

700

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP

Ref.: Processo nº 0732531-66.1998.8.26.0100

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY,
arquiteta e urbanista, registrada no CREA/SP sob o nº 0601723261 e
no CAU/BR sob o nº A 14.279-4 (antigo 27.402-0), penta judicial, nomea-
da nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO proposta pela MASSA FALIDA DO
BANCO HEXABANCO S/A contra RUBENS PRUDENTE DE MELLO FILHO e OUTROS,
tendo realizado todos os estudos, pesquisas e diligências que se
fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a Vossa Exce-
lência, o resultado do seu trabalho, consolidado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TJSP-39ª OF. CÍVEL, CENTRAL - 22/OUT-2015 11:03

f

RESUMO

AVALIAÇÃO DE DOIS BENS IMÓVEIS

1) IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 120.533 DO 6º CRI DE SP
SITUADO À AVENIDA VILA EMA, Nº 483/523
26º SUBDISTRITO – VILA PRUDENTE
SÃO PAULO/SP

R\$ 10.900.000,00
(DEZ MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)

SETEMBRO DE 2013

2) IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA 127.621 DO 9º CRI DE SP
SITUADO À AVENIDA SAPOPEMBA, Nº 5.651/5.665
46º SUBDISTRITO – VILA FORMOSA
SÃO PAULO/SP

R\$ 1.250.000,00

(UM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)



SETEMBRO DE 2013

I - OBJETIVO

A presente perícia tem como objetivo determinar o valor de mercado dos bens imóveis descritos a fls.604/619 dos autos.

A técnica signatária entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão.

"Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo estar compelido a comprar, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista (Stanley L. Mc. Michael Mc Michaels Appraising Manual 4. Edição - Prentice Hall Englewood Cliffs, U.S.A.).

E, pelo Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

"VALOR DE MERCADO: Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes."

Sendo assim, a perícia visionou os imóveis avaliados e suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar os valores de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

704

No presente trabalho serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas para avaliações de imóveis urbanos, tais como: a norma de avaliação de imóveis urbanos NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2, as Normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, a Norma do IBAPE/2005, bem como o conhecido e consagrado "Estudos - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas a esta perita estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos deste trabalho.

A signatária não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

II - VISTORIA

A vistoria foi realizada, de maneira mansa e pacífica. Na ocasião a perícia fotografou os imóveis e colheu todos os dados necessários para a realização do presente laudo.

705

IMÓVEL MATRÍCULA 120.533 DO 6º C.R.I. DE SP

III - Localização

O imóvel em questão é constituído por um lote de terreno e benfeitorias, situado à avenida Vila Ema, nº 483/523, esquina com a Praça Rolim de Moura e com a rua Doutor Murai, no bairro Vila São João, 26º Subdistrito- Vila Prudente, CEP 03156-001, no Município e Estado de São Paulo.

Perante a Prefeitura do Município de São Paulo o imóvel está cadastrado sob nº 102.083.0023-5, o que corresponde ser o Lote 0023-5, da Quadra 083, do Setor Fiscal 102, da Planta Cadastral da Municipalidade, possuindo índice fiscal correspondente a R\$ 350,00 (Vim²T), segundo os valores impressos na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

A quadra em que está localizado o imóvel é formada pela referida avenida Vila Ema, pela Praça Rolim de Moura, e pelas ruas Doutor Murai e Falconi, como vista no mapa a seguir (GUIA MAPOGRAF):

6



IV - Zoneamento

O imóvel situa-se de acordo com a Lei de Zoneamento do Município e do estudo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, segundo o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Mooca, em Zona Mista de Alta Densidade (MO ZM 3a).



As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes situados na zona em que está localizado o imóvel avaliando são:

- dimensão mínima do lote igual a 125,00 m² de área, com frente mínima de 5,00 m;
- taxa de ocupação máxima igual a 0,5;
- taxa de permeabilidade mínima igual a 0,15;
- coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,5;
- recuo mínimo de frente igual a 5,00 m;
- gabarito de altura: sem limite.

V - Acesso

A região em que se localiza o imóvel avaliando é dotada de fácil acesso pela malha viária, podendo-se chegar até o local principalmente por meio da avenida Farah Maluf, da avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, dentre outras vias, sendo as mesmas servidas por linhas de transporte coletivo.

VI - Características da Região e Melhoramentos Públicos

A região onde está localizado o imóvel avaliando é caracterizada por ocupação residencial de padrão construtivo simples.

O fluxo de veículos na avenida Vila Ema é alto. O logradouro é uma via primária, de mão dupla para os veículos e com topografia plana no trecho em que está localizado o imóvel avaliando.

O local é dotado de todos os melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, luz, telefone, TVs a cabo, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, serviço de coleta de lixo.

VII - Descrição do Imóvel

O imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 120.533 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, está situado à avenida Vila Ema, nº 483/523, e é constituído por um lote de terreno e benfeitorias.

O terreno em questão é urbano, de formato irregular, topografia plana, aparentemente firme e seco, localizado no alinhamento fiscal ímpar da avenida Vila Ema, medindo: 53,00 metros de frente; 48,00 metros em dois seguimentos da frente aos fundos do lado direito; 51,00 metros da frente aos fundos do lado esquerdo confrontando com a Praça Rolim de Moura; 56,00 metros nos fundos confrontando com a rua Doutor Murai, e encerrando a área de 2.781,75 metros quadrados.

No terreno foram construídos 03 (três) edifícios interligados, de uso misto (industrial e/ou comercial e/ou escritórios), com área total de 5.907,47 m².

As áreas e medidas dos imóveis em análise foram obtidas na Matrícula nº 120.533 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São

Paulo, na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel obtidos na Prefeitura do Município de São Paulo e *in loco*, que são as seguintes:

ENDEREÇO	TESTADA	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRuíDA (m ²)
Avenida Vila Ema, 483/523	53,00	2.781,75	5.907,47

Conforme consta nos Dados Cadastrais da Municipalidade de São Paulo, a edificação foi construída em 1979, ou seja, tem 34 (trinta e quatro) anos de idade, e os principais materiais de acabamento permitem enquadrá-la na classificação quanto ao seu padrão construtivo como "Galpão Padrão Superior", segundo os "Estudos - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", 2002, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO, que foi concebido nos moldes do estudo "Edificações - Valores de Venda" (1987) elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. O estado de conservação da edificação se enquadra na classificação "h" (edificação necessitando de reparos importantes à edificação sem valor), segundo os critérios do mesmo estudo (cópia no ANEXO).

410

VIII - FOTOGRAFIAS



Fotos 1/2 - Vistas da avenida Vila Ema.
Destaque para o imóvel em questão.

711

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA OGD1723261 e CAU 14279-4



Fotos 3/4 - Vistas da fachada do imóvel avaliando enfocada da avenida Vila Ema, notando-se os detalhes cerâmicos na fachada.



Fotos 5/6 - Vistas da fachada do imóvel avaliando enfocada da Praça Rolim de Moura.



Fotos 718 - Vistas da fachada do imóvel avaliando enfocada da rua Doutor Murai.

714



Fotos 9/11 - Vistas externa e interna do imóvel, notando-se o seu abandono, a quantidade de sujeira/entulho e as inúmeras patologias construtivas (pisos e paredes danificados, vidros quebrados, manchas de umidade, infiltrações...).



715



Fotos 12/14 - Outras vistas do imóvel, notando-se seu péssimo estado de conservação (edificação necessitando de reparos importantes a edificação sem valor).

716



Fotos 15/17 – Vistas internas do imóvel, notando-se suas inúmeras patologias decorrentes da falta de manutenção.



Fotos 18/20 – Outras vistas do imóvel.
Destaque para o abandono, acúmulo de sujeira e entulho.

IX - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IX.1 - Metodologia

A fim de determinar o valor do imóvel, é necessário calcular preliminarmente o valor unitário básico praticado no mesmo setor fiscal ou na mesma região geoeconômica em que se situa o avaliado. No presente caso, foram pesquisados imóveis localizados no mesmo setor fiscal do avaliado "102", portanto situados na mesma região geoeconômica.

A metodologia avaliatória a ser utilizada, é alicerçada em pesquisa de mercado, captando-se elementos comparativos, cujos preços já comercializados (vendidos) e/ou ofertados (à venda), assim como características e atributos que exerçam influência no valor prestam-se para formação do valor do imóvel. O método comparativo é um Método Direto, segundo a classificação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A escolha do método comparativo direto para o presente laudo ocorreu primeiramente porque foi possível a reunião e formação de um conjunto de elementos comparativos de imóveis com características de similitude e situados na mesma região, todos encontrados no mesmo setor em que se encontra o bem avaliado, visto a recomendação contida na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

5.3 - Utilização de mais de um método

5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros."

Justifica-se também esta escolha pelo fato de que os atuais rumos da engenharia de avaliações dão preferência ao método direto comparativo, pois seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros elementos semelhantes no mercado.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros. Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos nus ou com construções de padrão bem definido.

X - O VALOR DO TERRENO

Para proceder à homogeneização dos valores amostrais, a técnica signatária analisou a influência dos seguintes fatores:

- FATOR FONTE: A fim de evitar uma superestimativa dos preços, foi utilizado, nos eventuais elementos em oferta (à venda), um fator para

720

considerar a natural elasticidade dos preços nas negociações para pagamento à vista e/ou sobrevalor reservado à comissão de imobiliárias/corretores, fator este que remonta a $F_o = 0,9$;

- FATOR FRENTE: Em zona comercial de padrão médio (8ª zona), em que a característica é de concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r);
- FATOR PROFUNDIDADE: Em zona comercial de padrão médio (8ª zona), em que a característica é de concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) de 20,00 metros (mínima) e 40,00 metros (máxima);
- FATOR LOCALIZAÇÃO: Foi considerado um fator de localização, representado pelo quociente entre o índice fiscal do avaliando (350,00) e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra. Em decorrência, dos 14 (catorze) elementos comparativos analisados, 08 (oito) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue juntado no ANEXO do presente tra-

balho, assim como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo *Software Geoavaliar 1.0*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação III, o valor do terreno é:

Vt - R\$ 7.170.950,27

(SETE MILHÕES CIENTO E SETENTA MIL NOVECENTOS E CINQUENTA REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS)

SETEMBRO DE 2013

XI – O VALOR DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das benfeitorias, em função das características do imóvel avaliando (nº de pavimentos, tamanho de vão, tratamento de fachada e outros) foi utilizado o padrão construtivo descrito anteriormente, ou seja, GALPÃO PADRÃO SUPERIOR, baseado nos "ESTUDOS - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP (2002), com seus respectivos coeficientes de R_0N (índice SINDUSCON publicado em setembro de 2013).

Para o cálculo da depreciação dos imóveis, foi utilizado o critério de *Ross-Heidecke*, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de

construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda.

Assim, o fator de adequação à obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc}), será dado pela seguinte fórmula:

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

Em que:

R - coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K - Coeficiente de Ross-Heidecke, obtido da seguinte maneira:

IV: I = idade atual das construções / V = vida útil da construção

Pela tabela de Ross-Heidecke, que indica o coeficiente de depreciação (K) para o estado de conservação da edificação e para o índice IV obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (F_{oc}).

A vida útil da edificação, conforme tipologia e padrão construtivo é indicada no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

O valor da edificação será resultante do seguinte cálculo:

$$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oc}$$

Sendo:

V_b - valor da edificação

A_c - área total construída - 5.907,47 m²

723

Vuc - valor unitário médio da construção

F_{oc} - fator de conservação e obsolescência

Classe: Comercial - Serviço - Industrial

Grupo: Galpão

Padrão: Superior

Coefficiente de R₀N: 1,70 (valor unitário para galpão padrão superior)

R₀N (publicado em setembro de 2013): R\$ 1.094,71/m²

Portanto:

$$Vuc = 1,70 \times R\$ 1.094,71 = R\$ 1.861,00/m^2$$

Área Total Construída: 5.907,47 m²

Estado de Conservação: "h" (edificação necessitando de reparos a importantes a edificação sem valor)

Idade: 34 (trinta e quatro) anos;

Vida Útil da Construção: 80 (oitenta) anos;

Idade em percentual (%) da vida referencial - 34/80 = 0,421 = 42%

K = 0,174

Logo F_{oc} = 0,20 + 0,174 x (1 - 0,20) = 0,3392

$$Vb = 5.907,47 \text{ m}^2 \times R\$ 1.861,00/m^2 \times 0,3392$$

Vb = R\$ 3.729.097,52

(TRÊS MILHÕES SETECENTOS E VINTE E NOVE MIL NOVENTA E SETE REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS)

SETEMBRO DE 2013

XII – O VALOR DO IMÓVEL

Em face de todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, bem como da pesquisa e dos cálculos juntados no ANEXO ao final deste laudo, o valor do imóvel será composto pela soma dos valores do terreno e das benfeitorias, a saber:

Terreno	- R\$ 7.170.950,27
Benfeitorias	- R\$ 3.729.097,52
Total	- R\$10.900.047,79

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores em laudos de avaliação, tem-se:

VI - R\$ 10.900.000,00
(DEZ MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)
SETEMBRO DE 2013

IMÓVEL MATRÍCULA 127.621 DO 9º C.R.I. DE SP

XII - Localização

O imóvel em questão é constituído por um lote de terreno e benfeitorias, situado à avenida Sapopemba, nº 5.651, 5659, 5663 e 5665, esquina com a rua Coronel Rodrigues, nº 24, 30, 34, 36 e 40, no bairro Vila Guarani, 46º Subdistrito - Vila Formosa, CEP 03374-001, no Município e Estado de São Paulo.

Perante a Prefeitura do Município de São Paulo o imóvel avaliando está cadastrado sob nº 303.104.0034-9, o que corresponde ser o Lote 0034-9, da Quadra 104, do Setor Fiscal 303, da Planta Cadastral da Municipalidade, possuindo índice fiscal correspondente a R\$ 470,00 (Vim^2T) para a avenida Sapopemba e índice fiscal correspondente a R\$ 333,00 (Vim^2T) para a rua Coronel Rodrigues, segundo os valores impressos na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

A quadra na qual está localizado o imóvel avaliando é formada pela referida avenida Sapopemba, pelas ruas Coronel Rodrigues e Wanda, e pela avenida Antônio Buono, como pode ser observada no mapa a seguir (GUIA MAFOGRAF):



XIV- Zoneamento

O imóvel situa-se de acordo com a Lei de Zoneamento do Município e do estudo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, segundo o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Ancanduva, em Zona Mista de Alta Densidade "b" (AF ZM 3b06).



As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes situados na zona em que está localizado o imóvel avaliando são:

- dimensão mínima do lote igual a 125,00 m² de área, com frente mínima de 5,00 m;
- taxa de ocupação máxima igual a 0,5;
- taxa de permeabilidade mínima igual a 0,15;
- coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0;
- recuo mínimo de frente igual a 5,00 m;
- gabarito de altura: sem limite.

XV - Acesso

A região em que se localiza o imóvel avaliando é dotada de fácil acesso pela malha viária, podendo-se chegar até o local principalmente por meio das avenidas Sapopemba, Vereador Abel Ferreira, e Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, dentre outras vias, sendo servidas por linhas de transporte coletivo.

XVI - Características da Região e Melhoramentos Públicos

A região onde está localizado o imóvel avaliando é caracterizada por ocupação comercial de padrões construtivos simples.

O fluxo de veículos na avenida Sapopemba é alto. O logradouro é uma via primária, de mão dupla para os veículos e com topografia irregular.

O local é dotado de todos os melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, serviço de coleta de lixo.

XVII - Descrição do Imóvel

O imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 127.621 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, está situado à avenida Sapopemba, nº 5.651, 5.659, 5.663 e 5.665, esquina com a rua Coronel Rodrigues, nº 24, 30, 34, 36 e 40, é constituído por um lote de terreno e benfeitorias.

O terreno em questão é urbano, de formato regular, topografia plana, aparentemente firme e seco, localizado no alinhamento fiscal ímpar da avenida Sapopemba, medindo: 19,00 metros de frente; 30,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados; 19,00 metros nos fundos, e encerrando a área de 570,00 metros quadrados.

As benfeitorias se compõem de 02 (dois) pavimentos de uso comercial (pavimento térreo) e residencial (pavimento superior), com área total construída de 632,00 metros quadrados.

As áreas e medidas dos imóveis em análise foram obtidas na Matrícula nº 127.621 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel obtidos na Prefeitura do Município de São Paulo e *in loco*, e são as seguintes:

ENDEREÇO	TESTADA	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m ²)
Av. Sapopemba, 5.651/5.665	19,00	570,00	632,00

Conforme consta nos Dados Cadastrais da Municipalidade de São Paulo, a edificação foi construída em 1970, ou seja, tem 43 (quarenta e três) anos de idade, e os principais materiais de acabamento permitem enquadrá-la na classificação quanto ao seu padrão construtivo como "Escritório Padrão Simples", segundo os "Estudos - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", 2002, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO, que foi concebido nos moldes do estudo "Edificações - Valores de Venda" (1987) elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

O estado de conservação da edificação se enquadra na classificação "g" (edificação necessitando de reparos importantes), segundo os critérios dos "Estudos" (cópia no ANEXO).

730

XVIII - FOTOGRAFIAS



Fotos 1/2 - Vistas da avenida Sapopemba.
Destaque para o imóvel em questão (apontado).



Fotos 5/6 - Vistas da rua Coronel Rodrigues enfocada nos dois sentidos.
Destaque para as unidades comerciais no pavimento térreo e
as residenciais no pavimento superior.



Fotos 7/8 - Vistas da fachada do imóvel avaliando enfocada da rua Coronel Rodrigues. Destaque para as unidades comerciais no pavimento térreo e as residenciais no pavimento superior (apontadas).

XIX - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

XIX.1 - Metodologia

A fim de determinar o valor do imóvel, é necessário calcular preliminarmente o valor unitário básico praticado no mesmo setor fiscal ou na mesma região geoeconômica em que se situa o avaliando. No presente caso, foram pesquisados imóveis localizados no mesmo setor fiscal do avaliando "303" e nos setores "148, 152, 153 e 145", vizinhos, portanto situados na mesma região geoeconômica.

A metodologia avaliatória a ser utilizada, é alicerçada em pesquisa de mercado, captando-se elementos comparativos, cujos preços já comercializados (vendidos) e/ou ofertados (à venda), assim como características e atributos que exerçam influência no valor prestam-se para formação do valor do imóvel. O método comparativo é um Método Direto, segundo a classificação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A escolha do método comparativo direto para o presente laudo ocorreu primeiramente porque foi possível a reunião e formação de um conjunto de elementos comparativos de imóveis com características de similaridade e situados na mesma região, todos encontrados no mesmo setor em que se encontra o bem avaliando, visto a recomendação contida na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

5.3 - *Utilização de mais de um método*

5.3.1 - *Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros.*

Justifica-se também esta escolha pelo fato de que os atuais rumos da engenharia de avaliações dão preferência ao método direto comparativo, pois seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros elementos semelhantes no mercado.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros. Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos nus ou com construções de padrão bem definido.

XX - O VALOR DO TERRENO

Para proceder à homogeneização dos valores amostrais, a técnica signatária analisou a influência dos seguintes fatores:

- FATOR FONTE: A fim de evitar uma superestimativa dos preços, foi utilizado, nos eventuais elementos em oferta (à venda), um fator para

considerar a natural elasticidade dos preços nas negociações para pagamento à vista e/ou sobrevalor reservado à comissão de imobiliárias/corretores, fator este que remonta a $F_0 = 0,9$;

- FATOR FRETE: Em zona comercial de padrão médio (8ª zona), em que a característica é de concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r);
- FATOR PROFUNDIDADE: Em zona comercial de padrão médio (8ª zona), em que a característica é de concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio, o fator foi utilizado em função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) de 20,00 metros (mínima) e 40,00 metros (máxima);
- FATOR LOCALIZAÇÃO: Foi considerado um fator de localização, representado pelo quociente entre o índice fiscal do avaliando (350,00) e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra. Em decorrência, dos 20 (vinte) elementos comparativos analisados, 13 (treze) mostraram-se confiáveis, cujo rol segue juntado no ANEXO do presente trabalho, assim como os cálculos aos quais chegou o resultado da avaliação.

Desta forma, de acordo com os cálculos efetuados pelo *Software Geoavaliar 1.0*, desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, ressaltando que o modelo atingiu Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação III, o valor do terreno é:

Vt - R\$ 925.898,63

(NOVECENTOS E VINTE E CINCO MIL OTOCENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E SESSENTA E TRÊS CENTAVOS)

SETEMBRO DE 2013

XI - O VALOR DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das benfeitorias foi utilizado o padrão construtivo descrito anteriormente, baseados nos "ESTUDOS - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP (2002), com seus respectivos coeficientes de R_0N (índice SINDUSCON publicado em setembro de 2013).

Para o cálculo da depreciação dos imóveis, foi utilizado o critério de *Ross-Heidecke*, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda.

Assim, o fator de adequação à obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc}), será dado pela seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Em que:

R - coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K - Coeficiente de *Ross-Heidecke*, obtido da seguinte maneira:

I/N : I - idade atual das construções / N - vida útil da construção

Pela tabela de *Ross-Heidecke*, que indica o coeficiente de depreciação (K) para o estado de conservação da edificação e para o índice I/N obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (F_{oc}).

A vida útil da edificação, conforme sua tipologia e padrão construtivo é preconizada nos "Estudos - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

O valor da edificação será resultante do seguinte cálculo:

$$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oc}$$

Sendo:

V_b - valor da edificação

A_c - área total construída - 632,00 m²

V_{uc} - valor unitário médio da construção

F_{oc} - fator de conservação e obsolescência

Classe: Comercial - Serviço - Industrial

Grupo: Escritório

Padrão: Simples

[Handwritten signature]

Coefficiente de R_{0N} : 1,206 (valor unitário médio para "escritório padrão simples")

R_{0N} (publicado em setembro de 2013): R\$ 1.094,71/m²

Portanto:

$$V_{uc} = 1,206 \times R\$ 1.094,71 = R\$ 1.320,22/m^2$$

Área Total Construída: 632,00 m²

Estado de Conservação: "g" (edificação necessitando de reparos importantes)

Idade: 43 (quarenta e três) anos;

Vida Útil da Construção: 70 (setenta) anos;

Idade em percentual (%) da vida referencial - 43/70 = 0,61 = 61%

K = 0,241

Logo:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,241 \times (1 - 0,20) = 0,3928$$

$$V_b = 632,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.320,22/m^2 \times 0,3928$$

V_b = R\$ 327.744,00

(TREZENTOS E VINTE E SETE MIL SETECENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS)

DEZEMBRO DE 2013

740

XXII – O VALOR DO IMÓVEL

Em face de todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, bem como da pesquisa e dos cálculos juntados em anexo ao final deste laudo, o valor do imóvel será composto pela soma dos valores do terreno e das benfeitorias, a saber:

Terreno	- R\$	925.898,63
Benfeitorias	- R\$	327.744,00
Total	- R\$	1.253.642,63

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores em laudos de avaliação, tem-se:

VI - R\$ 1.250.000,00
(UM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

SETEMBRO DE 2013

XXIII - CONCLUSÃO

Pelo exposto e justificado no corpo do presente laudo, fundamentado, executado e enquadrado neste trabalho sob grau de precisão de Nível III e grau de fundamentação de Nível III, segundo as Normas regidas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, foram avaliados em setembro de 2013:

1) O imóvel objeto da Matrícula nº 120.533 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, composto de terreno e benfeitorias, situado à avenida Vila Ema, nºs 483/523, no bairro Vila São João, 26º Subdistrito-Vila Prudente, CEP 03156-001, no Município e Estado de São Paulo, em:

R\$ 10.900.000,00
(DEZ MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)

2) O imóvel objeto da Matrícula nº 127.621 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, composto de terreno e benfeitorias, situado à avenida Sapopemba, nºs 5.651, 5.659, 5.663 e 5.665, esquina com a rua Coronel Rodrigues, nºs 24, 30, 34, 36 e 40, no bairro Vila Guarani, 46º Subdistrito-Vila Formosa, CEP 03374-001, no Município e Estado de São Paulo, em:

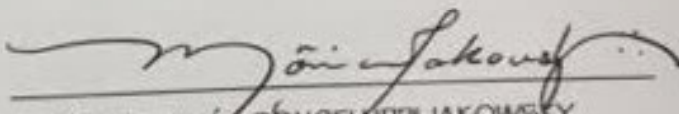
R\$ 1.250.000,00
(UM MILHÃO DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

XXIV - ENCERRAMENTO

Encerrado o trabalho, foi redigido, editado e impresso este laudo e avaliação, cujo corpo principal compõe-se de 43 (quarenta e três) folhas, escritas de um só lado, além das folhas que constitui o ANEXO, tendo sido então todas rubricadas, menos esta, que segue datada e assinada.

Esta perita agradece sua nomeação e honradamente se coloca novamente a disposição deste colendo juízo.

São Paulo, 25 de setembro de 2013.


MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
CREA 172.326/D e CAU 27.402-0

ANEXO

- DESCRIÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DE GALPÃO PADRÃO SUPERIOR
- DESCRIÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DE ESCRITÓRIO PADRÃO SIMPLES
- TABELA COM A ATUALIZAÇÃO DE COEFICIENTES COM BASE NO R8N
- QUADRO A: CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO
EXTRAÍDOS DO ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" (IBAPE/SP)

E

- CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL EXPEDIDA PELA PREFEITURA DE SP
- PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
- APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS



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

GRUPO 2.2 - GALPÃO

2.2.4 - Padrão Superior

Com um pavimento ou mais, pé-direito elevado e vãos de grandes proporções, utilizando estruturas especiais metálicas, de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico, utilizando painéis de vidro, pintura a látex, revestimento cerâmico ou outros materiais. Áreas externas com tratamento paisagístico, pavimentação, tendo como dependências acessórias vagas de estacionamento, guarita, plataforma de carga e descarga, dentre outras.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos especiais, tais como:

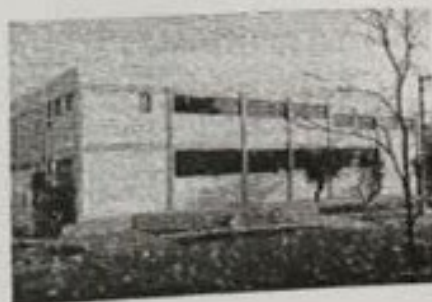
Pisos: concreto estruturado e com revestimentos especiais nas áreas dos galpões; cerâmico, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

Paredes: pintura com tintas especiais, resinas ou acrílicas ou cerâmicas aparentes.

Instalações hidráulicas: completas e de boa qualidade.

Instalações elétricas: completas, com componentes de boa qualidade, distribuídas em circuitos projetados especialmente, incluindo cabines de força; instalações suplementares para combate a incêndio, ar condicionado central nas áreas administrativas, dentre outros.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio, geralmente obedecendo a projeto específico.





Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO

2.1.2 - Padrão Simples

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:

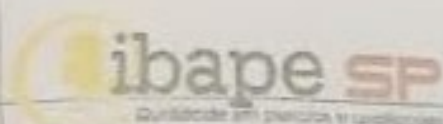
Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração

Parades: pintura látex comum sobre emboço ou reboco, com terra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.

Ferros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.

Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.





INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Qualidade em projetos e avaliações

www.ibape.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R_pM

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicada pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_pM do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Máximo	Módulo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Popular	0,260	0,390	0,325	
		1.1.2- Padrão Simples	0,320	0,500	0,410	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Simples	2,380	0,420	0,490	
		1.2.2- Padrão Popular	2,480	1,970	0,600	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,970	0,790	0,880	
		1.2.4- Padrão Simples	0,910	1,660	1,290	
		1.2.5- Padrão Médio	1,710	1,380	1,550	
		1.2.6- Padrão Superior	1,870	1,770	1,820	
		1.2.7- Padrão Plus	1,880	1,400	1,640	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,000			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,920	0,610	0,760	
		1.3.2- Padrão Simples	1,120	1,200	1,160	
		1.3.3- Padrão Médio	1,320	1,240	1,280	
		1.3.4- Padrão Superior	1,800	2,200	2,000	
		1.3.5- Padrão Plus	2,170	2,400	2,280	
		1.3.6- Padrão Luxo	2,800	3,000	2,900	
		Acima de 3,000				
		Acima de 3,500				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,800	0,780	0,790
			2.1.2- Padrão Simples	0,910	1,200	1,050
2.1.3- Padrão Médio			1,400	1,600	1,500	
2.1.4- Padrão Superior			1,670	2,040	1,850	
2.1.5- Padrão Plus			2,050	2,200	2,120	
2.1.6- Padrão Luxo			2,370	2,900	2,630	
Acima de 3,000						
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	0,460	0,700	0,580	
		2.2.2- Padrão Simples	0,970	1,320	1,140	
		2.2.3- Padrão Médio	Acima de 1,800			
		2.2.4- Padrão Superior	0,980	0,700	0,840	
		2.2.5- Padrão Plus	0,950	0,340	0,640	
	2.2.6- Padrão Luxo	0,340	0,400	0,370		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,950	0,340	0,640	
		3.1.2- Padrão Médio	0,340	0,400	0,370	
		3.1.3- Padrão Superior	Acima de 0,800			

QUADRO A que segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	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.
b	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.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	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 superficiais e pintura interna e externa.
e	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.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	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 necessário a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de peças 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.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,29	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.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra expostas devem ser lidas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em visita.

748



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 102.083.0023-5
Nome do(s) contribuinte(s)	: MARIA FIGIARI GOMES
CNPJ/CPF	: 42.319.678-22
Local do Imóvel	: AV VILA EMA , 483 523
CEP	: 03156-001
Codlog	: 19708-4
Área do Terreno (m ²)	: 2.782
Testada(m)	: 0,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 5.908
Ano da Construção	: 1979
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 3.554.283,00
Uso do Imóvel	: 50 - INDUSTRIA
Data de Emissão	: 23/09/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

749

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: setor 102

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

DATA: 01/09/2013

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	I	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

- Localização 350,00
- Terçada 53,00
- Profundidade
- Frontes Múltiplas
- Área
- Topografia
- Consistência

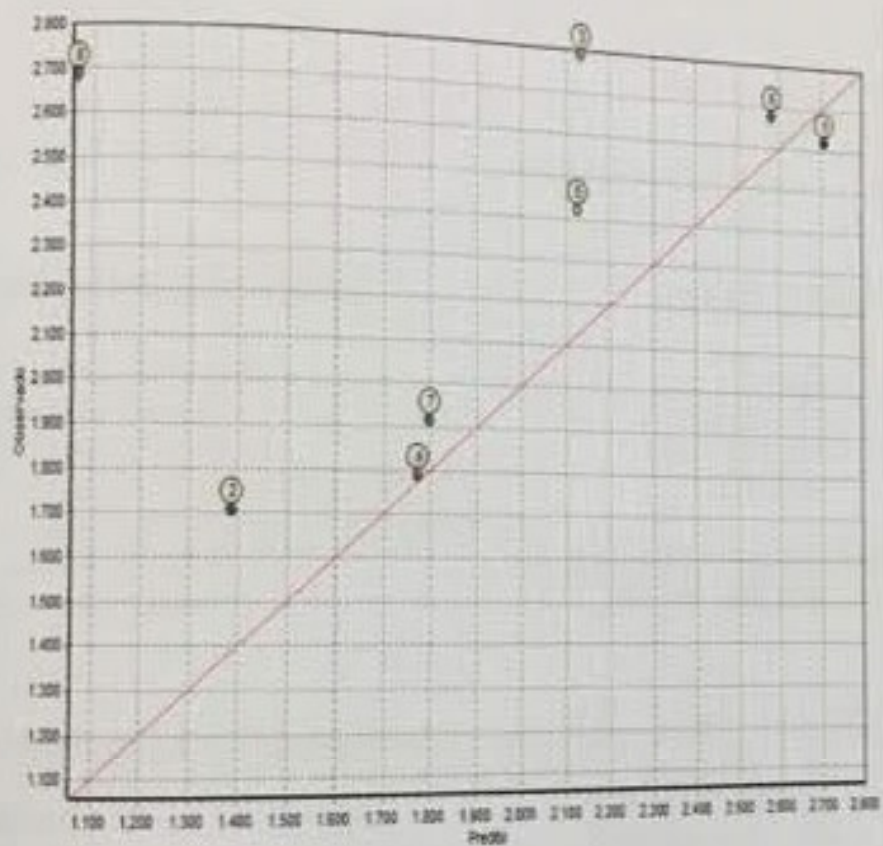
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Caloaba ,468	2.709,08	2.618,21	0,9665	1,0000
<input type="checkbox"/>	2 Rua Dr. Paulo Aranha Pexoto Azevedo ,36	1.248,66	1.542,99	1,2357	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Dr. Paulo Aranha Pexoto Azevedo ,54	1.386,64	1.705,18	1,2297	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Eldia Maria de Jesus ,36	2.132,88	2.790,65	1,3084	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Fernão Marques ,308	1.775,27	1.787,43	1,0069	1,0001
<input type="checkbox"/>	6 Rua Itaperima ,252	1.472,19	1.400,64	0,9514	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Itaperima ,370	2.127,76	2.419,52	1,1371	1,0001
<input type="checkbox"/>	8 Rua Maria Ribeiro de Carvalho ,3	751,40	2.069,98	2,7548	1,0025
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Nhengalbas ,586	2.583,41	2.676,32	1,0360	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Salvador Mastropietro ,232	1.800,00	1.913,83	1,0632	1,0001
<input type="checkbox"/>	11 Rua Santa Elsa ,331	1.195,99	1.266,62	1,0591	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Visconde de Goiânia ,44	1.068,05	2.684,61	2,5136	1,0015
<input type="checkbox"/>	13 Rua Visconde de Goiânia ,65	2.527,94	7.972,14	3,1536	1,0009
<input type="checkbox"/>	14 Rua Waldomiro Moura Ribeiro ,67	2.738,31	3.617,16	1,3209	1,0002

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm	X	Y
1	2.709,08	2.618,21
2	1.248,66	1.542,99
3	1.386,64	1.705,18
4	2.132,88	2.790,65
5	1.775,27	1.787,43
6	1.472,19	1.400,64
7	2.127,76	2.419,52
8	751,40	2.069,98
9	2.583,41	2.676,32
10	1.800,00	1.913,83
11	1.195,99	1.266,62
12	1.068,05	2.684,61
13	2.527,94	7.972,14
14	2.738,31	3.617,16

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.947,89
 Desvio Padrão : 559,42
 - 30% : 1.363,52
 + 30% : 2.532,25
 Coeficiente de Variação : 28,7200

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.324,47
 Desvio Padrão : 448,28
 - 30% : 1.627,13
 + 30% : 3.021,81
 Coeficiente de Variação : 19,2900

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 01/09/2013
 Local : Av Vila Ema x R Dr Muraf
 Cliente : 39ª Vara Cível da Capital
 Área m² : 2.781,75
 MÉDIA SANEADA (RS) : 2.324,47

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1294
 Profundidade: -0,0312
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (RS/m²) : 2.577,85576
 VALOR TOTAL (RS) : 7.170.960,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.298,17
 INTERVALO MÁXIMO : 2.857,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.100,21
 INTERVALO MÁXIMO : 2.548,73

GRAU DE PRECISÃO

III

754

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 QUADRA : 123 ÍNDICE DO LOCAL : 131,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Ribeiro de Carvalho
 BARRO : Água Rasa NÚMERO : 3
 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 : 188,60 TESTADA - (ct) m : 8,20 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 90,00 M²
 TIPO DE CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,714 CUSTO BASE (R\$) : 1.094,71
 PISOS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 74.285,44 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 240.000,00
 MOBILIÁRIA : S/lex Imóveis TELEFONE : (11)2918-4633
 CONTATO : Milton
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,67	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	751,40
TESTADA Ct :	0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.069,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	2.754,00
PREÇOS MÚLTIPLOS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.002,50
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

6

755

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

QUADRA : 131

ÍNDICE DO LOCAL : 332,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Waldomiro Moura Ribeiro

BARRIO : Água Rasa

NÚMERO : 67

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 100,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 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 : 185,00 M²
NÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 5 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,950 CUSTO BASE (R\$) : 1.094,71
LAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$) : 203.169,42 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 530.000,00
NECESSÁRIA : Torres e Picolomini Imóveis TELEFONE : (11)2607-8700
CONTATO : Lins
RESERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 2.738,31
INDÍZADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.617,16
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.3209
FRONTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Co :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

756

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

QUADRA : 121

ÍNDICE DO LOCAL : 122,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

MUNICÍPIO : Rua Visconde de Goiânia

BARRO : Água Rasa

NÚMERO : 65

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: 570,00 TESTADA - (cf) m 47,50 PROF. EQUIV. (Pe): 12,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00 M²
 MODO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 179.077,04

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00
 INCUBADORA: Lello Imóveis TELEFONE: (11)2185-4355
 CONTATO: Aden
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	1,87	FT ADICIONAL 01: 0,00
QUILADA CI:	-0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,41	FT ADICIONAL 03: 0,00
PONTOS MÚLTIPLOS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.527,94
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.972,14
		VARIAÇÃO: 3.1536
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0009

757

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 148,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 Nº: 102 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Visconde de Galânia
 Nº: BARRO : Água Rasa NÚMERO : 44
 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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 145,00 M²
 NÍVEL CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K) : 0,655 CUSTO BASE (R\$) : 1.094,71
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$) : 109.792,41

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 300.000,00
 INTERMEDIÁRIA : Vila Prudente Imóveis TELEFONE : (11)2915-8811
 CONTATO : Cida

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	1.068,05
QUADRA Ql :	FT ADICIONAL 02 :	2.684,61
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	2.513,6
FRONTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	1.001,5
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

758

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 QUADRA : 087 ÍNDICE DO LOCAL : 404,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

BARRIO : Rua Santa Elba
 BARRO : Água Rasa NÚMERO : 331
 UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEJORAMENTOS :
 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 (Aq) m²: 152,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,00
 ACESIBILIDADE: 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
 TIPO DE CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 79.210,06 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 290.000,00
 INTERMEDIÁRIA: Alfa A Imóveis TELEFONE: (11)2021-5831
 CONTATO: Val
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.195,99
CLASSIFICAÇÃO CI:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.266,62
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.059,1
VALORES MÚLTIPLOS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		

759

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

TIPO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 QUADRA : 177 ÍNDICE DO LOCAL : 336,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Mastropietro
 BARRO : Água Rasa NÚMERO : 232
 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 (A) m² : 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 UMIDADE : seco

EM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 1.000.000,00
 INTERMEDIÁRIA : Salvador Imóveis TELEFONE : (11)5058-8655
 CONTATO : Celso
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FAIXA Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00
FAIXA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
RESPONDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FAIXAS MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
UMIDADE Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
FAIXA Co :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.913,83
		VARIAÇÃO :	1,0432
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001

760

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013
 QUADRA: 088 ÍNDICE DO LOCAL: 455,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nhengalbas
 BARRO: Água Rasa NÚMERO: 584
 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 (Aq) m²: 90,00 TESTADA - (cf) m: 4,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ALTITUDE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 UMIDADE: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M²
 NÍVEL CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. FADREÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 190.493,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 470.000,00
 INCORPORADORA: Torres e Picalomini Imóveis TELEFONE: (11)2607-8700
 CORRETOREDORES: Lins

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

VALORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.583,41
QUADRA Q: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.676,32
PROFUNDIDADE Cp: 0,12	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.036,00
ÁREAS MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
UMIDADE Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	

[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 102 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL : 428,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Caioba
 COMP. : BARRO : Água Rasa NÚMERO : 468
 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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 111,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,875 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 147.364,66 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 540.000,00
 MOBILIÁRIA : Abyara Imóveis TELEFONE : (11)3614-8800
 CONTATO : Jorge
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.709,08
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.618,21
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9665
FONTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

762

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

SETOR : 102

QUADRA : 087

ÍNDICE DO LOCAL : 416,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itapeirima

COMP :

BARRO : Água Rasa

NÚMERO : 370

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: 85,50 TESTADA - (cf) m: 4,50 PROF. EQUIV. (Pe): 19,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 95,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
TAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 88.076,69 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00
MOBILIÁRIA: Montreal Imóveis TELEFONE: (11)2021-7000
CONTATO: Robson
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.127,76
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.419,52
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1371
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff:		

463

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 SETOR : 102 QUADRA : 087 ÍNDICE DO LOCAL : 416,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itapevíma NÚMERO : 252
 COMP. : BARRO : Água Rasa 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: 258,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 232,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,463 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 124.174,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 560.000,00
 MOBILIÁRIA : Sucena Imóveis TELEFONE : (11)3798-8010
 CONTATO : Leandro
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.472,19
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.400,64
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9514
PRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

764

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013

SETOR : 102

QUADRA : 096

ÍNDICE DO LOCAL : 448,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernão Marques

NÚMERO : 308

COMP.:

BARRO : Água Rasa

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 - (cf) 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 :

100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386

IDADE REAL : 1

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,850

CUSTO BASE (R\$):

1.094,71

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$):

128.967,79

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 380.000,00

MOBILIÁRIA :

Abyara Imóveis

TELEFONE : (11)3614-8800

CONTATO :

Jorge

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.775,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.787,43
		VARIAÇÃO : 1.0069
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995

465

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 SETOR : 102 QUADRA : 131 ÍNDICE DO LOCAL : 336,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Elidia Maria de Jesus NÚMERO : 36
 COMP. : BARRO : Água Rasa 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: 100,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 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: 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 92.712,30 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 340.000,00
 MOBILIÁRIA: Real Imóveis TELEFONE: (11)2216-2929
 CONTATO: Vera
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.132,88
TESTADA CI: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.790,65
PROFUNDIDADE Cp: 0,12	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.3084
PRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Handwritten mark

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013

SETOR : 102

QUADRA : 118

ÍNDICE DO LOCAL : 340,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Paulo Aranha Peixoto Azevedo

NÚMERO : 54

COMP. :

BARRO : Água Rasa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 144,00 TESTADA - (cf) m: 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 19,20
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 232.324,09 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 480.000,00
 MOBILIÁRIA : placa no local TELEFONE : (11)8542-2815
 CONTATO : Roberto (proprietario)
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.386,64
TESTADA CI : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.705,18
PROFUNDIDADE Cp : 0,14	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.229,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

467

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 SETOR : 102 QUADRA : 118 ÍNDICE DO LOCAL : 340,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Paulo Aranha Peixoto Azevedo NÚMERO : 36
 COMP. : BARRO : Água Rasa CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 142,50 TESTADA - (cf) m: 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 19,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 131,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,916 CUSTO BASE (R\$) : 1.094,71
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 182.066,10 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00
 IMOBILIÁRIA : placa no local TELEFONE : (11)3798-2325
 CONTATO : Cecília (proprietária)
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.248,66
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.542,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,15	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.235,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 303.104.0034-9
Nome do(s) contribuinte(s)	: MARIA FIGUEIRE GOMES
CNPJ/CPP	: 42.319.678-22
Local do Imóvel	: AV SAPOEMBA, 5.651 5659 5663 E 5665
CEP	: 03374-001
Codlog	: 17824-1
Área do Terreno (m²)	: 570
Testada(m)	: 19,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 632
Ano da Construção	: 1970
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 530.951,00
Uso do Imóvel	: 42 - IMÓVEL DE USO MISTO (PREDOMINANCIA NAO RESIDENCIAL)
Data de Emissão	: 23/09/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida via Internet com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

769

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: setor 303

DATA: 01/09/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	19,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	
<input type="checkbox"/> Consistência	

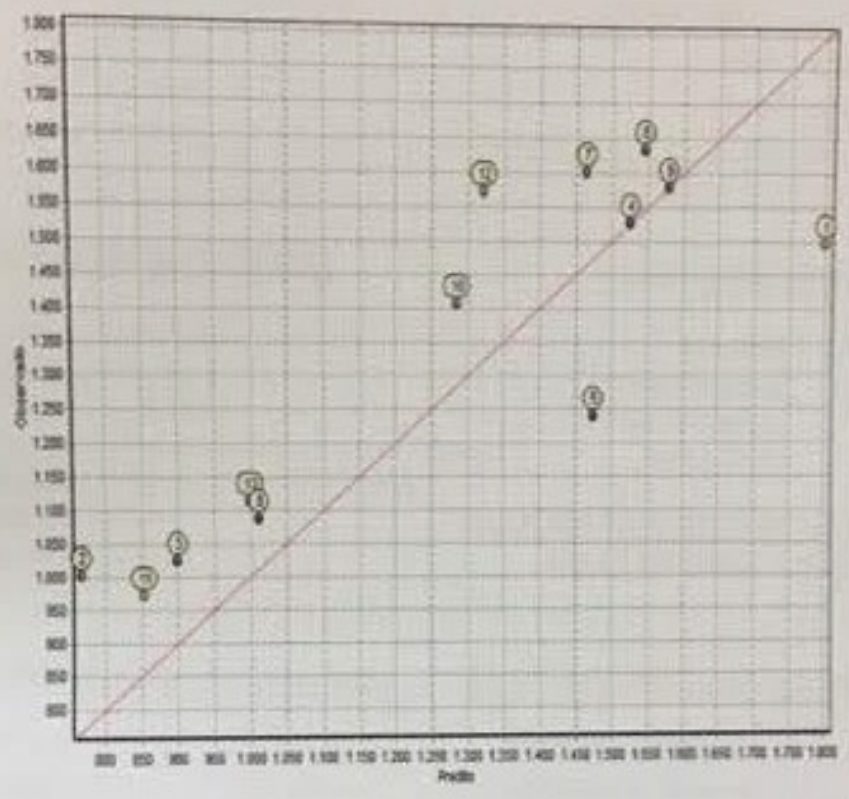
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Manoel Ferreira Pires x Rua Salvador Mola ,793	1.800,00	1.495,32	0,8307	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Sapopemba ,10670	779,37	852,06	1,0933	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Sapopemba ,12.551	2.018,68	2.018,68	1,0000	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Sapopemba ,14453	767,06	1.002,73	1,3072	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Sapopemba ,15.063	2.691,37	2.691,37	1,0000	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Avenida Sapopemba ao lado do nº 14.521 ,SN	900,00	1.022,60	1,1362	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Avenida Sapopemba ,11924	3.822,15	4.342,80	1,1362	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Avenida Sapopemba ,12690	1.525,62	1.525,62	1,0000	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Avenida Sapopemba ,10.340	1.474,14	1.239,60	0,8409	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Avenida Sapopemba ,10.376	1.544,83	1.633,46	1,0574	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Avenida Antonio Buono ao lado do nº 189 ,SN	1.464,56	1.601,16	1,0933	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Aurora das Dores ,505	1.010,53	1.085,88	1,0746	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Bernardo de Lima x Rua Antonio Tracci ,426	708,29	818,16	1,1551	0,9991
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Coronel Rodrigues ,189	1.579,03	1.579,03	1,0000	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Coronel Rodrigues ,243	2.452,52	2.916,56	1,1892	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Enésio Isqui ,198	1.285,71	1.405,63	1,0933	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/>	17 Rua José Farias Moreira ,90	854,02	970,36	1,1362	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/>	18 Rua José Geraldo ,57	1.321,42	1.571,44	1,1892	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	19 Rua Rogério Bacon ,223	719,67	760,96	1,0574	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/>	20 Rua São Geraldo da Piedade ,82	999,01	1.112,61	1,1137	0,9993

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.800,00	1.495,32
2	779,37	852,06
3	2.018,68	2.018,68
4	767,06	1.002,73
5	2.691,37	2.691,37
6	900,00	1.022,60
7	3.822,15	4.342,80
8	1.525,62	1.525,62
9	1.474,14	1.239,60
10	1.544,83	1.633,46
11	1.464,56	1.601,16
12	1.010,53	1.085,88
13	708,29	818,16
14	1.579,03	1.579,03
15	2.452,52	2.916,56
16	1.285,71	1.405,63
17	854,02	970,36
18	1.321,42	1.571,44
19	719,67	760,96
20	999,01	1.112,61

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.271,23

Desvio Padrão : 329,56

- 30% : 889,86

+ 30% : 1.652,59

Coefficiente de Variação : 25,9200

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.326,57

Desvio Padrão : 258,69

- 30% : 928,60

+ 30% : 1.724,54

Coefficiente de Variação : 19,5000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú

Modalidade : Venda

Data : 01/09/2013

Local : Av Sapopemba x R Cel Rodrigues

Cliente : 3ª Vara Cível da Capital

Área m² : 570,00

MÉDIA SANEADA (RS) : 1.326,57

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1483

Profundidade: 0,0000

Frentes Múltiplas: 0,0351

Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 1.624,38357

VALOR TOTAL (RS) : 925.898,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.500,43

INTERVALO MÁXIMO : 1.748,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.229,28

INTERVALO MÁXIMO : 1.423,86

GRAU DE PRECISÃO

III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

SETOR : 303

QUADRA : 099

ÍNDICE DO LOCAL : 317,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Antonio Buono ao lado do nº 189

COMP.:

BARRIO : Vila Formosa

NÚMERO : 5N

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: 161,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 132,00 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\$): 1.094,71
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 106.205,30 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 380.000,00

MOBILIÁRIA : placa no local

CONTATO : Omer (corretor)

TELEFONE : (11)2822-2968

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 1.464,56
TESTADA CI :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.601,16
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.0933
FRONTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Fi :		

775

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 20

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 SETOR : 303 QUADRA : 095 ÍNDICE DO LOCAL : 254,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua São Geraldo da Piedade NÚMERO : 82
 COMP. : BARRO : Vila Formosa 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: 175,50 TESTADA - (cf) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,409 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 31.672,87 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 230.000,00
 IMOBILIÁRIA : Zona Leste Imóveis TELEFONE : (11)2674-8000
 CONTATO : Itamar
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
INVENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 999,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.112,61
		VARIAÇÃO : 1.1137
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993

776

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 19

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 303 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 247,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rogério Bacon NÚMERO : 223
 COMP. : BARRO : Vila Formosa 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: 176,00 TESTADA - (cf) m 8,00 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: 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 71.337,61 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 220.000,00
 MOBILIÁRIA: Da Hora Imóvel TELEFONE: (11)2717-6717
 CONTATO: Oliveira
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	719,67
TESTADA Cf:	0,06	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	760,96
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.057,4
DEBENTES MÚLTIPLOS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9990
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 18

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

SETOR : 303

QUADRA : 099

ÍNDICE DO LOCAL : 317,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Geraldo

COMP.:

BARRO : Vila Formosa

NÚMERO : 57

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 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 : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 77.822,85 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 270.000,00

MOBILIÁRIA : Kaká Imóveis

CONTATO : Gerson

TELEFONE : (11)2919-6299

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.321,42
TESTADA Cf : 0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.571,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.189,2
FRONTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

778

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 17

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 SETOR : 303 QUADRA : 056 ÍNDICE DO LOCAL : 213,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Farias Moreira NÚMERO : 90
 COMP. : BARRO : Vila Formosa 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: 132,00 TESTADA - (cf) m 6,00 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 : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,409 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 49.268,91 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 180.000,00
 IMOBILIÁRIA : S.B. Imóveis TELEFONE : (11)2100-7800
 CONTATO : Bza
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 654,02
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 970,36
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.136,2
FONTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 IDENTIFICADOR : 303 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 252,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Enésio Isqui NÚMERO : 198
 BAIRRO : Vila Formosa CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 175,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 250.000,00
 MOBILIÁRIA : placa no local
 CONTATO : Vladimir TELEFONE : (11)3533-3053
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 1.285,71
QUADRA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.405,63
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1,0933
IMPOSTOS MÚLTIPLOS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
TOPOGRAFIA Ft :	FT ADICIONAL 06 :	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 SETOR : 303 QUADRA : 074 ÍNDICE DO LOCAL : 336,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Rodrigues NÚMERO : 243
 COM.: BARRO : Vila Formosa CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 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\$): 1.094,71
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 98.434,57 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 450.000,00
 MOBILIÁRIA : Kelly Imóveis
 CONTATO : Jose Carlos TELEFONE : (11)2726-6465

RESERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.452,52
QUADRA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.916,56
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1892
FRONTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013

QUADRA : 088

ÍNDICE DO LOCAL : 336,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coronel Rodrigues

NÚMERO : 189

BARRO : Vila Formosa

CIDADE : SAO PAULO - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 230,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
 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: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 77.822,85 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 490.000,00
 MOBILIÁRIA: placa no local
 CONTATO: João (corretor) TELEFONE: (11)5775-3998
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

VALORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
ORGANIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.579,03
QUADRA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.579,03
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
IMPOSTOS MÚLTIPLOS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Cs: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

782

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013

QUADRA : 057

ÍNDICE DO LOCAL : 254,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bernardo de Lima x Rua Antonio Tracci

NÚMERO : 426

CEP :

BARRO : Vila Formosa

CIDADE : SAO PAULO - SP

UF :

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: 168,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe):

8,40

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

140,00 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\$):

1.094,71

LAGAS: 2

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$):

106.006,46

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO MÓVEL (R\$): 250.000,00

MOBILIÁRIA:

Maringá Imóveis

CONTATO:

Pedro

TELEFONE: (11)2211-3456

RESERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
QUADRA Ct:	-0,16 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,41 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRONTES MÚLTIPLAS Ce:	-0,10 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		708,29
		818,16
		1,1551
		0,9991

2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 Nº: 303 QUADRA : 007 ÍNDICE DO LOCAL : 292,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Aurora das Dores
 Nº: 505
 BARRIO : Vila Formosa CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 285,00 TESTADA - (ct) m: 7,50 PROF. EQUIV. (Pe): 38,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 320.000,00
 MOBILIÁRIA : v TELEFONE : (11)2871-1920
 CONTATO : Vera
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 1.070,53
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.085,88
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.0746
PRENTE MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

2

784

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 148 QUADRA : 190 ÍNDICE DO LOCAL : 233,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manoel Ferreira Pires x Rua Salvador Mola NÚMERO : 793
 COMP. : BARRO : Vila Formosa CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.968,00 TESTADA - (cf) m 82,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 3.938.000,00
 MOBILIÁRIA : placa no local TELEFONE : (11)7766-8845
 CONTATO : Jorge (proprietário)
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.800,00
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.495,32
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8307
FONTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

LOCAL DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 170,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Sapopemba
BARRIO : Sapopemba
UF : SP

NÚMERO : 10.376
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

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: 240,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO: Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 240,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1,094,71
LAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 169,240,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00
MOBILIÁRIA : Anália Franco Imóveis
CONTATO : Meire

TELEFONE : (11)3386-0600

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 1.544,83
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.633,46
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.0574
VALORES MÚLTIPLOS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

786

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 154 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 170,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Sapopemba
 COMP. : BARRO : Sapopemba NÚMERO : 10.340
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 580,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 950.000,00
 MOBILIÁRIA : Trevisan Imóveis
 CONTATO : Rubens TELEFONE : (11)2703-4574
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.474,14
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.239,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8409
RENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 153 QUADRA : 076 ÍNDICE DO LOCAL : 204,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Sapopemba
 COMP : BARRO : Sapopemba NÚMERO : 12690
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 350,00 TESTADA - (cl) m: 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 35,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 141.033,68 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 750.000,00
 MOBILIÁRIA: Iguatemy Imóveis
 CONTATO: Diego TELEFONE: (11)2735-2000
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.525,62
TESTADA CI: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.525,62
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
SENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Co: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

788

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 237,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Sapopemba NÚMERO : 11924
 BARRIO : Sapopemba CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 180,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 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: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 280,00 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\$): 1,094,71
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 212,012,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.000.000,00
 MOBILIÁRIA: Móveis Imóveis TELEFONE: (11)2015-4510
 CONTATO: Cicero
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.822,15
TESTADA CI: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.342,80
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.136,2
FONTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

789

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

TÍTULO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 FOLHA : 152 QUADRA : 196 ÍNDICE DO LOCAL : 154,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Sapopemba ao lado do nº 14.521 NÚMERO : 5N
 COMP. : BARRO : Sapopemba CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : 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

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 120.000,00
 MOBILIÁRIA : placa no local
 CONTATO : Aline (proprietária) TELEFONE : (11)2015-8560
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
AVENIDAS MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.022,60
		VARIAÇÃO : 1.136,2
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0.9993

6

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 QUADRA : 241 ÍNDICE DO LOCAL : 133,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Sapopemba NÚMERO : 15.063
 BARRO : Sapopemba CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 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\$): 1.094,71
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 227.156,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.000.000,00
 MOBILIÁRIA: placa no local
 CONTATO: Marinalva (corretora) TELEFONE: (11)2962-2944
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.691,37
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.691,37
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRONTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

791

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 QUADRA : 196 ÍNDICE DO LOCAL : 154,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Sapopemba NÚMERO : 14453
 BARRO : Sapopemba CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 68,80 TESTADA - (cf) m 4,30 PROF. EQUIV. (Pe): 16,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 206,40 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,463 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 3
 VALOR CALCULADO (R\$): 82.226,60 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 150.000,00
 MOBILIÁRIA: placa no local
 CONTATO: Jucilene (proprietária) TELEFONE: (11)2015-5924
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 767,06
TESTADA Cf:	0,19 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.002,73
PROFUNDIDADE Cp:	0,12 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.307,2
BENEFÍCIOS MÚLTIPLOS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9994
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
TOPOGRAFIA Fg:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013

QUADRA : 110 ÍNDICE DO LOCAL : 206,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Sapopemba

NÚMERO : 12.551

BAIRRO : Sapopemba

CIDADE : SAO PAULO - SP

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 275,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 550,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 119.864,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00
 MOBILIÁRIA: placa no local
 CONTATO: Marivam (proprietário) TELEFONE: (11)6882-8164
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.018,68
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.018,68
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
BENEFÍCIOS MÚLTIPLOS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2013
 SETOR : 152 QUADRA : 047 ÍNDICE DO LOCAL : 204,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CIDADE : Avenida Sapopemba NÚMERO : 10670
 BARRIO : Sapopemba CIDADE : SAO PAULO - SP
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 280,00 TESTADA - (ct) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 390,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,780 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.094,71
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 231.775,50 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 500.000,00
 AGENCIA : Fortaleza Imóveis
 CONTATO : Benedito TELEFONE : (11)2143-4066
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

VALORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 779,32
CLASSIFICAÇÃO Ct :	0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 852,06
CLASSIFICAÇÃO Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.093,32
CLASSIFICAÇÃO Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991
CLASSIFICAÇÃO Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
CLASSIFICAÇÃO Fd :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
CLASSIFICAÇÃO Fe :	0,00		