



Olga Ramirez Llopis
Engenheira civil CREA 060113779-D

546
72

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª. VARA
CIVEL FORUM CENTRAL.

346
72

*J. Manifestou
as partes sobre
o laudo pericial,
no prazo comum de
10 (dez) dias
Ant
SP, 3/02/2016*

Processo nº 0151711-68.2008.

Tel: 2947 CIVEL

*OLGA RAMIREZ LLOPIS
Engenheira Civil
CREA 060113779-D*

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por
V.Exa. nos autos da Ação de SUMARIO requerida por CONDOMINIO
EDIFÍCIO RIO BRANCO contra MARIA JOSE BORINI MACEDO, vêm
apresentar suas conclusões, expressas no laudo judicial cujo valor do
imóvel foi calculado em R\$ 561.000,00 (fev/2016) com base nas Normas
Técnicas da NBR 14653-2 e vistoria "in loco" ao conjunto comercial.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 29 de Fevereiro de 2016.

Av. Irai nº 79 – conj.2 3
Tel: 30793133 llopis@uol.com.br
CEP: 04516-012

547
97
347
78

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTORIA.

1. Do Local.

2. Do Imóvel.

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do Conjunto Comercial nº 114.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Indiretos.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Diretos.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.2.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

Colar

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel localizado na Rua Barão de Itapetininga nº 580 conjunto nº 114, sem vaga de garagem, situado no Condomínio Edifício "Rio Branco", contribuinte 006.016.0901-8, bairro República, objeto da matrícula nº 66.052, do 5º CRI, Município de São Paulo, face à Ação de SUMÁRIO requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO "RIO BRANCO" contra Maria José Borini Macedo, que corre perante a 2a. Vara Cível Fórum Central, processo nº 0151711-68.2008.8.26.0100.

548
47
345
122

OLG

549
349
MP

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. Do Local.

A rua Barão de Itapetininga inicia na Praça Ramos de Azevedo e finda na Praça da República.

A rua Barão de Itapetininga esta localizada próximo a Av. São João e Av. Rio Branco, principais vias de acesso a região, fator este de valorização para o imóvel.

O quadrilátero da rua Barão de Itapetininga é constituída pelas ruas:

- Rua Vinte e quatro de Maio.
- Rua Nova Barão.
- Rua Dom José de Barros

Cetpe

550
360
TR

A ocupação da região é predominante ocupada por prédios de escritórios para repartições públicas e conjuntos comerciais.

Os corredores de ônibus existentes na região estão localizados na própria via rua Coronel Xavier de Toledo, Av. São João e Av. São Luís.

O imóvel está localizado a 200 metros da estação de metrô República.

A rua Barão de Itapetininga tem acesso fácil pela seguintes vias:

- | |
|---------------------------|
| - Av. Ipiranga. |
| - Rua Da Consolação. |
| - Av. São Luís. |
| - Praça Ramos de Azevedo. |
| - Nove de Julho. |

lote

584
47
3
351
72

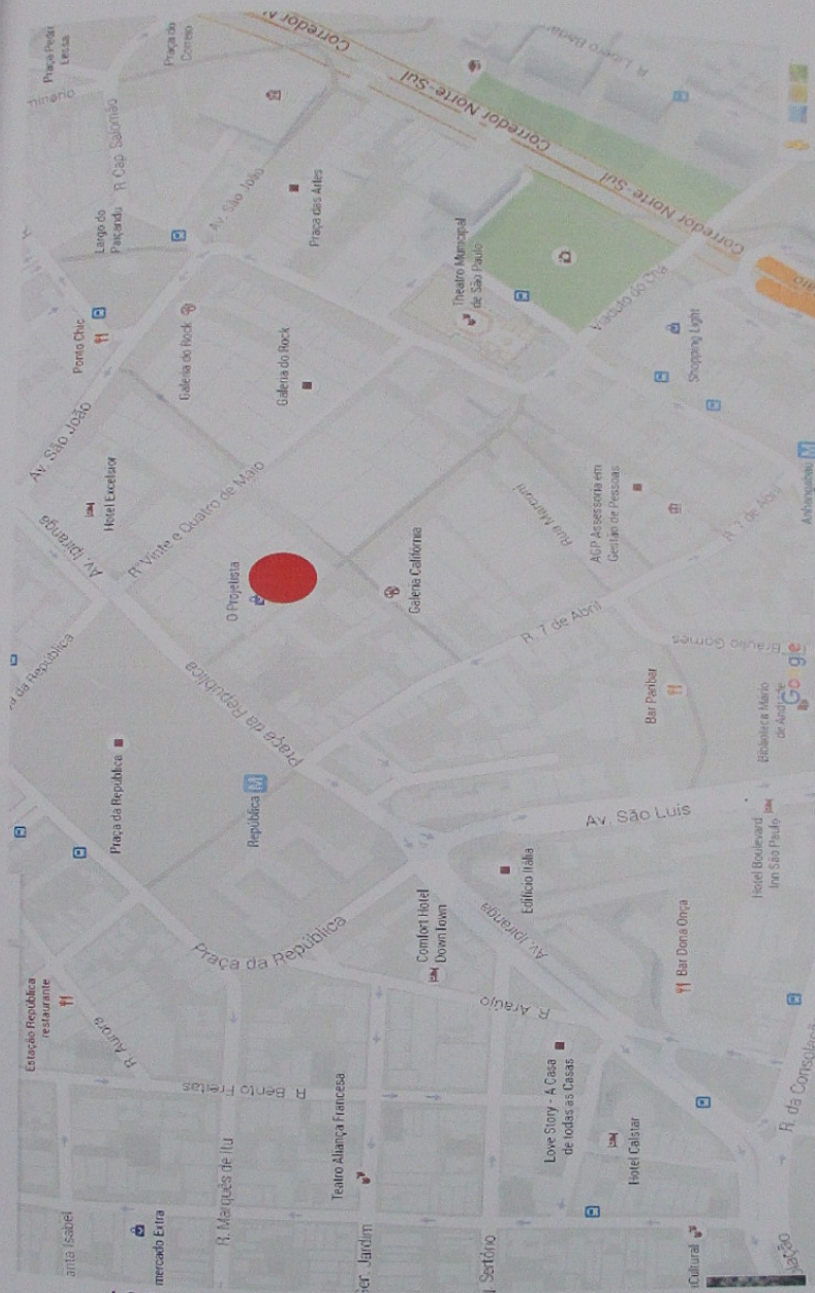
Da diligência realizada na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

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

CR

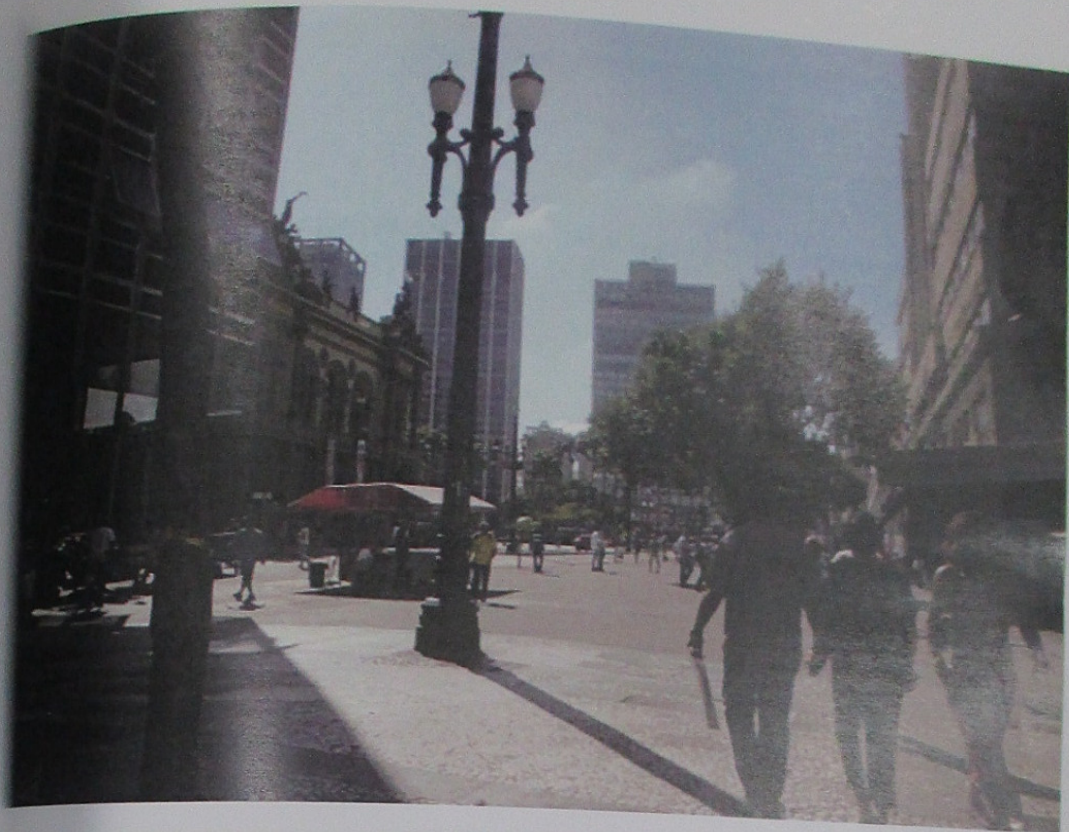
Olga Ramirez Llopis

582
352
77



LOCALIZAÇÃO DA RUA BARÃO DE ITAPETINGA

Cartel
0



353
~~700~~
5/13
40



5/13
40

354
77
584
77

2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Terreno.

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

TESTADA	24,45 metros.
LATERAIS.....	21,64 metros.
ÁREA TERRENO	529,00 m ² .

A fração ideal de 0,02885%, corresponde a área de terreno de 15,26m² a ser avaliada segundo as metragens da tabela acima.

ALL

346
5/16/22
77

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

O empreendimento denominado "Condomínio Edifício Rio Branco", é composto de um único bloco de conjuntos comerciais.

O portaria do condomínio para visitantes do prédio se localiza na entrada principal do prédio, com balcão para identificação e catraca eletrônica.

coll

5/5
3/5
1/2

2.3. DO PRÉDIO.

A diligência realizada "in loco" o Condomínio Edifício "Solar da Rosas", é composto de um único bloco de apartamentos com 13 pavimentos, sendo eles:

- PAVIMENTO TÉRREO (portaria, hall de entrada social, quatro salas de escritório, duas lojas comerciais externas , quatro elevadores, escadas de acesso aos pavimentos).

- PAVIMENTOS-TIPOS: (1º ao 13º andar – quatro conjuntos/andar).

A ilustração adiante apresenta a fachada geral do Edifício "Trio Branco".

2/10

Cadastro do Imóvel: 006.016.0901-8

Local do Imóvel:
R BARAO DE ITAPETININGA, 140 - A11 S114
CEP 01042-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BARAO DE ITAPETININGA, 140 - A11 S114
CEP 01042-000

Contribuinte(s):
CPF 006.456.368-51 MURILO MACEDO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	529	Testada (m):	24,45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0133
Área total (m²):	529		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	174	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.426,00
- da construção:	2.090,00

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

- da área incorporada:	49.825,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	72.732,00
Base de cálculo do IPTU:	122.557,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/05/2016, em

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

Data de Emissão:

12/02/2016

Número do Documento:

2.2016.000175391-2

Solicitante:

MARILDA MOREIRA BASTOS DA SILVA (CPF 147.810.768-58)

5/59
1/47
359
72

2.3.1. ÁREAS COMUNES.

As áreas comuns foram projetadas em espaços cobertos e descobertos, conforme vistoria "in loco".

A fachada do bloco de conjuntos comerciais é revestida em massa corrida com pintura acrílica e janelas esquadria ferro.

O bloco de conjuntos comerciais não apresenta recuos.

As áreas comuns possuem a seguinte composição de acordo com os pavimentos existentes:

Olga

30
360
700

2.3.2. ÁREAS COMUNS.

As áreas comuns foram projetadas em espaços cobertos e descobertos, conforme vistoria "in loco", com a composição adiante.

As áreas comuns possuem a seguinte composição de acordo com os pavimentos existentes:

A- Pavimento Térreo.

B- Pavimento Tipo.

Lois

5/11/17
361
M

A. PAVIMENTO TÉRREO.

O pavimento térreo apresenta espaços de serviços e compõe-se dos seguintes ambientes:

- | |
|---|
| • Portaria (localizada na fachada frontal). |
| • Hall de entrada social e serviço com quatro elevadores. |
| • Quatro conjuntos comerciais. |

Case

5/2
47
362
78

As características construtivas e estado de conservação da área comum do prédio são as seguintes conforme ilustrações a seguir:

PORTARIA

Piso placas de mármore.

Parede placas de mármore.

Porta de ferro.

HALL DE ENTRADA SOCIAL /SERVIÇO

Piso placas de mármore.

Parede placas de mármore.

Porta de ferro.

ESCADAS DE ACESSO PAVIMENTOS

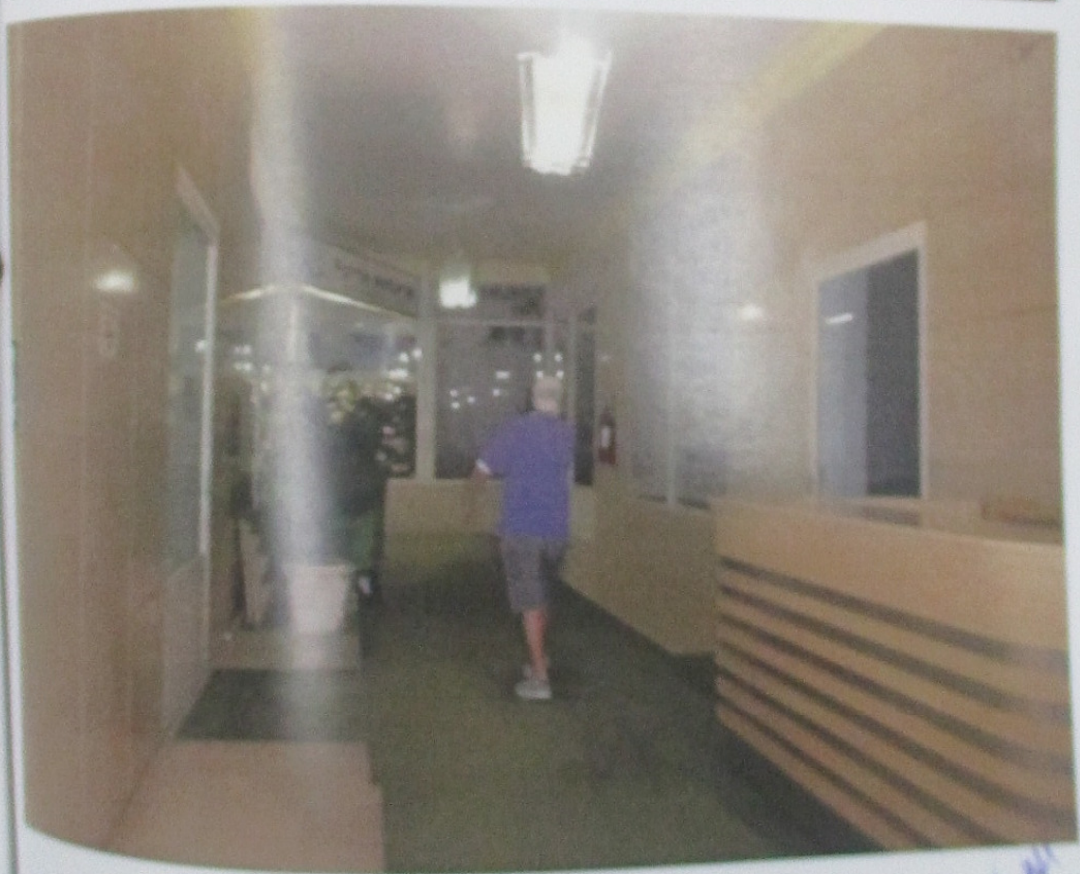
Piso placas de mármore.

Parede placas de mármore.

CHH



10/10/17



10/10/17

2.3.3. DO CONJUNTO COMERCIAL Nº 114.

De acordo com dados da matrícula nº 66.052 do 5º Cartório de Registro de Imóveis móveis, a unidade autônoma possui a seguinte descrição, conforme cópia adiante:

" IMÓVEL: "CONJUNTO Nº114, LOCALIZADO NO 11º ANDAR DO EDIFÍCIO "RIO BRANCO", SITUADO NA RUA BARAO DE ITAPETININGA Nº 140, NO 7º SUBDISTRITO CONSOLAÇÃO, CONTENDO A ÁREA PRIVATIVA DE 162,00M², E ÁREA BRUTA DE 198,10M², CORRESPONDENDO A FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE 2,885/100 AVOS

CONTRIBUINTE Nº 006.016.0901-1

965
97
305
72

Cartão de Matrícula
Cassia Aparecida Sávio Franco Soares - Estrevores Substúbia
C.N.P.J. 45.562.974/0001.72
Rua Marques de Paraná, 356, Consolação, CEP 01303-000 - Tel: 3123-2556 - Fax: 3256-8181
www.quinto.com.br

São Paulo, 30/04/2016

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 66.052

ficha 01

São Paulo, 06 de novembro de 19 95

IMÓVEL: CONJUNTO nº 114, localizado no 11º andar do "EDIFÍCIO RIO BRANCO", situado à rua Barão de Itapetininga, nº 140, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área útil de 162,00m² e bruta de 198,10m², cabendo a esse conjunto a fração ideal correspondente a 2,885/100 avos.

CONTRIBUINTE: 006.016.0901-8.

PROPRIETÁRIOS: MURILLO MACEDO, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 3.393.705-SSP/SP e sua mulher MARIA JOSÉ BORINI MACEDO, brasileira, do lar, RG nº 3.413.334-SSP/SP, inscritos em comum no CPF/MF sob nº 007.109.708-20, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Sampaio Viana, nº 584, apto 91, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 77.673 em 04/06/1971, deste Ofício.

WAGNER GIANNELLA
Escritor Autorizado

**** **

R. 01 - M. 66.052, em 06 de novembro de 1995

Por escritura de 11/09/1995, lavrada no 8º Tabelionato de Notas desta Capital, no Livro nº 2.342 às fls. 35, os proprietários MURILLO MACEDO e sua mulher MARIA JOSÉ BORINI MACEDO, já qualificados, DERAM o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o da M. 66.051, em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência de terceiros, ao BANCO MARTINELLI S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Ipiranga, nº 1.097, 2º andar, inscrito no CGC/MF sob nº 61.083.697/0001-04, para garantia da dívida de R\$ 357.933,52 (trezentos e cinquenta e sete mil, novecentos e trinta e três reais e cinquenta e dois centavos), assumida pela empresa COMPSEE BRASIL - COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, na rua Paes Leme, nº 524, 9º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 72.777.956/0001-05, oriunda da seguinte operação: Contrato de Abertura de Linha de Crédito nº 13.667-4, firmado em 15/02/1995, que será paga pela devedora em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 51.629,71 (cinquenta e um mil, seiscentos e vinte e nove reais e setenta e um centavos), cada uma, com os seguintes vencimentos: 04/12/1995, 04/01/1996, 04/02/1996, 04/03/1996, 04/04/1996, 04/05/1996, 04/06/1996.

-continua no verso-

Doc. 123

tipo de Segurança: 50.805890839175250/1MAT66052

Prot.: 470912 - Mat.: 66052



Case

306
47
306
72

Da vistoria realizada "in loco", foi possível adentrar no imóvel com autorização do ocupante locatário do imóvel.

Da diligencia ao conjunto comercial foi possível registrar o estado de conservação da unidade em questão.

A unidade vistoriada é composta pelos seguintes cômodos:

- Hall de entrada
- Salas de escritórios.
- Sala reunião.
- Dois W.C's
- Copa.

Da diligência a unidade autônoma foi possível constatar as seguintes características construtivas, conforme ilustrações adiante.

Alc

50
47
363
28

HALL DOS CONJUNTOS COMERCIAIS DO 11º ANDAR.

O hall dos conjuntos comerciais é composto de piso ladrilho hidráulico e paredes massa fina com pintura látex e tinta a óleo.

HALL DE ENTRADA

Piso forração carpete.

Parede massa fina com pintura látex.

Porta esquadria alumínio

SALA DE ESCRITÓRIO

Piso forração carpete.

Parede massa fina com pintura látex.

Janelas esquadria alumínio de correr.

Forro luminárias aparentes

laxe



368
368
77



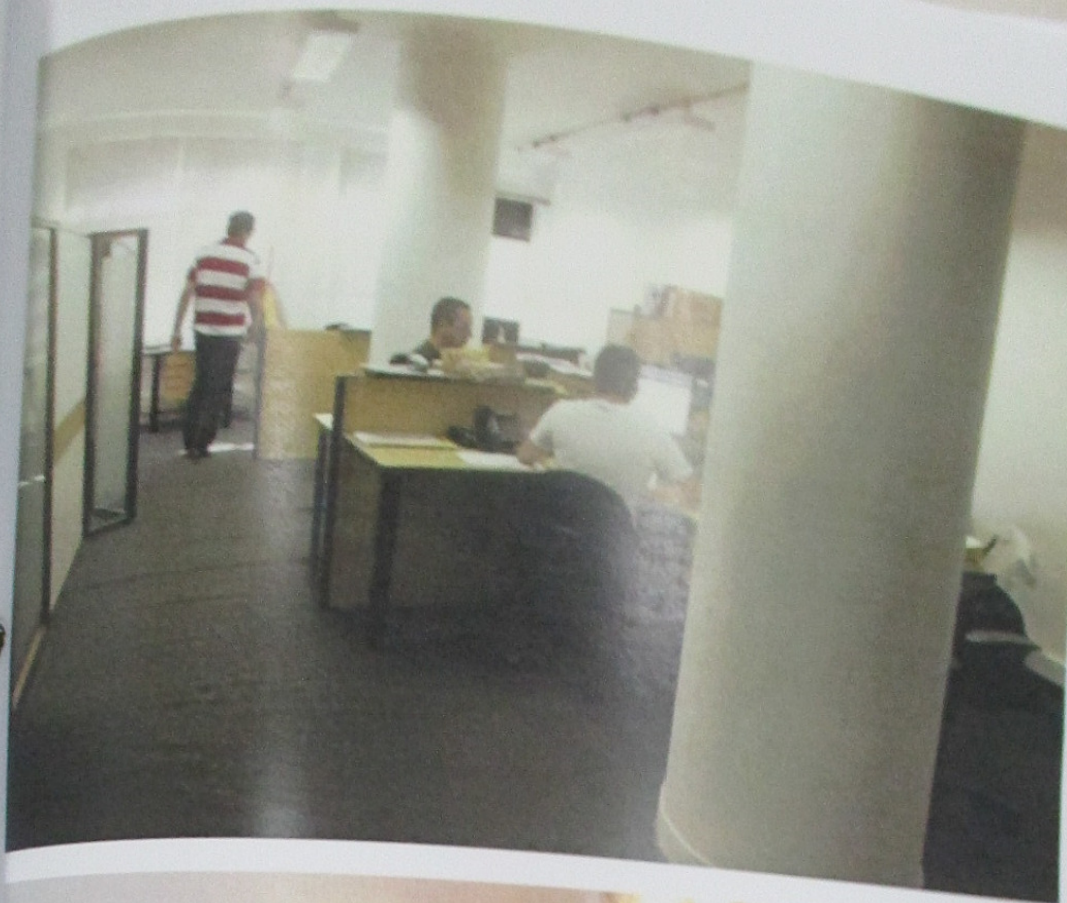
368
22



50A
309
70



50A
23



Office



Office

04
12
20

SALA DE REUNIÃO

Piso forração carpete.

Parede massa fina com pintura látex.

Janelas esquadria alumínio de correr.

Forro luminárias aparentes

COPA

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azuleto até o teto

Porta esquadria alumínio

W.cs

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azuleto até o teto

Porta esquadria alumínio

CR



372
47
372
770



47
76



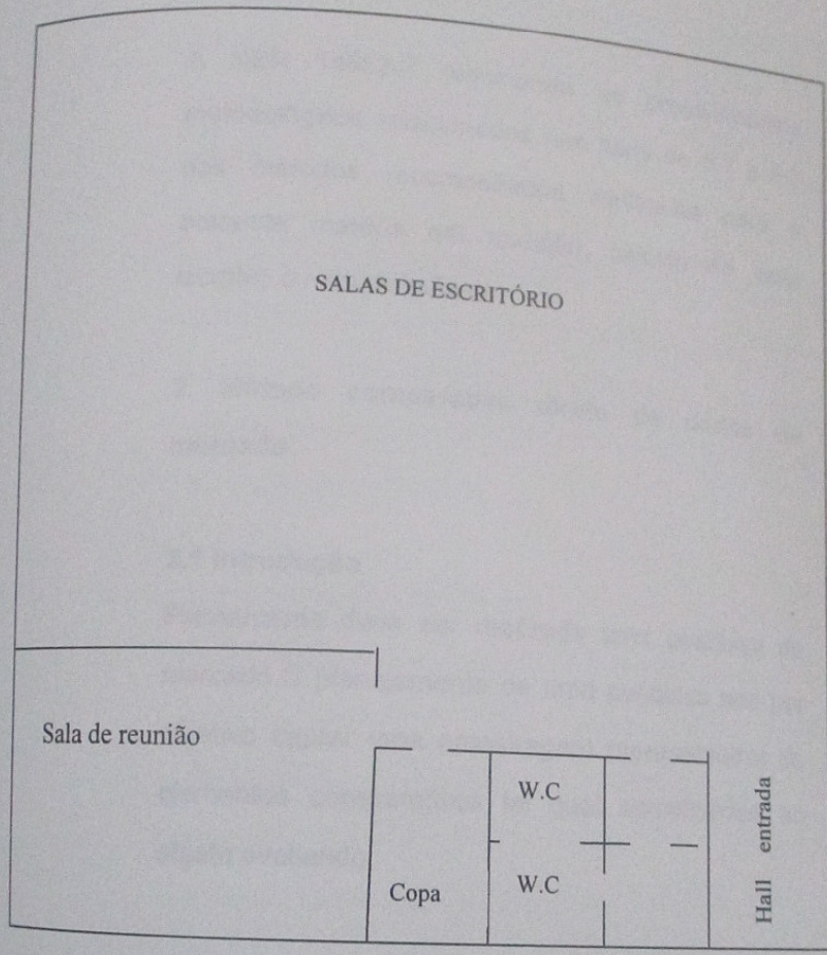
578
374
772



444
27

SA
37
70

Croquis



Alle

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

535
4
335
78

CSA

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto

5/10
di
376
78

Uffe

imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de

377
77

UPE

construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

378
72

Whe

37
70
579
147

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da metodologia.

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

1.1. Método Evolutivo:

1.1.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5a.zona.

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

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

Onde:

S = área de terreno;

t

Q = valor unitário;

mft

30
72
530
47

F = coeficiente testada;
t
F = coeficiente profundidade.
P

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário de terreno foi obtido através de informações de Imobiliárias da região, conforme pesquisa de mercado., anexo nº01.

$$Q = \text{R\$ } 17.600,00/\text{m}^2$$

mf t.

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 24,45 metros, ou seja superior aos limites da testada de referencia para 5ª Zona (16,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = \frac{24,45}{16,00} \quad F = 1,1118$$

COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (F)

O coeficiente de profundidade está relacionado com o fundo equivalente do lote (f).

7/4
3/4
TV

Os limites máximo e mínimo de profundidade correspondentes para terrenos da 5ª zona, são:

Máximo = 60,00 metros.

Mínimo = 30,00 metros.

Como "f" é 60,00 metros, isto é, dentro dos limites de profundidade, temos:

$$F = 1,00.$$

p

Substituindo-se os dados acima, o capital terreno é:

$$V = 15,26m^2 \times R\$ 17.600,00/m^2 \times 1,1118 \times 1,000$$

T

$$V = R\$ 268.576,00$$

T

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPITAL CONSTRUÇÃO

A área total construída 198,10m², classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "ESCRITORIO PADRÃO MÉDIO".

ESCRITORIO MEDIO R -8N x COEFICIENTE

ESCRITORIO MEDIO R\$ 1.232,14 x 1,926

ESCRITORIO MEDIO QMFC = R\$ 2.373,10

O capital construção resulta da expressão II:

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

c c mfc foc

Onde:

S = 198,10 metros quadrados
c

Q = R\$ 2.373,10
mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO (FOC)

A TABELA 2 - Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA - Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e

90
 4
 30
 77

Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I_e - Idade aparente do imóvel e I_r - Idade referencial em relação ao estado de conservação. A idade referencial $-I_e$ - provém da TABELA 1 - adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "I _r " - (anos)	Valor Residual - "R" - (%)		
Residencial	Barraco	Rústico				
		Simples	5	0		
	Casa	Rústico		10	0	
		Proletário		60	0	
		Econômico		60	20	
		Simples		70	20	
		Médio		70	20	
		Superior		70	20	
		Fino		70	20	
		Luxo		60	20	
	Apartamento	Econômico		60	20	
		Simples		60	20	
		Médio		60	20	
		Superior		60	20	
		Fino		60	20	
		Luxo		50	20	
	Comercial	Escritório	Econômico		50	20
			Simples		70	20
Médio				70	20	
Superior				60	20	
Fino				60	20	
Luxo				50	20	
				50	20	
Galpões		Rústico		60	20	
		Simples		60	20	
		Médio		80	20	
		Superior		80	20	
				80	20	
Coberturas		Rústico		20	10	
		Simples		20	10	
		Superior		30	10	

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

depreciação pelo obsoleto e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

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

Estado Edificação	Depreciação (%)	Características
Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre Nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.
Necessitando de Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Necessitando de reparos de simples a importante	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
Necessitando de reparos importantes a edificação em valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
em Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

I _r * 100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,466	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,459	0,240
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,452	0,234
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,445	0,228
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,438	0,222
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,431	0,216
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,424	0,210
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,417	0,204
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,410	0,198
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,403	0,192
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,396	0,186
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,389	0,180
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,382	0,174
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,375	0,168
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,368	0,162
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,361	0,156
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,354	0,150
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,347	0,144
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,340	0,138
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,333	0,132
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,326	0,126
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,319	0,120
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,312	0,114
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,305	0,108
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,298	0,102
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,291	0,096
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,284	0,090
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,277	0,084
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,270	0,078
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,263	0,072
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,256	0,066
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,249	0,060
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,242	0,054
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,235	0,048
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,228	0,042
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,215	0,036
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,200	0,030
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,182	0,024
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,164	0,018
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,146	0,012
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,128	0,006
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,110	0,000
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,092	0,000
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,074	0,000
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,055	0,000
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,033	0,000
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,020	0,000
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,014	0,000
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,000	0,000
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 35 anos e grupo c com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de:
Foc: $0,20 + 0,528 \times (1,00 - 0,20) =$

$$F = \frac{0,6224}{Foc}$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 198,10 \times R\$ 2.373,10/m^2 \times 0,6224$$

c

$$V = R\$ 292.597,15$$

c

1.1.1. Capital Imóvel.

Capital terreno..... R\$ 268.576,00

Capital construção.. R\$ 292.597,15

Capital imóvel R\$ 561.163,15

Arredondando-se, Capital imóvel R\$ 561.000,00

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do imóvel situado na Rua Barão de Itapetininga nº 580 conjunto nº114, localizado no Edifício Rio Branco, sem vaga de garagem, objeto da matrícula nº 66052 do 5º Cartório de Registro de Imóveis, bairro República, Município de São Paulo, foi calculado de acordo com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT 14653 e valores unitários de edificação estabelecidos pelo IBAPE – SP.

VALOR DO IMÓVEL R\$ 561.000,00

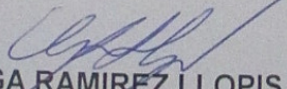
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

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

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 29 de Fevereiro de 2016.


OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Anexos

~~5/11~~
dn
389
AV

ANEXO Nº01..... PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO Nº02..... TABELA EDIFICAÇÕES

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16.456,56
Desvio Padrão : 8.302,47
- 30% : 11.519,59
+ 30% : 21.393,52
Coeficiente de Variação : 50,4500

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 14/12/2015
Local : Rua Barao de Itapetininga
Cliente : 42A. VARA CIVEL CENTRAL
Área m² : 1.392,00
MÉDIA SANEADA (RS) : 17.600,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 13.733,85
INTERVALO MÁXIMO : 21.466,15

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 17.600,00
Desvio Padrão : 8.267,76
- 30% : 12.320,00
+ 30% : 22.880,00
Coeficiente de Variação : 46,9800

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada:	0,0000
Profundidade:	0,0000
Frentes Multiplas:	0,0000
Fator Área:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (RS/m2):	17.600,00341
VALOR TOTAL (RS):	24.499.204,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 13.749,98
INTERVALO MÁXIMO : 21.450,02

GRAU DE PRECISÃO

II

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

LOCALIZAÇÃO: BARÃO DE ITAPETININGA 163 LOJA 28 COND ED. LOUSÃ
 VALOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90
 OBSERVAÇÃO:

DATA: 14/12/2015

5/1
 3/1
 1/8

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: VERTICAL DE INCORPORAÇÃO MÉDIO

Pr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.500,00	1,00	800,00

ÍNDICE

Índice	4.300,00
Localização	26,80
Testada	
Profundidade	
Premes Múltiplas	
Área	plano
Topografia	seco
Consistência	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

392
597-10
47

Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
AV. CASPER LIBERO ,525	11.420,81	12.439,08		
RUA FERENCIO DE ABREU ,779	7.352,68	9.743,14	1,0892	1,0000
RUA LIBERO BADARO ,374	33.621,02	28.071,92	1,3251	1,0000
RUA LIBERO BADARÓ ,452	16.262,44	13.751,92	0,8350	1,0000
RUA MAUÁ ,338	4.083,20	4.831,52	0,8456	1,0000
RUA QUINZE DE NOVEMBRO ,317	38.282,66	31.699,49	1,1833	1,0000
AV. RANGEL PESTANA ,265	18.977,38	28.452,83	0,8280	1,0000
PARQUE DOM PEDRO II ,68	8.211,87	9.611,07	1,4993	1,0000
RUA VINTE E CINCO DE MARÇO ,113	31.318,67	57.699,36	1,1704	1,0000
RUA ALVARES MACHADO ,44	21.641,75	77.485,03	1,8423	1,0000
RUA LIBERO BADARO ,130	13.131,71	11.011,38	3,5803	1,0000
RUA ONZE DE AGOSTO ,68	24.247,25	28.035,28	0,8385	1,0000
RUA QUINTINO BOCAIUVA ,307	36.800,66	31.635,91	1,1562	1,0000
RUA SILVEIRA MARTINS ,70	26.378,34	55.384,21	0,8597	1,0000
RUA QUIRINO DE ANDRADE ,237	14.883,83	17.283,41	2,0996	1,0000
			1,1612	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

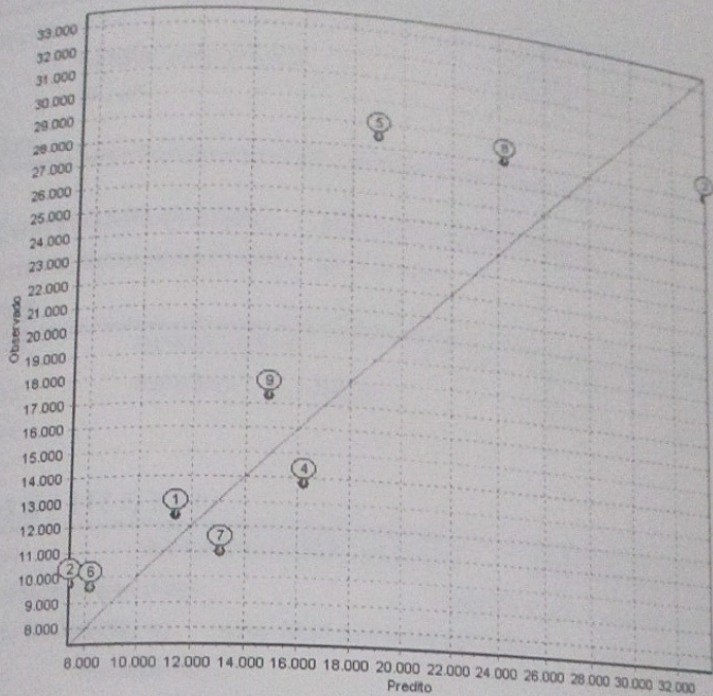
Núm.	X	Y
1	11.420,81	12.439,08
2	7.352,68	9.743,14
3	33.621,02	28.071,92
4	16.262,44	13.751,92
5	4.083,20	4.831,52
6	38.282,66	31.699,49
7	18.977,38	28.452,83
8	8.211,87	9.611,07
9	31.318,67	57.699,36
10	21.641,75	77.485,03
11	13.131,71	11.011,38
12	24.247,25	28.035,28
13	36.800,66	31.635,91
14	26.378,34	55.384,21
15	14.883,83	17.283,41

598
A

393
m

GRÁFICO DE DISPERSÃO

594
2
390
78



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

ANEXO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015
QUADRA : 19

ÍNDICE DO LOCAL : 3.948,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2015
CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

BAIRRO : SANTA EFIGENIA
UF : SP

NÚMERO : 525
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

ENFITESEMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m² : 660,00
ACESSIBILIDADE : Direta
TOPOGRAFIA : plano
UMIDIDADE : seco

TESTADA - (cf) m : 15,00
FORMATO : Regular

PROF. EQUIV. (Pe) : 44,00
ESQUINA : Não

DADOS DA BENFEITORIA

USO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 4.683,00 m²

TIPO CONSTR. : apartamento simples s/ elev.

VALOR PADRÃO : 1,266

IDADE REAL : 50

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :

0,326

CUSTO BASE (R\$) :

1.232,14

VALOR :

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

2.381.417,39

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 11.000.000,00

AGÊNCIA : SLAP IMÓVEIS

CLIENTE : SRA. ANDREIA

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)2309-7450

DETALHAMENTO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ESPECIFICAÇÃO	NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
VALOR UNITÁRIO :	0,09	FT ADICIONAL 01 :	0,00	11.420,83
HOMOGENEIZAÇÃO :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	12.439,08
VARIAÇÃO :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	1.089,20
VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	1.000,00
	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2
 ENDEREÇO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015
 QUADRA : 22 ÍNDICE DO LOCAL : 3.245,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/05/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA :
 NÚMERO : 779
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO : RUA FLERENCIO DE ABREU
 BAIRRO : CENTRO
 UF : SP

DADOS DA REGIÃO
 CONDIÇÕES DE ABREU
 SERVIÇOS DE GÁS :
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (m²) : 604,00 TESTADA - (cf) m : 35,00
 ORIENTAÇÃO : Direta FORMATO : Regular
 TOPOGRAFIA : plano PROF. EQUIV. (Pe) : 17,26
 UMIDADE : seco ESQUINA : Não

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DE EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial
 TIPO CONSTR. : apartamento simples s/ elev. ÁREA CONSTRUÍDA : 2.983,00 m²
 Nº PAVIMENTO : 0,907 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,290
 VALOR CALCULADO (R\$) : 966.759,83 CUSTO BASE (R\$) : 1.202,14
 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 TIPO : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 6.000.000,00
 TIPO : CORRETOR AUTONO
 NOME : SR. SERGIO
 TELEFONE : (11)9868-8898

DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
0,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.352,68
0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.743,74
0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.325,11
0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

AMBIENTE DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015
 QUADRA : 80 ÍNDICE DO LOCAL : 5.150,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LIBERIO BADARO
 BAIRRO : CENTRO
 UF : SP
 NÚMERO : 374
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 288,00 TESTADA - (cf) m 10,00
 ORIENTAÇÃO: Direta FORMATO: Regular
 INCLINAÇÃO: plano PROF. EQUIV. (Pe): 26,80
 UMIDADE: seco ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial
 TIPO CONSTR.: apartamento médio c/ elev. ÁREA CONSTRUÍDA: 3.241,00 m²
 IDADE REAL: 1,380 IDADE REAL: 40 anos CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 PAVIMENTOS: 0 COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,369 CUSTO BASE (RS): 1.232,14
 VALOR CALCULADO (RS): 2.033.501,70

DADOS DA TRANSAÇÃO

VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
 VALOR DO MÓVEL (RS): 13.000.000,00
 OFERTA: HENRY KALF IMÓVEIS
 SRA. ROSA
 TELEFONE: (11)2157-8811

DADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
Co: -0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 33.621,02
Co: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 28.071,92
Co: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8350
Co: 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
Co: 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
Co: 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

570
27
3/10
11/10

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015
 SETOR : 1 QUADRA : 72 ÍNDICE DO LOCAL : 5,085,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LIBERO BADARÓ
 COMP. : BARRO : CENTRO NÚMERO : 452
 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: 310,00 TESTADA - (cf) m 216,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,44
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 960,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: apartamento simples c/ elev. CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,054 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,290 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 361.551,28 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 6.000.000,00
 MOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS
 CONTATO : SR. ANDERSON

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3055-0555

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
REALIZAÇÃO Floc : -0,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16.262,44
QUADRA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.751,92
QUANTIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8456
TIPOS MÚLTIPLOS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
CEP : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

509
345
77

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015
SETOR : 1 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 3.634,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015
CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MAUÁ
COMP. : BAIRO : SANTA ERIGENIA NÚMERO : 338
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: 398,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe): 39,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 544,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: apartamento simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,907 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,290 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 176.304,84 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.000.000,00
 MOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI
 CONTATO : SR. FERNANDO TELEFONE : (11)3886-1000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.083,20
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.831,52
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.183,33
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F1 :		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 1 QUADRA : 73

ÍNDICE DO LOCAL : 5.193,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA QUINZE DE NOVEMBRO

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

NÚMERO : 317

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: 198,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

8,20

PROF. EQUIV. (Pe) :

24,15

TOPOGRAFIA : plano

ESQUINA :

NÃO

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

1.392,00 M²

PADRÃO CONSTR.: apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,054 IDADE REAL : 50

anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k):

0,290

CUSTO BASE (R\$):

1.232,14

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

524.249,35

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 9.000.000,00

MOBILIÁRIA :

NOVARE IMÓVEIS

CONTATO :

SR. ROBERTO MUNIZ

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3392-6587

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
CONTORNOS MÚLTIPLOS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
TOPOGRAFIA Fg :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 38.282,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 31.699,49
		VARIAÇÃO : 0,8280
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 2

QUADRA : 32

ÍNDICE DO LOCAL : 3.674,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PARQUE DOM PEDRO II

COMP. :

BAIRRO : CENTRO

CEP :

UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

NÚMERO : 68
CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 504,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (ct) m

FORMATO : Regular

21,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

ESQUINA : Não 24,00

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

USO CONSTR. : apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO : 0,907 IDADE REAL : 40 anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,438

VALOR CALCULADO (R\$) : 636.333,53

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.300.000,00

VALOR DO LOCAL IMÓVELS : LOCAL IMÓVELS

VALOR DO SR. ANTONIO BAETA

RESERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3085-0555

METODO DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
Coef. Floc. :	0,17	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.217,87
Coef. Cp :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.611,07
MULTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.170,4
Coef. Cc :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
Coef. Cb :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
Coef. Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 2

QUADRA : 74

ÍNDICE DO LOCAL : 2.868,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. RANGEL PESTANA

COMP. :

BAIRRO : CENTRO

CEP :

UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

NÚMERO : 265

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m² : 217,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO :

Regular

6,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

ESQUINA :

Não

36,17

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

PADRÃO CONSTR. : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,054 IDADE REAL : 50

LAGAS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

DADOS DA TRANSAÇÃO

PREZEA : Oferta

MODALIDADE :

VENDEDOR :

RESERVAÇÃO :

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.300.000,00

CAPITAL MOVES

SR. ANTONIO CARLOS

PAVIMENTOS : 0

657.194,77

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

1.745,00 m²

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :

0,290

CUSTO BASE (R\$) :

1.232,14

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

TELEFONE : (11)2667-6011

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
CLASSIFICAÇÃO Floc :	0,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	18.977,38
CLASSIFICAÇÃO Cp :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	28.452,83
CLASSIFICAÇÃO Ce :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.499,3
CLASSIFICAÇÃO Cc :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,0
CLASSIFICAÇÃO Cc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
CLASSIFICAÇÃO Cc :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
CLASSIFICAÇÃO Cc :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SECTOR : 5

QUADRA : 30

ÍNDICE DO LOCAL : 1.201,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALVARES MACHADO

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CEP:

UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/04/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA REGIÃO

NÚMERO : 44

CIDADE : SAO PAULO - SP

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A1) m²: 198,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

5,80

PROF. EQUIV. (Pe):

34,14

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

ESQUINA:

Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

CONDICÃO CONSTR.: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,380

IDADE REAL: 50

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes

1.617,00 m²

ÁREAS: 0

PAVIMENTOS: 0

0,290 CUSTO BASE (RS):

1.232,14

VALOR CALCULADO (RS):

797.346,63

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

MODALIDADE: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 5.640.000,00

VALOR: TAMADA IMÓVEIS

VALOR: SR SÉRGIO

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)2682-2320

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

BASES NORMA IBAPE/SP

INDICADOR	VALOR	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO Floc:	2,58	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:		FT ADICIONAL 02:	0,00
VALOR UNITÁRIO:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:		FT ADICIONAL 04:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
VARIAÇÃO:		FT ADICIONAL 06:	0,00
VARIAÇÃO:	0,00		
VARIAÇÃO AVALIANDO:			
VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,00		
VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 5

QUADRA : 3

ÍNDICE DO LOCAL : 5.128,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LIBERO BADARO

COMP. :

BAIRRO : CENTRO

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: 196,00 TESTADA - (cf) m
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 375,00 M²
 MODAL. CONSTR.: apartamento médio s/ elev. ANOS COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 30 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 GÁS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
 VALOR CALCULADO (R\$): 308.666,78

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO DE OFERTA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 3.200.000,00
 INTERMEDIÁRIA: VALENTINA CARAN IMÓVEIS
 CONTRATANTE: SRA. VALENTINA
 OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)3289-2738

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

DESCRIÇÃO NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
REAJUSTO Floc:	-0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
REAJUSTO Cp:	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
REAJUSTO Ce:	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
REAJUSTO Fc:	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
REAJUSTO Fh:	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
REAJUSTO Fj:	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 13.131,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 11.011,38
		VARIAÇÃO : 0,8385
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 28 ÍNDICE DO LOCAL : 3.719,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ONZE DE AGOSTO

BAIRRO : SÉ

UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO : 66
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_t) m²: 190,00

TESTADA - (ct) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

8,60

PROF. EQUIV. (Pe) :

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

ESQUINA :

22,09
Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

TIPO CONSTR.: apartamento simples c/ elev.

ÁREA CONSTRUIDA :

1.400,00 m²

COEF. PADRÃO : 1,054

IDADE REAL : 50

anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) :

0,290

CUSTO BASE (R\$) :

1.232,14

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

527.262,28

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPUS DE OFERTA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.700.000,00

AGENTE : MARCELO LARA IMÓVEIS

CLIENTE : SR. REINALDO BORGES

RESERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3105-6300

DETALHAMENTO DA HOMOGENEIZAÇÃO

CONDIÇÃO NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
CONDIÇÃO Hloc :	0,16 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 24.247,25
CONDIÇÃO Cc :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 28.035,29
CONDIÇÃO Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.158,00
CONDIÇÃO Cce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONDIÇÃO Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
CONDIÇÃO Fh :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
CONDIÇÃO Fv :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 22 ÍNDICE DO LOCAL : 5.002,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA QUINTINO BOCAIUYA

COMP. : BARRO : SÉ

CSP : UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO : 307
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 (A1) m² : 179,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO : Regular

8,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

ESQUINA : Não 22,38

DADOS DA BENFEITORIA

TUDO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

TIPO DE CONSTR. : apartamento simples c/ elev.

DE PADRÃO : 1,054 IDADE REAL : 50

anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :

ÁREA CONSTRUÍDA :

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes 1.640,00 m²

VALOR CALCULADO (R\$) :

PAVIMENTOS : 617.650,10

0,290 CUSTO BASE (R\$) :

1.232,14

DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 8.000.000,00

PARA : FATURITY LEARDI

PRO : SRE MANOEL

INTERVENÇÃO :

TELEFONE : (11)3255-6524

DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP

FACTOR	VALOR	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
Co-1	-0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 36.800,66
Co-2	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 31.635,91
Co-3	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8592
Co-4	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
Co-5	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
Co-6	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
Co-7	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SERVIDOR : 2

QUADRA : 70

ÍNDICE DO LOCAL : 2.334,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VINTE E CINCO DE MARÇO

COMP.:

BAIRRO : CENTRO

CEP:

UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/07/2015
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO : 113

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m² : 1.142,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO :

Regular

35,00

PROF. EQUIV. (Pe):

ESQUINA :

Não

32,63

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

TIPO CONSTR. : apartamento simples c/ elev.

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

IDADE REAL : 40

VALOR CALCULADO (R\$) :

2.957.863,46

VALOR DO MÓVEL (R\$) : 43.000.000,00

VALOR : macedo e associados IMÓVEIS

VALOR : SR SÉRGIO APOLARO

VALOR : VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

TELEFONE : (11)3057-1000

DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP

FT 01 :

0,84

FT 02 :

0,00

FT 03 :

0,00

FT 04 :

0,00

FT 05 :

0,00

FT 06 :

0,00

FATORES ADICIONAIS

FT ADICIONAL 01 :

FT ADICIONAL 02 :

FT ADICIONAL 03 :

FT ADICIONAL 04 :

FT ADICIONAL 05 :

FT ADICIONAL 06 :

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

VALORES/VARIAÇÃO

VALOR UNITÁRIO :

HOMOGENEIZAÇÃO :

VARIAÇÃO :

VARIAÇÃO AVALIANDO :

31.318,67

57.699,36

1.842,3

1.000,0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015
 SETOR : 5 QUADRA : 33 ÍNDICE DO LOCAL : 2.048,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVEIRA MARTINS
 COM. : BAIRRO : SE
 CEP : UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015
 CHAVE GEGRÁFICA :

NÚMERO : 70
 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: 373,00 TESTADA - (cf) m
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,69
 TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial
 TIPO CONSTR.: apartamento simples c/ elev. ÁREA CONSTRUÍDA: 3.298,00 M²
 COEF. PADRÃO: 1,054 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 GÁS: 0 PAVIMENTOS: 0 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 VALOR CALCULADO (R\$): 1.875.968,01 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 13.000.000,00
 Nome: FERNADEZ MERA IMÓVEIS
 Nome: SR. PLINIO
 Avaliação:

TELEFONE: (11)3058-8787

DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
Coef. Ficc:	1,10 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 26.378,34
Coef. Cp:	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 55.384,23
Coef. Ce:	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.049,66
Coef. Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
Coef. Ce:	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
Coef. Ce:	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
Coef. Ce:	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 22 ÍNDICE DO LOCAL : 3.703,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA QUIRINO DE ANDRADE

BAIRRO : CENTRO

COMP. : 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 (A_t) m²: 422,00 TESTADA - (cf) m
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 15,50 PROF. EQUIV. (Pe): 27,23
 TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 2.460,00 m²
 MOD. CONSTR.: apartamento simples c/ elev. CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,054 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,290 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14
 PAVIMENTOS: 0 VALOR CALCULADO (R\$): 926.475,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO DE OFERTA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 8.000.000,00
 INTERMEDIÁRIA: ELITE BRASIL IMOVEIS
 AGENTE: SR ALBERTO IANZE
 RESERVAÇÃO: TELEFONE: (11)3893-1000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
ADICIONAÇÃO Floc:	0,16 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 14.583,33
ADICIONAÇÃO Li:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 17.253,41
ADICIONAÇÃO Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.161,20
ADICIONAÇÃO MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
ADICIONAÇÃO Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ADICIONAÇÃO Ft:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00

30
7/2/2006
R

TABELA DE COEFICIENTES – base R₉N

Este estudo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS COMUNS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₉N do IBPAE/SP.
TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
1.3.3- Padrão Médio		Sem elevador	1,512	1,746	1,980	
		Com elevador	1,692	1,926	2,160	
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
		Com elevador	2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
SPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	