

435

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II de
Santana - São Paulo - SP

20 OUT 2017

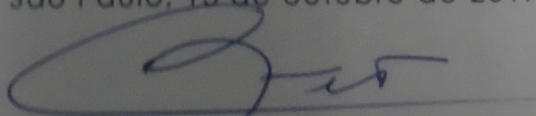
Processo nº.: 0705482-90 1997.8.26.0001
Ação: Execução de Título Extrajudicial
Requerente: Consórcio Nacional Embracon SC Ltda.
Requerido: Lilian Cristina Schneider Martins e João Martins

001 7 FSN-17.0003799-1 19107 1655 404

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudó**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de outubro de 2017.



Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990
Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987
Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP
Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP
Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com a FAAP, UNISANTA, MOURA LACERDA e UNICID; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet
Palestrante e ministrador de cursos e treinamento nos temas: Perícias em Revestimentos; Perícias em Edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Engenharia Diagnóstica; Norma de Desempenho em edificações

1.2. NOMEAÇÃO DO SIGNATÁRIO

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 394 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel penhorado.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. VISTORIA

Aos 05 (cinco) dias do mês de setembro de 2017 às 12h00', procedeu-se à vistoria ao local, conforme determinação judicial, enviada ao D.J.E. Disponibilizado em 28.08.2017, conforme certidão de fls. 405 dos autos, para tomar conhecimento do local.

O edifício possui porteiro eletrônico, onde interfonou-se na unidade avalianda e ninguém atendeu.

O Sr. José, morador do apartamento 21 do edifício, prestou informações, afirmando que o Sr. João Martins, corrêu, é morador do apartamento 13.

Esteve presente a Eng^ª Débora Sanches de Alexandre Marinello, registrada no CREA sob nº 5060294042, assistente técnica do signatário, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

O prosseguimento da perícia foi possível mediante tomada de fotos externas do edifício onde se localiza o imóvel avaliando no condomínio (vide relatório fotográfico), além das informações colhidas no local.

NOTA 01:

Caso seja definida a necessidade de retorno do signatário ao imóvel avaliando, a perícia será onerada para considerar a revistoria ao Edifício Sonia Regina, para adentrar na unidade nº 13 em apreço, incluindo a eventual necessidade de recálculo dos valores da parcela da benfeitoria, caso seja constatada divergência significativa no estado de conservação do imóvel, que implique no recálculo da parcela construção.

2.1. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O bairro da Vila Mariana localiza-se na região sul do município, conta com uma ocupação residencial com predominância de casas e prédios residenciais de padrão construtivo classificados como médio a superior.

O imóvel em questão, localiza-se a Avenida Drº Ricardo Jafet, via de acesso rápido na região, que conta com estabelecimentos comerciais de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, restaurantes, padarias e supermercados.

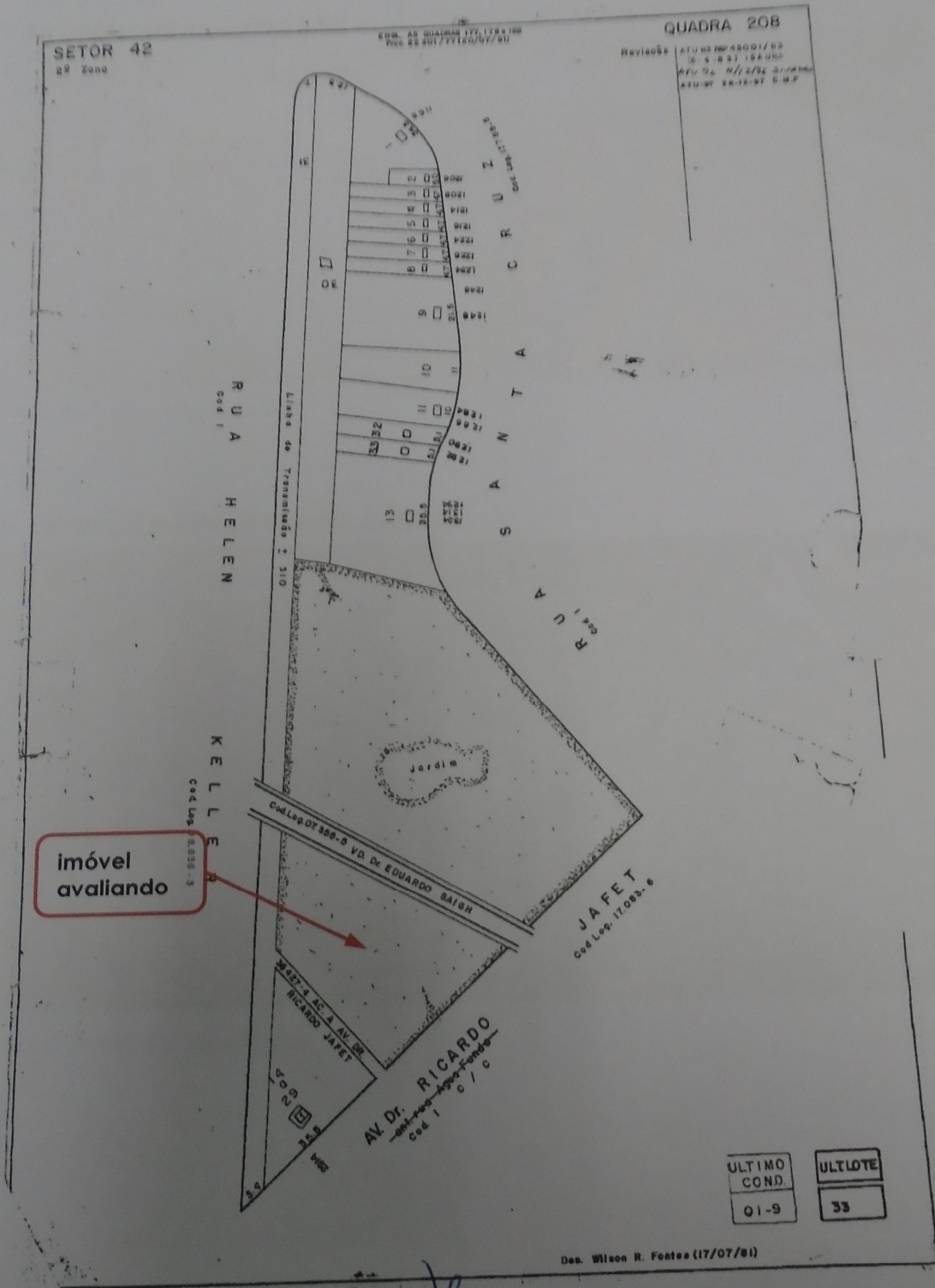
2.2. Melhoramentos Públicos

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber:

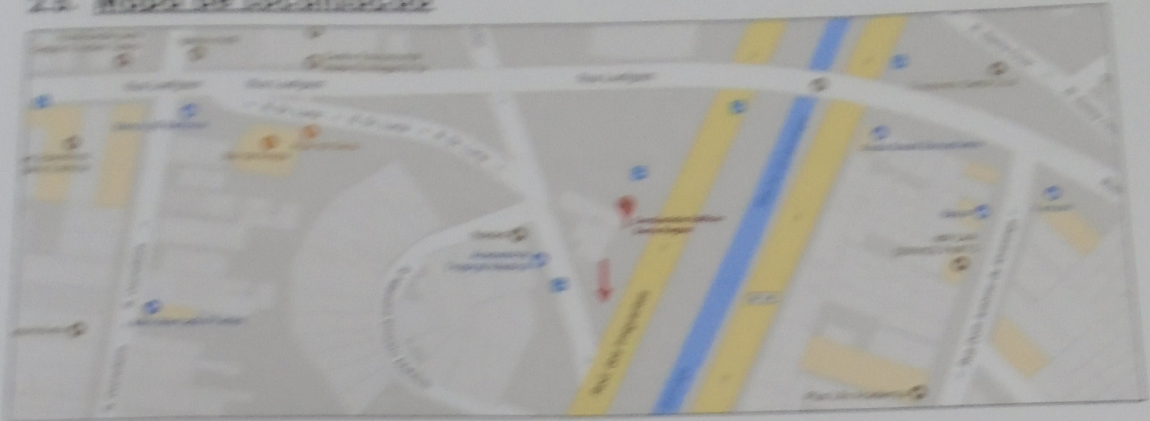
- ✓ transporte público próximo ao imóvel,

420

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



2.4. Mapa de Localização



Fonte: <http://mapas.google.com.br>

2.4. Mapa de Localização Aérea



Fonte: <http://mapas.google.com.br>

[Handwritten signature]

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

Trata-se de um lote de esquina, com benfeitorias, com solo seco, situado na Avenida Drº Ricardo Jafet, nº 2914, na Região Sul, Bairro: Vila Mariana, Município de São Paulo.

3.2 BENFEITORIAS

a) Edifício Sonia Regina

O Edifício Sonia Regina, trata-se de um condomínio residencial com uma única torre, composto de 01 (um) pavimento térreo e 03 (três) pavimentos tipo, sendo 04 (quatro) apartamentos por pavimento, incluindo o térreo, perfazendo 16 unidades autônomas, ático contendo barrilete, caixa d'água, caixa de escada e laje de cobertura.

O edifício não possui área de lazer.

Os apartamentos tipo possuem uma vaga de garagem indeterminada, onde estacionam nas áreas vagas localizadas no pavimento térreo.

Possui ainda portaria eletrônica na entrada do Condomínio.

b) Apartamento nº 13

O apartamento: 13 localiza-se no 1º andar do Edifício Sonia Regina, situado à Avenida Drº Ricardo Jafet, nº 2914, na Região Sul, Bairro: Vila Mariana, Município de São Paulo.

Segundo documentação do 14º Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo - SP, conforme o registro feito sob o livro nº 2 na certidão de matrícula sob nº. 129.840 (vide fs. 392 dos autos) e Certidão de Inteiro Teor da Ata de Pentura (vide fs. 389 dos autos), o apartamento em análise possui: **área privativa de 83,62 m²**, e a área comum do edifício de 7,0701 m², perfazendo a área real total construída de 90,6901 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 7,365909% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Cadastrado como contribuinte nº 040.208.0020-4.

Segundo o Sr. José, já identificado, o apartamento é constituído por:

- sala,
- cozinha,
- área de serviço,
- banheiro social,
- 02 (dois) dormitórios.

b.1. Classificação da Edificação:

Pelas características observadas na vistoria realizada, pode-se inferir que o imóvel avaliando trata-se de apartamento que se enquadra, segundo a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Apartamento;**

Padrão: **Simplex sem elevador**

Valor Unitário adotado: 1,926 de R\$N;

Idade = **46 anos** - em 2017 (conforme matrícula do imóvel);

Estado de Conservação: "d" - **entre regular e necessitando de reparos simples**

Área Útil: **83,62 m²** (conforme matrícula do imóvel)

425

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2. Vista frontal da entrada do Edifício Sonia Regina.



Foto 3. Vista da portaria eletrônica do Edifício Sonia Regina.

427
J

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 6. Vista do acesso ao Edifício Sonia Regina.



Foto 7. Vista de um dos portões de acesso (lateral) de veículos do Edifício Sonia Regina.



Foto 8. Vista lateral de um dos pontos de acesso lateral da unidade.

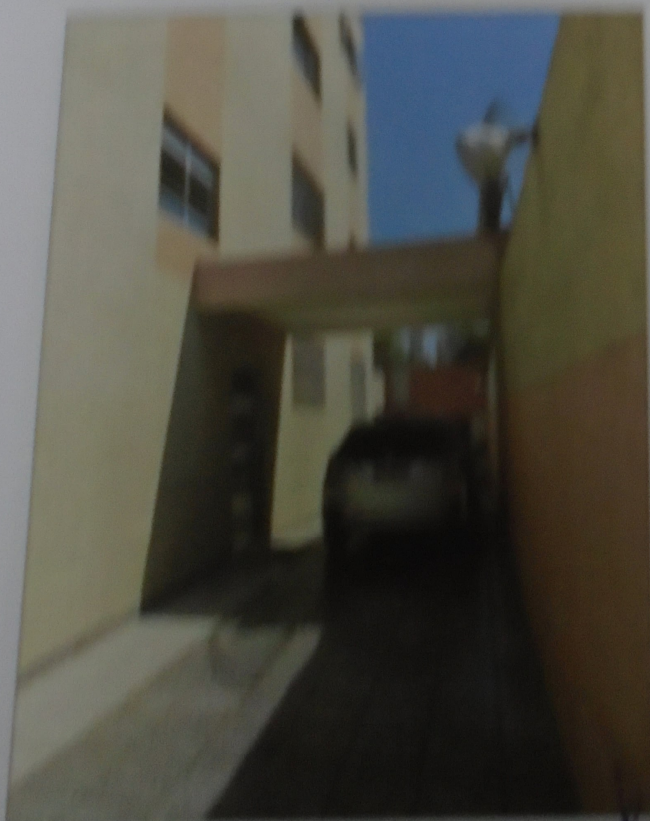


Foto 9. Vista da outra parte de entrada lateral dos apartamentos finais 3 e 4 do Edifício Santa Regina.

429
J

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 10. Vista do acesso e coleta de correspondências dos apartamentos finais 3 e 4 do Edifício Sonia Regina.



Foto 11. Vista da Av. Drº Ricardo Jafet - sentido Bairro.

430

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 12. Vista da Av. Drº Ricardo Jafet - sentido Centro.



Foto 13. Vista da fachada lateral do Edifício Sonia Regina.

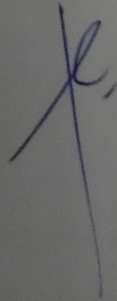
RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504 - CJ. 55 - CEP: 01307-013 - FONE / FAX: (0XX11) 3129 - 7167 - 3129-7119 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.
e-mail: jemijs@terra.com.br - web-site: www.jeronimocabral.com.br

4. CRITÉRIO e METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Avaliação Imóveis Urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

O método utilizado para calcular o valor do imóvel, será o Método Comparativo Direto, largamente utilizado no meio avaliatório, preconizado nos itens 8.2.1. da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e 8.5, 9.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011.

O valor do imóvel avaliado será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, situados nas imediações do imóvel em apreço, guardando-se as diferenças entre eles, baseando-se no estudo elaborado pelo IBAPE - 2007 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", de acordo com o item V - Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do Método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da mesma.



8. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

8.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

A pesquisa abordou 13 (treze) elementos comparativos compatíveis, sendo 01 (um) situado no próprio Edifício Sonia Regina, onde localiza-se o imóvel avaliando, e os demais de igual situação geo-econômica, cujos dados foram fornecidos por corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

Após efetuado os cálculos, com o programa Geoavaliar, constatou-se que todos elementos comparativos ofertados serão utilizados.

Os elementos comparativos possuem uma vaga de garagem indeterminada, onde estacionam nas áreas vagas localizadas no pavimento térreo.

Os elementos comparativos estão descritos no ANEXO I.

5.2. TRATAMENTO por FATORES

Para a aplicação do método comparativo, para os imóveis em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando.

Sendo assim, necessário toma-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, para a homogeneização das características dos dados será utilizado o tratamento por fatores, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) Fator Fonte (F_f)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Localização (F_{loc})

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando, que deve afetar somente a parcela do valor de terreno.

c) Fator Atualização (F_a)

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

d) Fator Estado de Conservação/Obsoleto (F_{ob})

Fator de adequação que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, tabelados no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, que deve afetar somente a parcela do valor de benfeitorias.

e) Fator Padrão Construtivo (F_{pad})

Fator de adequação que leva em conta o padrão construtivo da edificação, tabelado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis

armazenar" do BARRIGÃO, que deve afetar somente o valor de Benefícios.

Nota 20: No presente avaliação este fator não influenciará, pois todos elementos possuem o mesmo padrão construtivo.

7) Fator Vagas de Garagem (Fvg)

Fator de adequação que leva em conta a adequação de vagas de garagem com o edifício. Segundo mercado semelhante que pode ser atribuído ao local, será adotada uma ponderação de 25% do valor de mercado do edifício, adotada no presente caso.

Nota 21: No presente avaliação este fator não influenciará, pois todos elementos possuem uma vaga de garagem.

6. AVALIAÇÃO

Para tanto, no processo de homogeneização, será utilizado o princípio do valor médio do metro quadrado, além disso, serão consideradas os fatores citados no tópico anterior.

6.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel em questão, foram analisados elementos comparativos equivalentes ao imóvel avaliado e apresentados em planilhas adiante.

6.1.1 VALOR UNITÁRIO ORIGINAL

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do valor unitário original dos dados amostrais, obtido a partir do valor de mercado do comparativo, deduzido do fator oferta quando cabível, dividido pela sua área útil. No presente caso, será utilizado um fator oferta igual a 0,90, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.1.2 VALOR UNITÁRIO COM FATOR LOCALIZAÇÃO

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator localização obtido pela relação direta entre os índices locais de avaliação e dos comparativos, em relação à parcela da terra, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.1.3 VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os padrões construtivos da avalianda e dos comparativos, através da tabela do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.1.4 VALOR UNITÁRIO COM FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator estado de conservação/obsoleto obtido pela relação direta entre os estados de conservação da avalianda e dos comparativos, através da tabela do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.1.5 VALOR UNITÁRIO COM FATOR VAGA DE GARAGEM

As planilhas (vide ANEXOS I e II) apresentam o cálculo do fator vaga de garagem obtido pela relação direta entre as vagas de garagem da avalianda e dos comparativos, obtidos através de estudo de mercado da região, determinando assim uma variação de 05% por vaga de garagem nos preços pedidos dos comparativos em questão, calculados através do programa "Geoavaliar".

2.2. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Os planilhas que seguem e nos ANEXOS I e II, serão apresentadas os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos itens anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas acima e nos ANEXOS I e II, procederá-se com a somatória dos fatores, dividido do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo.

No cálculo realizado pelo programa "Geodivulgar" será utilizado o resultado que apresentar o menor variância, contribuindo, provavelmente para o resultado, homogeneizando-o.

A seguir, encontra-se a descrição do resumo dos resultados da homogeneização dos elementos comparativos, para obtenção do valor do imóvel.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SECTOR 032 - APTE 02-ABRIL 1501

DATA: 26/07/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,20

FABRICA DE BENEFITARIA: 0,00

OBSERVAÇÃO:

| FATOR | ÍNDICE |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 1,744,00 |
| <input type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 46 |
| | Estado de Conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | apartamento simples 2/ elev. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas | Vagas: 1 |
| | Acréscimo: 0,00 |

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, os fatores Padrão Construtivo (Fpad) e Fator Vagas (Fvg) não alteram o valor unitário homogeneizado, pois os elementos comparativos possuem o mesmo padrão construtivo e mesma quantidade de vagas, não interferindo na homogeneização dos elementos. Somente o fator Localização (Floc) será utilizado, apesar de apresentar coeficiente de variação maior em relação ao do valor unitário original, a amostra apresenta-se homogeneizada.

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5,022,02

Desvio Padrão: 429,17

- 30%: 3,515,42

+ 30%: 6,528,63

Coeficiente de Variação: 8,5500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4,910,24

Desvio Padrão: 425,18

- 30%: 3,437,17

+ 30%: 6,383,32

Coeficiente de Variação: 8,6600

630
 3

Neste modo, em decorrência da homogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada através do programa "Cecovator" a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

6.3. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresenta-se neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme Item 8.3 da NBR = 14.653-2:2011.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneizado | Valores |
|--|---|----------------|---------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | R. Dr. Ricardo Julei (2º Andar) Ed. Maria Regina, 2014 | 5.204,08 | 5.004,08 | 1.0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | R. Agostinho Assunção (2º Andar) Cond. Corq. dos Bancários, 6 | 5.100,04 | 5.062,71 | 0,9708 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | R. Agostinho Assunção (Térreo) Cond. Corq. dos Bancários, 28 | 5.611,76 | 5.476,00 | 0,9758 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | R. Alina Rosa de Moraes (1º Andar) Cond. Corq. dos Bancários, 8 | 4.320,00 | 4.213,88 | 0,9753 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | R. Alina Rosa de Moraes (2º Andar) Cond. Corq. dos Bancários, 2 | 4.343,92 | 4.235,74 | 0,9750 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | R. Alina Rosa de Moraes (T) Cond. Corq. dos Bancários, 1 | 4.346,36 | 4.234,80 | 0,9743 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | R. Benedito Cain (Térreo) Cond. Corq. dos Bancários, 11 | 5.474,03 | 5.341,76 | 0,9758 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | R. Benedito Cain (Térreo) Cond. Corq. dos Bancários, 63 | 4.980,38 | 4.860,00 | 0,9758 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9 | R. Benedito Cain (1º Andar) Cond. Corq. dos Bancários, 4 | 4.433,61 | 4.343,84 | 0,9797 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | R. João Baptista (2º Andar) Cond. Corq. dos Bancários, 11 | 5.071,76 | 4.947,08 | 0,9754 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | R. João Baptista (2º Andar) Cond. Corq. dos Bancários, 31 | 5.062,80 | 4.940,00 | 0,9756 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 12 | R. Rui Pinheiro Brisolla (1º Andar) Cond. Corq. dos Bancários, 26 | 5.294,12 | 5.168,03 | 0,9761 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 13 | R. Rui Pinheiro Brisolla (1º Andar) Cond. Corq. dos Bancários, 68 | 5.512,80 | 5.379,13 | 0,9757 |

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.022,02
Desvio Padrão : 429,17
- 30% : 3.515,42
+ 30% : 6.528,63
Coeficiente de Variação : 8,5500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.910,24
Desvio Padrão : 425,18
- 30% : 3.437,17
+ 30% : 6.383,32
Coeficiente de Variação : 8,6600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
Modalidade : Venda
Data : 28/09/2017
Local : Av Dr Ricardo Jafet, 2914 ap13
Cliente : Consorcio Nac Embracon x Lillian Cristina
Área m²: 83,62
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.910,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 4.750,34
INTERVALO MÁXIMO : 5.070,14

VALOR TOTAL (R\$) : 410.594,27

GRAU DE PRECISÃO

III

Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível. Assim, o valor unitário do imóvel objeto da lide é de **R\$ 4.910,24/m²**, (quatro mil, novecentos e dez reais e vinte quatro centavos), correspondente ao mês de **setembro de 2017**.

6.4. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

A planilha Matriz de unitários apresentada no item "6.3" anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados,
RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504 - CJ. 55 - CEP: 01307-013 - FONE/FAX: (0XX11) 3129-7167-3129-7119 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.
e-mail: jcmijs@terra.com.br - web-site: www.jeronimocabral.com.br

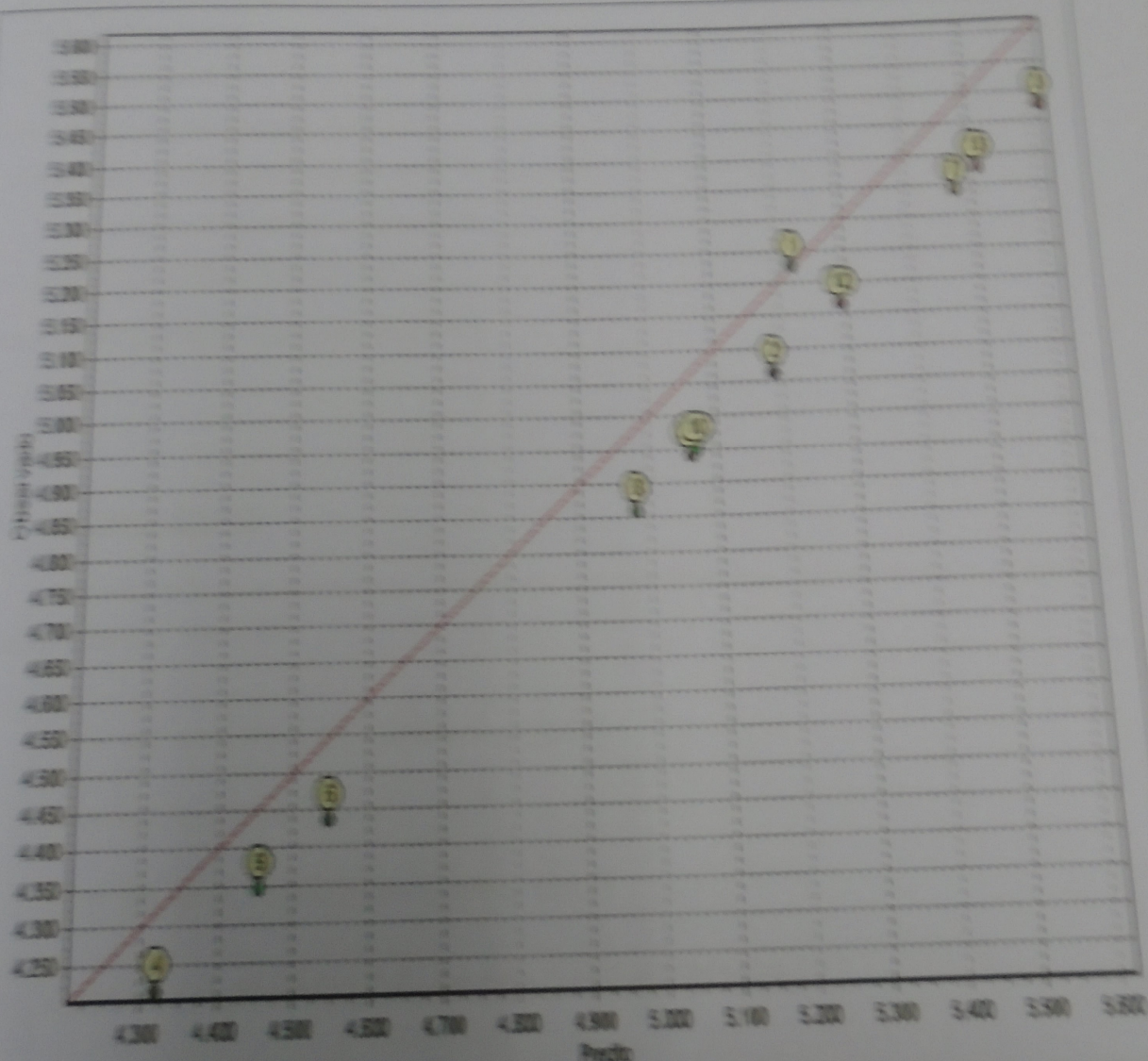
encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário dos imóveis calculado no tópico anterior.

Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 5.224,68 | 4.910,24 |
| 2 | 5.188,24 | 5.035,76 |
| 3 | 5.611,76 | 5.046,01 |
| 4 | 4.320,00 | 5.014,76 |
| 5 | 4.545,92 | 5.020,22 |
| 6 | 4.546,39 | 5.020,23 |
| 7 | 5.474,23 | 5.042,68 |
| 8 | 4.980,58 | 5.030,74 |
| 9 | 4.453,61 | 5.017,99 |
| 10 | 5.071,76 | 5.032,94 |
| 11 | 5.062,50 | 5.032,72 |
| 12 | 5.294,12 | 5.038,32 |
| 13 | 5.512,50 | 5.043,61 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Observações:

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBABE/SP:2011 tabela 11 do item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011,
- Grau de Fundamentação II, de acordo com a Norma do IBABE/SP-2011 tabela 3 do item 13.1.1 ou a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

7. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (VI)

O valor do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_u \times V_{ut}$, onde:

V_t = Valor imóvel

A_u = Área Útil do imóvel: 83,62 m²

V_{ut} = Valor unitário do imóvel: R\$ 4.910,24/m²

Portanto o valor do imóvel será:

$V_t = 83,62 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.910,24/\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 410.594,27$ (setembro/2017)

8. CONCLUSÃO

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor para o imóvel:

$VI = \text{R\$ } 410.594,27$ (setembro/2017)

Arredondado para:

$VI = \text{R\$ } 410.000,00$ (setembro/2017)

VALOR DE MERCADO (para SETEMBRO/2017)

R\$ 410.000,00

(quatrocentos e dez mil reais)

Setembro/2017

9. ENCERRAMENTO

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

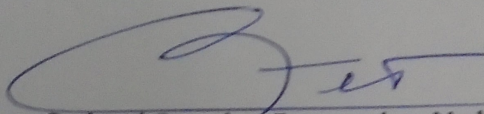
A presente avaliação compõe-se de 29 (vinte e nove) folhas, numeradas e impressas em um só lado, onde a primeira e a última folha, estão datadas e assinadas.

Seguem anexos:

ANEXO I - Elementos comparativos com fotos

ANEXO II - Planilhas de Resultados da Homogeneização dos Elementos Comparativos

São Paulo, 13 de outubro de 2017.



Eng^o Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - n^o 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – n^o 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

ANEXO I : Elementos comparativos sem
feitas



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

ANO DA FICHA: 2017
 DATA DA FICHA: 20/01/2017
 Nº: 002 QUADRA: 175 INSÍCIA DO LOCAL: 1.964,00 CHAVE REGISTRAR:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Bernardo Cabral (Antiga) Cond. Conj. dos Bancários Nº: 02
 BAIRRO: Vila Mariana CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

UTILIZAMENTOS:

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_T) M²: 0,00 TESTADA - (A_T) M²: 0,00 PROF. EQUIV. (P_E): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: Plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,200 IDADE: 66 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 570.000,00

IMOBILIÁRIA: Corretor autônomo

CONTATO: Srº Nelson - Cel. 94599-4759

TELEFONE: (11)0000-0000

OBSERVAÇÃO:

- Condomínio Conjunto dos Bancários - térreo - Padrão Simples
- s/ elevador - 02 aptos./andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -120,50 | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| OBsolescência Fobs: | 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| | | VALOR UNITÁRIO: 4.980,5 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.860,0 |
| | | VARIAÇÃO: 0,97 |

446

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
SETOR : 042
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 8

QUADRA : 175

FOTO Nº 1



[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
 SETOR : 042 QUADRA : 174 ÍNDICE DO LOCAL : 1.984,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Rui Pinheiro Brito(1*)Cond. Conj. dos Bancários NÚMERO : 68
 CDMF : BAIRRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 DEP : 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 : 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRÁFICA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

AL. PRIVATIVA M² : 80,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 490.000,00

IMOBILIÁRIA : Azulle Imóveis

CONTATO : Srº Frank

TELEFONE : (11)5082-5222

OBSERVAÇÃO :

1 - Condomínio Conjunto dos Bancários - 1º andar - Padrão Simples
 2 - s/ elevador - 02 aptos./andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -133,37 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.512,50 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.379,13 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9758 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

448

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 28/09/2017

SETOR : 042

QUADRA : 174

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



[Handwritten signature]

449

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
SETOR : SAC QUADRA : 174 ÍNDICE DO LOCAL : 1,984,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/09/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Rui Pinheiro Brito (7*) Cond. Conj. dos Bancários NÚMERO : 26
COMPL : BAIRRO : Vila Mariana 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 (Av) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRÁFICA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 85,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 85,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 500.000,00

IMOBILIÁRIA : Azulle Imóveis

CONTATO : Srº Frank

TELEFONE : (11)5082-5222

OBSERVAÇÃO :

1 - Condomínio Conjunto dos Bancários - 1º andar - Padrão Simples
2 - s/ elevador - 02 aptos./andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -128,08 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.294,11 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.166,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,97 |
| VAGAS : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

168

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 010-14400-1P-2017

NÚMERO ELEMENTO: 10

DATA DA PESQUISA: 20/05/2017

SETOR: 040

ORDEM: 100

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº



X

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FOLHA 11

NUMERO DA FOLHA: 110 / DATA DA FOLHA: 09/07/2017
 MUNICÍPIO: SAO PAULO / ESTADO: SP / ANO: 2017
 QUADRA: 131 / NOME DO LOTE: 119A/01 / CHAVE REGISTRAR: 0207/2017

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

REGIÃO: 11 (Linha / Rodovia / Chave / Caixa Postal / Estado)
 ZONEAMENTO: 1101 / BARRIO: Vila Mariana / CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 04531-000 / UF: SP

DADOS DA REGIÃO

RELEVAMENTOS:

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/M²): 0,00 / TERRENO (L²) m²: 0,00 / PROF. EQUÍV. (Pé): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta / FORMATO: Regular / ESQUINA: Não
 CONFORME: plano / CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento / ESTADO: / FASE:

CARACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento simples sí elev. / COEF. PADRÃO: 1,25 / CONSERVAÇÃO: e - repare simples
 COEF. DEP. (R): 0,20 / IDADE: 66 anos / RIAÇÃO: 0,00 / TAXA: 0,00 / VAGAS COB: 0 / VAGAS DESCOB: 1

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 82,00 / ÁREA COMUM M²: 0,00 / GARAGEM M²: 0,00 / TOTAL M²: 82,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta / VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00
 IMOBILIÁRIA: Azule Imóveis
 CONTATO: Sr Frank / TELEFONE: (11) 5060-5222

OBSERVAÇÃO:

1 - Condomínio: Conjunto dos Bancários - 2º andar - Padrão Simples
 2 - sí elevador - 12 aptos./andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORWA BAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: -122,48 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 5.060,50 |
| DISCREPÂNCIA Fobis: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.940,00 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0.9758 |
| VAGAS: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |

452

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA RESOLUÇÃO: SÃO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 11

DATA DA RESOLUÇÃO: 28/09/2017

SETOR: 042 QUADRA: 171

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]

453

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
SETOR : 042 QUADRA : 171 ÍNDICE DO LOCAL : 1,984,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. João Baptistussi (2º Andar) Cond. Conj. dos Bancários NÚMERO : 18
COMP. : BAIRRO : Vila Mariana 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 : 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 85,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 85,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 479.000,00

IMOBILIÁRIA : Azulle Imóveis

CONTATO : Srº Frank

TELEFONE : (11)5082-5222

OBSERVAÇÃO :

1 - Condomínio Conjunto dos Bancários - 2º andar - Padrão Simples
2 - s/ elevador - 02 aptos./andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -122,70 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.071,76 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.949,06 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,975 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

454
3

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
SETOR : 042
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 10

FOTO Nº 1



[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
 TOR : 042 QUADRA : 175 ÍNDICE DO LOCAL : 1.984,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

ADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Benedito Caím (1º Andar) Cond. Conj. dos Bancários NÚMERO : 65
 BAIRRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

ADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

ADOS DO TERRENO

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

ADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

RAZÕES CARACTERÍSTICAS

Tipo : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 F. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M² : 97,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 97,00

AMBIENTES

QUARTOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 BANHEIROS : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

ADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo de Oferta : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 480.000,00

INTERMEDIÁRIA : Corretor autônomo
 NOME DO INTERMEDIÁRIO : Srº Nelson - Cel.94599-4759

TELEFONE : (11)0000-0000

RESERVAÇÃO :

Condomínio Conjunto dos Bancários - 1º andar - Padrão Simples
 com elevador - 02 aptos./andar

RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| DADOS NORMATIVOS | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|----------------------------|---------|--------------------|------|------------------|----------|
| VALOR DE REFERÊNCIA Floc : | -107,75 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.453,61 |
| VALOR DE REFERÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.345,86 |
| VALOR DE REFERÊNCIA Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9758 |
| VALOR DE REFERÊNCIA FAS : | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

456

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
SETOR : 042
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 9

FOTO Nº 1



[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

163

DADOS DA FICHA 1

ENDEREÇO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 04717 VIZINHO DA PESSOA: 20/12/1
 ENDR: 042 QUADRA: 206 IMPIE DO LOCAL: 1.744,00 GRAVE SIGWÁRICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Dr. Ricardo Jofre (3º Andar) Ed. Sônia Regina NÚMERO: 2714
 CEP: BARRIO: Vila Mariana CIDADE: SAO PAULO - SP
 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

UTILIZAMENTOS:

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 (A) M²: 0,00 TESTADA (A) M: 0,00 PROF. EQUÍV. (Pm): 0,00
 ESSECIUALIDADE: Diária FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOGRAFIA: plano
 RESISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TUA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

RACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento simples w elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: b - regular
 U. DEP. (K): 0,452 IDADE: 46 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

ENSÕES

RELATIVA M²: 77,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 77,00

FIÇO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

PREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 447.000,00

AGÊNCIA: Lopes Imóveis

AGENTE: Srª Dulce

TELEFONE: (11)3894-1000

REMARKS:

Próprio Edifício Sônia Regina - 3º andar - Padrão Simples
 elevador - 04 aptos / andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| PREZES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|-----------------------|------|--------------------|------|------------------|----------|
| VALOR UNITÁRIO: | 0,00 | FT ADICIONAL 01: | 0,00 | VALOR UNITÁRIO: | 5.224,68 |
| RESISTÊNCIA Fob: | 0,00 | FT ADICIONAL 02: | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: | 5.224,68 |
| ÁREA Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: | 0,00 | VARIAÇÃO: | 1,0000 |
| | 0,00 | FT ADICIONAL 04: | 0,00 | | |
| | 0,00 | FT ADICIONAL 05: | 0,00 | | |
| | 0,00 | FT ADICIONAL 06: | 0,00 | | |

[Handwritten signature]

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NOME DA PESQUISA: UNIV. FEDERAL - UF - 2017

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 20/07/2017

ORÇ: 040 GEORRA: 226

AVULSO GEOGRÁFICA:

FOTO Nº: 1



~~1~~

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

AVULS DA FICHA 7

TIPO DE FRAÇÃO: FRAÇÃO DE TERRELO FRAÇÃO DE TERRELO COM ANEXO FRAÇÃO DE TERRELO COM ANEXO COM GARAGEM FRAÇÃO DE TERRELO COM ANEXO COM GARAGEM COM ESTABECIMENTO

AVULS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. Benedito Cabral, 1100 - Vila Rica, São Paulo - SP
 Nº: 1100 - BARRIO: Vila Rica - CIDADE: SÃO PAULO - SP

AVULS DA REGIÃO

EXTRA-AMBIENTES:

PLANTAS: SEM DE COBERTURA DE BOSQUE SEM DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 SEM DE GÁS: SEM DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

AVULS DO TERRENO

SE (M) Nº: 0,00 TERRENO - (M) Nº: 0,00 PROF. SQM (P) Nº: 0,00
 EQUILIBRADO: Sim Não FORMATO: Regular SOQUINA: 0,00
 PLANTAS: Sim Não
 MOBILIDADE: Sim Não

AVULS DO APARTAMENTO

TIPO DE LOCALIZAÇÃO: Apartamento ESTADO: FASE:

CARACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento simples e elev. COEF. PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: a - regular simples
 Nº. DEP. (S): 0,00 IDADE: 60 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

ÁREAS

PLANTAS Nº: 97,00 ÁREA COMUM Nº: 0,00 GARAGEM Nº: 0,00 TOTAL Nº: 97,00

QUANTOS

QUANTOS: 0 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 VAGAS: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

AVULS DA TRANSAÇÃO

PREÇO: Cash VALOR DO IMÓVEL (R\$): 990.000,00

AGÊNCIA: Azule Imóveis

PLANO: SP Frank

TELEFONE: (011) 5082-5222

OBSERVAÇÃO:

condomínio Conjunto dos Bandeirantes - térreo - Padrão Simples
 1 elevador - 52 metros lineares

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| GRES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| AVULS FRAÇÃO: 132,44 | FI ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 5.474,23 |
| PRESENCIA FOLHA: 0,00 | FI ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.341,79 |
| PLANO 1º: 0,00 | FI ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9758 |
| AVULS: 0,00 | FI ADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FI ADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FI ADICIONAL 06: 0,00 | |

[Handwritten Signature]

14/04/2017

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CADRE DA FICHA

NUMERO DA PESQUISA : 2017/017

NUMERO VARIANTE : 1

DATA DA PESQUISA : 20/01/2017

LOCAL : 042

QUADRA : 176

ÁREA GEOGRÁFICA :

FOTO Nº : 1



[Handwritten signature]

463

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
SETOR : 042 QUADRA : 168 ÍNDICE DO LOCAL : 1.984,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Alino Roxa de Moraes (T.) Cond. Conj. dos Bancários
COMP. : BAIRRO : Vila Mariana NÚMERO : 115
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 (At) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 97,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 97,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 490.000,00
IMOBILIÁRIA : Corretor autônomo
CONTATO : Srº Nelson - Cel. 9-4599-4759 TELEFONE : (11)0000-0000

OBSERVAÇÃO :

1 - Condomínio Conjunto dos Bancários - térreo - Padrão Simples
2 - s/ elevador - 02 aptos./andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -109,99 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.546,39 |
| OBsolescência Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.436,40 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9758 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

467

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
SETOR : 042
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 6



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]

463

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

ENDEREÇO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2017
 SETOR : 042 QUADRA : 148 ÍNDICE DO LOCAL : 1,784,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Afonso Rosa de Moraes(2ª)Cond.Conj.dos Bancários NÚMERO : 23
 C/AMP.: BAIRRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples e/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 DEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

PRIVATIVA M² : 98,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 98,00

DIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 495.000,00

MOBILIÁRIA : Corretor autônomo
 CONTATO : Srº Nelson - Cel 94599-4759

TELEFONE : (11)0000-0000

RESERVAÇÃO :

- Condomínio Conjunto dos Bancários - 2º andar - Padrão Simples
 - e/ elevador - 02 aptos /andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | | FATORES ADICIONAIS | | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|---------|--------------------|------|------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | -109,98 | FT ADICIONAL 01 : | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 4.545,92 |
| INSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FT ADICIONAL 02 : | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 4.435,94 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FT ADICIONAL 03 : | 0,00 | VARIAÇÃO : | 0,9758 |
| VAGAS | 0,00 | FT ADICIONAL 04 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 05 : | 0,00 | | |
| | | FT ADICIONAL 06 : | 0,00 | | |

27
6/1/14
3

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 26/06/2017

SEHOR : DAD QUADRA : 108

CHAVE GEORÁFICA :

FOTO Nº 1



fe

nr
465

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

SETOR : 042

QUADRA : 168

ÍNDICE DO LOCAL : 1.984,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2017

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. Altino Rosa de Moraes (1ª) Cond. Conj. dos Bancários

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

NÚMERO : 91

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 480.000,00

IMOBILIÁRIA : Corretor autônomo

CONTATO : Srº Nelson - Cel.94599-4759

TELEFONE : (11)0000-0000

OBSERVAÇÃO :

- 1 - Condomínio Conjunto dos Bancários - 1º andar - Padrão Simples
- 2 - s/ elevador - 02 aptos./andar

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -104,52 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.320,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.215,48 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,9758 |
| VAGAS : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

12
466
-

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/09/2017

SETOR : 040

QUADRA : 168

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA RUA 3

ENDEREÇO DA RUA: [vazio] Nº: [vazio]
 Nº: 00 Quadra: 000 RUA DO SOL: 10000 ENDEREÇO DA RUA DA RUA: [vazio] Nº: [vazio]
 CHAVE REGISTRADA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: A. Agulhas Negras - Loteamento - Loteamento - Loteamento
 Nº: [vazio] Nº: [vazio] Nº: [vazio] Nº: [vazio]
 Nº: [vazio] Nº: [vazio] Nº: [vazio] Nº: [vazio]

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PLUMBAGEM REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

Área do M²: 0,00 BORDA - (m) m: 0,00 PROF. BORDA (Pa): 0,00
 ACESSE/USUÁRIO: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: Plano CONDIÇÃO: Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE SITUAÇÃO: Apartamento Edifício: Face:

CARACTERÍSTICAS

Padrão: apartamento simples a elev. CORR. PADRÃO: 1,20% CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 CORR. SUP. 90: 0,20% IDADE: 99 anos PREAÇÃO: 0,30% TAXA: 0,05% VAGAS COB: 0 VAGAS DESCOB: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,00

ESPÁCIO

SERVIÇOS: 0 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FÉRIAS: 1
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 590.000,00
 MODALIDADE: Fideiussor
 CONTRATO: SP Frank

OBSERVAÇÃO:

1 - Características Condição dos Bens - Diretas - Padrão Simples
 2 - A. Privativa - 85 metros.

TELEFONE: (11) 5092-5222

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| VALORES NORMA BAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------|--------------------|------------------|
| CONDIÇÃO Fideiussor | FI ADICIONAL 01: | 0,00 |
| CONDIÇÃO Fideiussor | FI ADICIONAL 02: | 0,00 |
| ÁREA M ² : | FI ADICIONAL 03: | 0,00 |
| VAGAS | FI ADICIONAL 04: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 05: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 06: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 07: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 08: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 09: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 10: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 11: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 12: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 13: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 14: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 15: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 16: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 17: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 18: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 19: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 20: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 21: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 22: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 23: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 24: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 25: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 26: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 27: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 28: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 29: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 30: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 31: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 32: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 33: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 34: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 35: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 36: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 37: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 38: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 39: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 40: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 41: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 42: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 43: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 44: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 45: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 46: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 47: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 48: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 49: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 50: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 51: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 52: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 53: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 54: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 55: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 56: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 57: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 58: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 59: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 60: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 61: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 62: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 63: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 64: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 65: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 66: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 67: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 68: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 69: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 70: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 71: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 72: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 73: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 74: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 75: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 76: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 77: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 78: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 79: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 80: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 81: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 82: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 83: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 84: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 85: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 86: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 87: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 88: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 89: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 90: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 91: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 92: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 93: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 94: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 95: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 96: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 97: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 98: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 99: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 100: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 101: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 102: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 103: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 104: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 105: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 106: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 107: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 108: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 109: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 110: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 111: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 112: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 113: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 114: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 115: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 116: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 117: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 118: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 119: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 120: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 121: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 122: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 123: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 124: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 125: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 126: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 127: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 128: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 129: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 130: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 131: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 132: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 133: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 134: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 135: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 136: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 137: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 138: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 139: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 140: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 141: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 142: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 143: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 144: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 145: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 146: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 147: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 148: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 149: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 150: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 151: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 152: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 153: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 154: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 155: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 156: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 157: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 158: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 159: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 160: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 161: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 162: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 163: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 164: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 165: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 166: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 167: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 168: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 169: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 170: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 171: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 172: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 173: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 174: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 175: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 176: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 177: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 178: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 179: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 180: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 181: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 182: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 183: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 184: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 185: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 186: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 187: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 188: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 189: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 190: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 191: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 192: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 193: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 194: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 195: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 196: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 197: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 198: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 199: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 200: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 201: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 202: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 203: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 204: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 205: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 206: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 207: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 208: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 209: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 210: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 211: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 212: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 213: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 214: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 215: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 216: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 217: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 218: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 219: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 220: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 221: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 222: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 223: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 224: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 225: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 226: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 227: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 228: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 229: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 230: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 231: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 232: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 233: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 234: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 235: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 236: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 237: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 238: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 239: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 240: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 241: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 242: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 243: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 244: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 245: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 246: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 247: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 248: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 249: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 250: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 251: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 252: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 253: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 254: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 255: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 256: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 257: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 258: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 259: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 260: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 261: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 262: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 263: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 264: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 265: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 266: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 267: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 268: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 269: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 270: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 271: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 272: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 273: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 274: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 275: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 276: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 277: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 278: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 279: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 280: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 281: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 282: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 283: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 284: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 285: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 286: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 287: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 288: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 289: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 290: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 291: | 0,00 |
| | FI ADICIONAL 292 | |

408

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

LOCAL DA FOTOGRAFIA: SÃO PAULO - SP - 2017
DATA DA FOTOGRAFIA: 05/05/2017
NOME DO FOTÓGRAFO: ROBERTO EDUARDO
NOME DO SUJEITO: MARIA - 114
LOCALIZAÇÃO: SÃO PAULO - SP

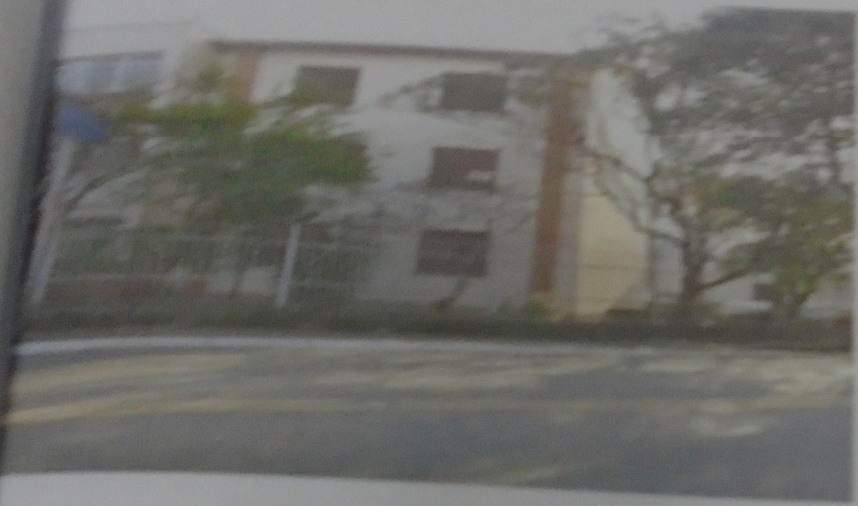


FOTO Nº 1

[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVANÇADO

11
059

DADOS DA REGIÃO

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00
 VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DATA DE REGISTRO: 10/10/2010

DADOS DA REGIÃO

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00
 VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DATA DE REGISTRO: 10/10/2010

DADOS DA REGIÃO

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00
 VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DATA DE REGISTRO: 10/10/2010

DADOS DO TERRENO

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00
 VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DATA DE REGISTRO: 10/10/2010

DADOS DO APARTAMENTO

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00

CARACTERÍSTICAS

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00

DIMENSÕES

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00

ESPECÍFICO

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

VALOR DO TERRENO: R\$ 100.000,00 ANTERIORES: 100,00 DIMENSÃO DA REGIÃO: 20,00 x 20,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA BASE SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES VARIÁVEL |
|-----------------------|----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO 100: | FRADICIONAL 01: 0,00 | VALOR VARIÁVEL: 1.000,00 |
| ORIENTAÇÃO 100: | FRADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.000,00 |
| PUBLICIDADE 100: | FRADICIONAL 03: 0,00 | VARIÁVEL: 0,00 |
| VAGAS: | FRADICIONAL 04: 0,00 | |
| | FRADICIONAL 05: 0,00 | |
| | FRADICIONAL 06: 0,00 | |

22
470

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
DATA DA PESQUISA : 28/09/2017
SETOR : 042
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]