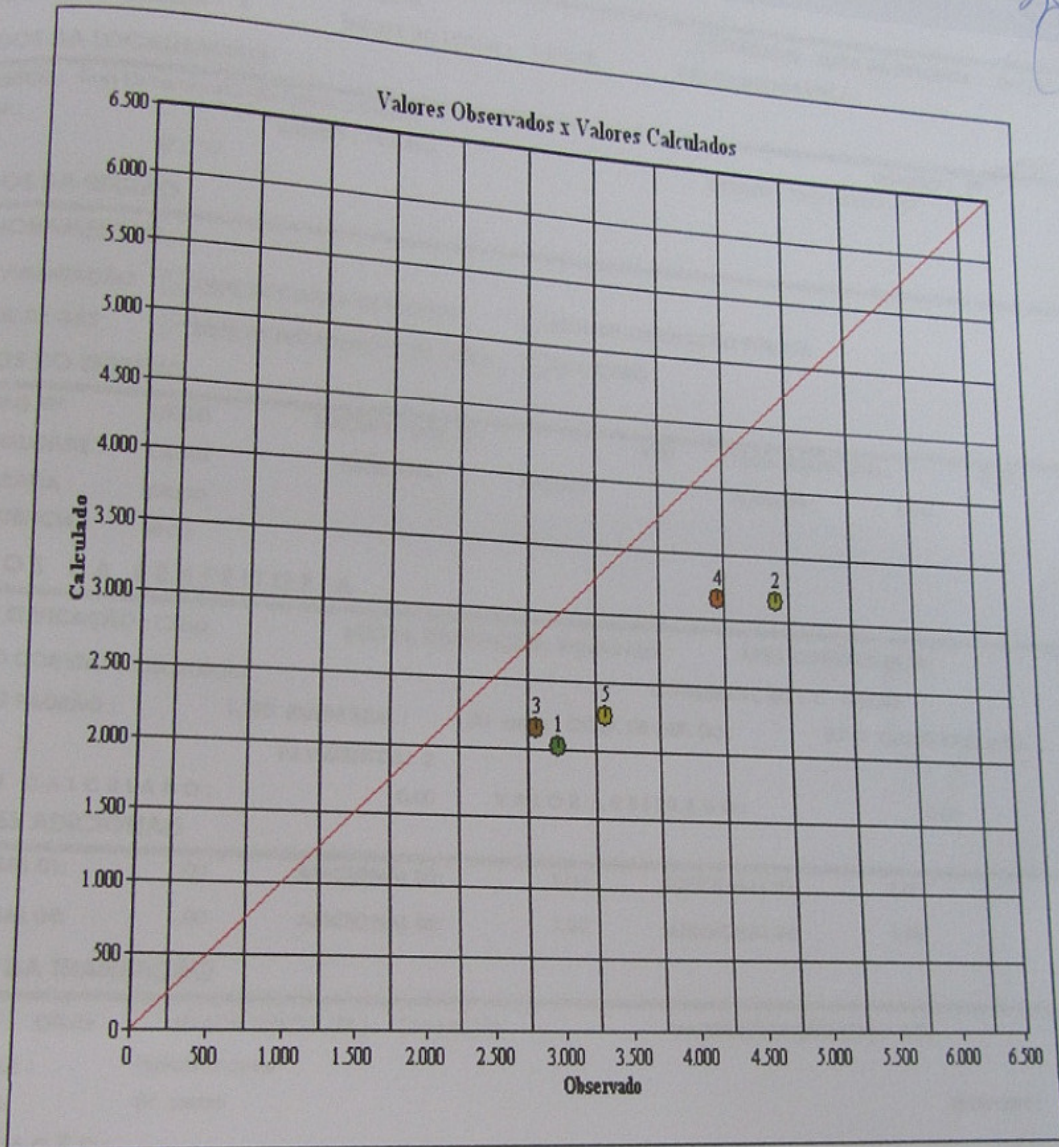


GRÁFICO DE DISPERSÃO

3/17



DADOS DA FICHA 1

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018
 SETOR : 1 QUADRA : 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO LOCAL : 1.612,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : Rua Dr Fernando de Oliveira Simões
 COMP.:
 CEP : UF: SP BAIRRO : Pirituba

DADOS DA REGIÃO

 NÚMERO : 39
 CIDADE : SAO PAULO - SP

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: 150,00 TESTADA - (cl) m: 5,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 TOPOGRAFIA : plano ESQUINA : Não
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 112,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

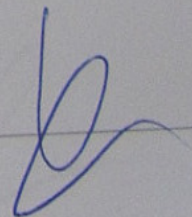
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Heiwa-Imoveis
 CONTATO : Sr carlos TELEFONE : (11)-39040137
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.973,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -511,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.014,87
PADRÃO Fp : -298,61	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6777
VAGAS -148,66	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





GeoAvaliarPro®

318

DADOS DA FICHA 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 1 QUADRA : 2

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ÍNDICE DO LOCAL : 1.612,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2018
CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Rua Jose Carlos Rezende
COMP.:
CEP :

UF : SP BAIRRO : Piritu ba

DADOS DA REGIÃO

NÚMERO : 123
CIDADE : SAO PAULO - SP

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: 89,00 TESTADA - (cf) m : 3,66 PROF. EQUIV. (Pe): 24,32
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 73,47
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k): 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Heiwa-Imoveis
 CONTATO : Sr Carlos TELEFONE : (11)-39040137
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.654,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -800,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.154,55
PADRÃO Fp : -467,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6777
VAGAS -232,75	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

DADOS DA FICHA 3**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 1 QUADRA : 2

ÍNDICE DO LOCAL : 1.612,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2018
CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : rua Jose Carlos Rezende

COMP.:

CEP :

UF : SP

BAIRRO : Pirituba

DADOS DA REGIÃONÚMERO : 432
CIDADE : SAO PAULO - SP**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: 73,47

TESTADA - (cl) m :

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

3,66

PROF. EQUIV. (Pe) :

20,07

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

ESQUINA :

Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

115,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO :

1,390

IDADE REAL :

38 anos

COEF. DE DEP. (k) :

0,650

CUSTO BASE (R\$):

0,00

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO :

0,00

VALOR ARBITRADO :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Heiwa-Imoveis

CONTATO : Sr Carlos

TELEFONE : (11)-39040137

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.817,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -239,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.154,30
PADRÃO Fp : -282,96	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7646
VAGAS -140,87	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliar/Prof

352
10

DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 1 QUADRA : 2

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jose Carlos Rezende

COMP.:

CEP :

UF : SP

BAIRRO : PIRITUBA

ÍNDICE DO LOCAL : 1.612,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2018
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA REGIÃO

NÚMERO : 251
CIDADE : SAO PAULO - SP

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: 118,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 90,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,660 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2 VALOR ARBITRADO : 0,00
 VALOR CALCULADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Heuwa-Imoveis
 CONTATO : Sr Carlos TELEFONE : (11)-39040137
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -402,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.166,00
PADRÃO Fp : -421,82	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7538
VAGAS -210,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

357

DADOS DA FICHA 5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018
 SETOR : 1 QUADRA : 2

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jose Carlos Rezende
 COMP.:
 CEP : UF : SP BAIRRO : Pirituba

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA REGIÃO

NÚMERO : 393
 CIDADE : SAO PAULO - SP

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 110,00 TESTADA - (cl) m : 5,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular PROF. EQUIV. (Pe) : 22,00
 TOPOGRAFIA : plano ESQUINA : Não
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 1,390 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,740 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2 VALOR ARBITRADO : 0,00
 VALOR CALCULADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Heiwa-Imoveis
 CONTATO : sr Carlos TELEFONE : (11)-39040137
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.330,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -572,40	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.256,66
PADRÃO Fp : -334,44	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.6777
VAGAS -166,50	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

353


ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

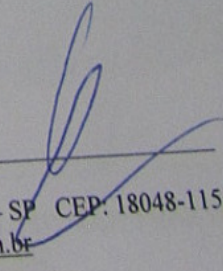

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



Foto n° 01 – fachada do imóvel avaliando, frente para a Rua José Carlos de Rezende, com 3,66 m



Foto n° 02 - garagem para 1 vaga

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 13048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 3 -Rua do imóvel avaliando com vizinhança com residências de padrão de classe média.



Foto nº 4- vista da Rua José Carlos de Rezende, do imóvel avaliando, que é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 5- interior da sala no térreo com piso de tacos danificado no pavimento térreo.



Foto nº 6 – cozinha com piso cerâmico e paredes revestidas de azulejos, pia com cuba inox e tampo de mármore.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



Foto nº 7 – lavabo junto à sala com piso cerâmico e paredes com azulejos e louça sanitária de padrão comercial.



Foto nº 08 – área de serviço com piso cerâmico e paredes de azulejos.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 -Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

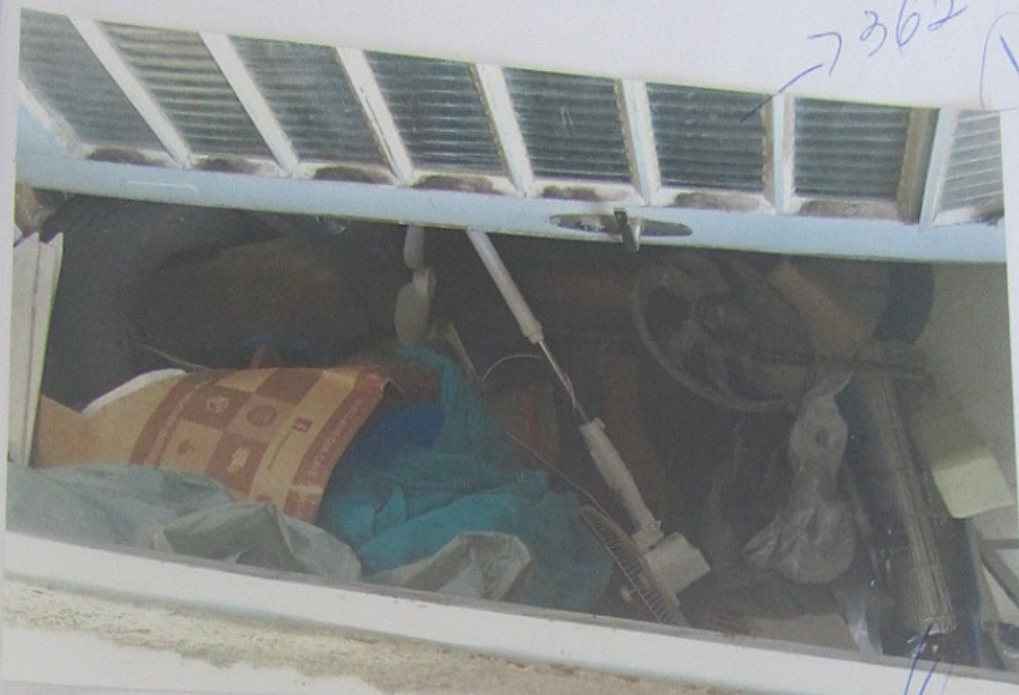


foto nº 9 - depósito



foto nº 10 - dormitório anterior com piso cerâmico e que tem sacada, no pavimento superior

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 - Parque Campolim - Sorocaba - SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail - valterishida@yahoo.com.br

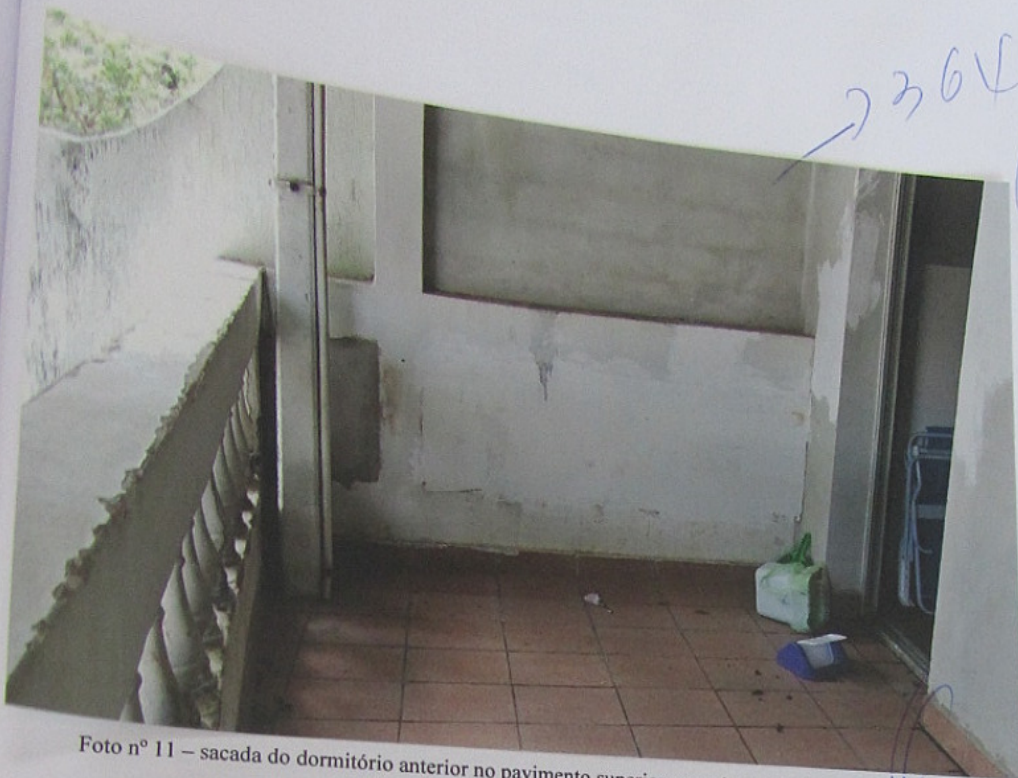


Foto nº 11 – sacada do dormitório anterior no pavimento superior com piso cerâmico



Foto nº 12 – dormitório intermediário que serve de acesso ao dormitório anterior, no 2º pavimento com piso cerâmico.

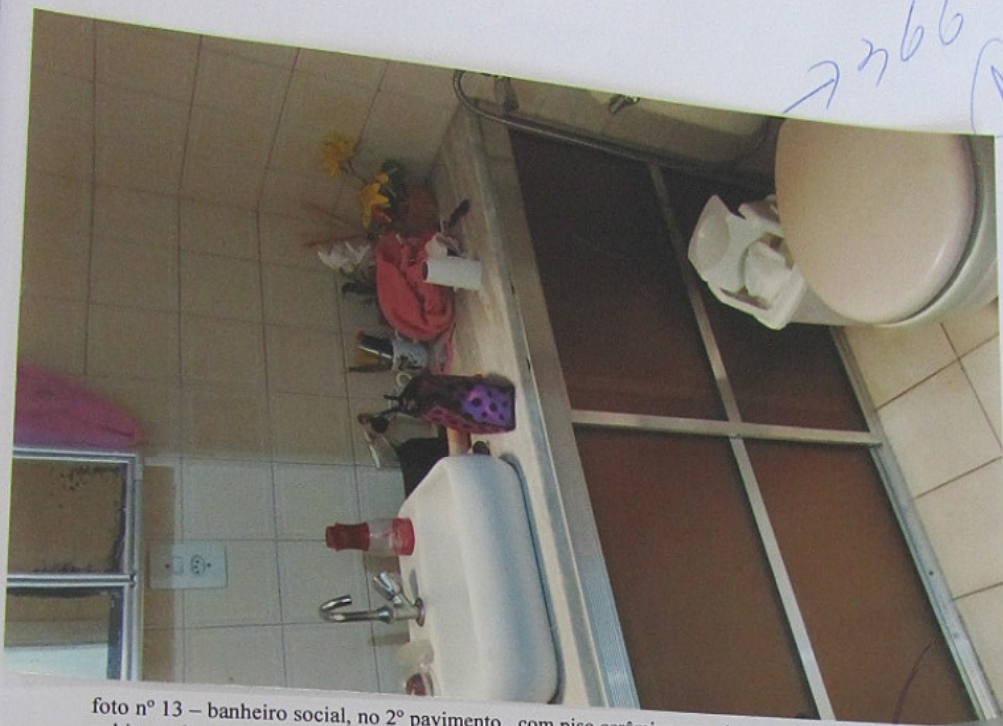


foto nº 13 – banheiro social, no 2º pavimento, com piso cerâmico, paredes com azulejos, lavatório com ancada de mármore e gabinete de acrílico, louça sanitária de padrão comercial.

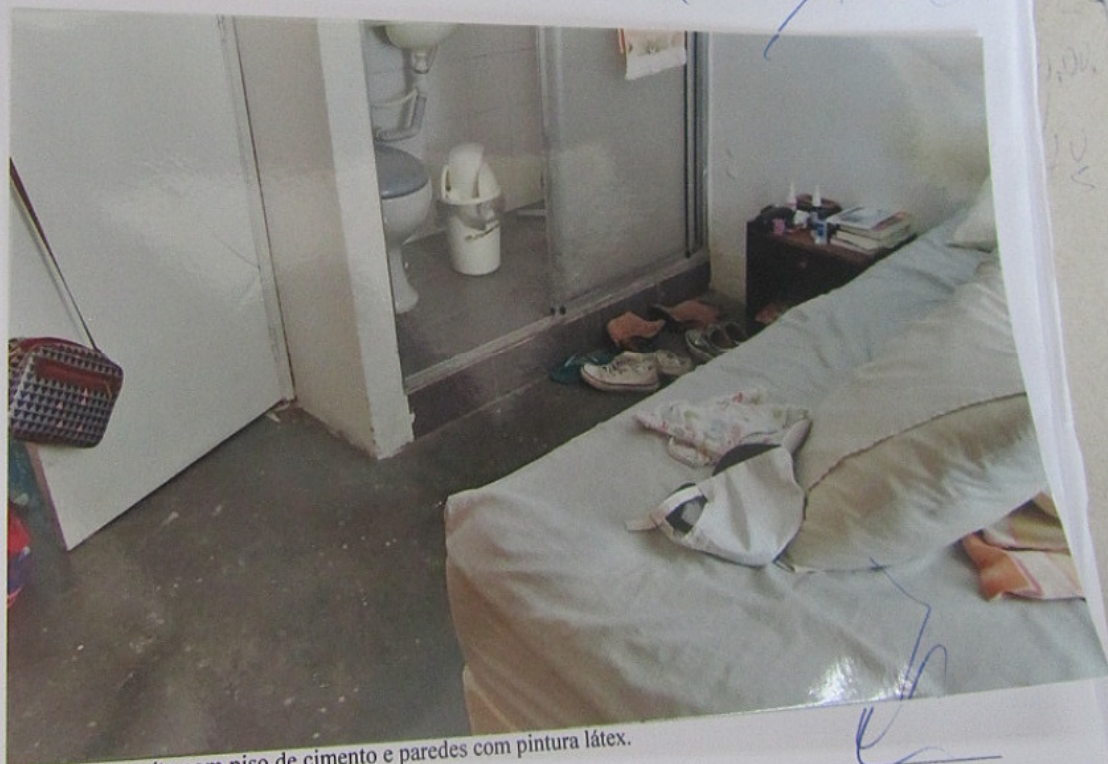


Foto nº 14 – dormitório da suite com piso de cimento e paredes com pintura látex.

Rua Antonio Perez Hernandez nº 300 Torre 4 Apartamento 12 –Parque Campolim – Sorocaba – SP CEP: 18048-115
Fone: (15) 3327 5244 cel (15) 991898425 e-mail – valterishida@yahoo.com.br



foto nº 15- banheiro da suíte com piso cerâmico, paredes de azulejos.