

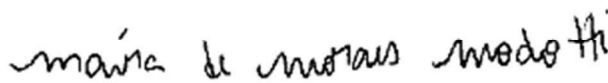
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA - COMARCA
DE SÃO PAULO- SP.**

AUTOS Nº: 1006302-85.2015.8.26.0007.

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira,
Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA
DEVEDOR SOLVENTE**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em
face de **SUPERMERCADO SOARES DO ITAIM PAULISTA LTDA E
OUTRO (s)**, dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
P. Deferimento
São Paulo, 17 de janeiro de 2.019.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP:5.063.173.950

RESUMO

Imóvel 1:
VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 647.000,00
(Seiscentos e quarenta e sete mil reais)
Válido para janeiro de 2.019



Vista do imóvel avaliando, localizado na Rua João Mendes de Carvalho, Lote nº.3 – Quadra 79, Jardim Robru, São Paulo – SP. Objeto da matrícula nº. 143.768 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel 2:
VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 335.000,00
(Trezentos e trinta e cinco mil reais)
Válido para janeiro de 2.019



**Vista do terreno avaliando localizado, na Rua Antonieta Altenfelder, Lote nº.7 -
Quadra S, Jardim Guapira, São Paulo – SP. Objeto da matrícula nº. 46.163 do 15º
Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.**

Imóvel 3:
VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 391.000,00
(Trezentos e noventa e um mil reais)
Válido para janeiro de 2.019



**Vista do terreno avaliando localizado, na Rua José Camargo Aranha, Lote nº.31 –
Quadra R - Jardim Guapira, São Paulo – SP. Objeto da matrícula nº. 53.395 do
15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.**

Imóvel 4:
VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 338.000,00
(Trezentos e trinta e oito mil reais)
Válido para janeiro de 2.019



Vista do terreno avaliando localizado, na Rua Zeferino Ferreira Velloso, Lote nº.8 – Quadra I - Jardim Guapira, São Paulo – SP. Objeto da matrícula nº. 57.094 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Imóvel 5:
VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 548.000,00
(Quinhentos e quarenta e oito mil reais)
Válido para janeiro de 2.019



**Vista do terreno avaliando localizado, na Rua Antonieta Altenfelder, Lote nº.10, -
Quadra Q - Jardim Guapira, São Paulo – SP. Objeto da matrícula nº. 74.086 do
15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo refere-se a uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **SUPERMERCADO SOARES DO ITAIM PAULISTA LTDA E OUTRO (s)**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP, AUTOS Nº:1006302-85.2015.8.26.0007**.

Segundo consta na inicial, o Requerente ingressou com a presente Ação pelos motivos a seguir expostos:

Alega que é credor do(s) Requeridos da quantia de R\$ 1.813.889,35 (Hum milhão, oitocentos e treze mil, oitocentos e nove reais e trinta e cinco centavos), referente duas células de crédito bancário, emitidas em 07/05/2.014 e 10/11/2.014, nas contas correntes nº. 23356-0 e 19940-0, vencidas e não pagas, e devido ser esgotados todos os meios suasórios para recebimento de seu crédito, de forma que afirma que se fez necessário a propositura da presente ação.

Indica lista de imóveis para penhora/arresto, de propriedade dos co-executados e títulos de capitalização que a empresa demandada tem direito ao resgate no importe de R\$ 147.758,51.

Ante o exposto, requer a citação dos Requeridos para que paguem o débito principal atualizado monetariamente em 3 dias, a partir do vencimento acrescido de juros de mora de 1% ao mês, acrescido de multa contratual sobre o valor do débito apurado, custas, despesas processuais e honorários advocatícios, sem prejuízo da penhora de bens suficientes a satisfação do crédito reclamado, com conseqüente pagamento do principal corrigido e acréscimos legais.

Após diversas tentativas de citação dos Requeridos / Executados, a citação cumpriu positiva se deu às fls. 317/318 e 321), sendo que decorreu o prazo legal estabelecido sem manifestações do autor.

Destarte, em decisão às fls. 327 é deferido que que se lavre o termo de conversão do arresto em penhora dos bens dos Requeridos, apresentado às fls. 385/386.

Em decisão de fl. 471 é deferida a avaliação de cinco imóveis, sendo a presente signatária nomeada para exercer as funções de Perita Judicial.

II - ÂMBITO DA PERÍCIA:

Atendendo ao despacho de fl. 471, a presente perícia tem por finalidade avaliar 05 imóveis objeto das matrículas nº.46.163, 53.395, 57.094 e 74.086, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, e da matrícula nº 143.768 do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorados às fls. 385/386.

III – VISTORIA:

III.1- Do Local:

III.1.1- Características gerais:

Os imóveis, objeto da presente ação, situam-se:

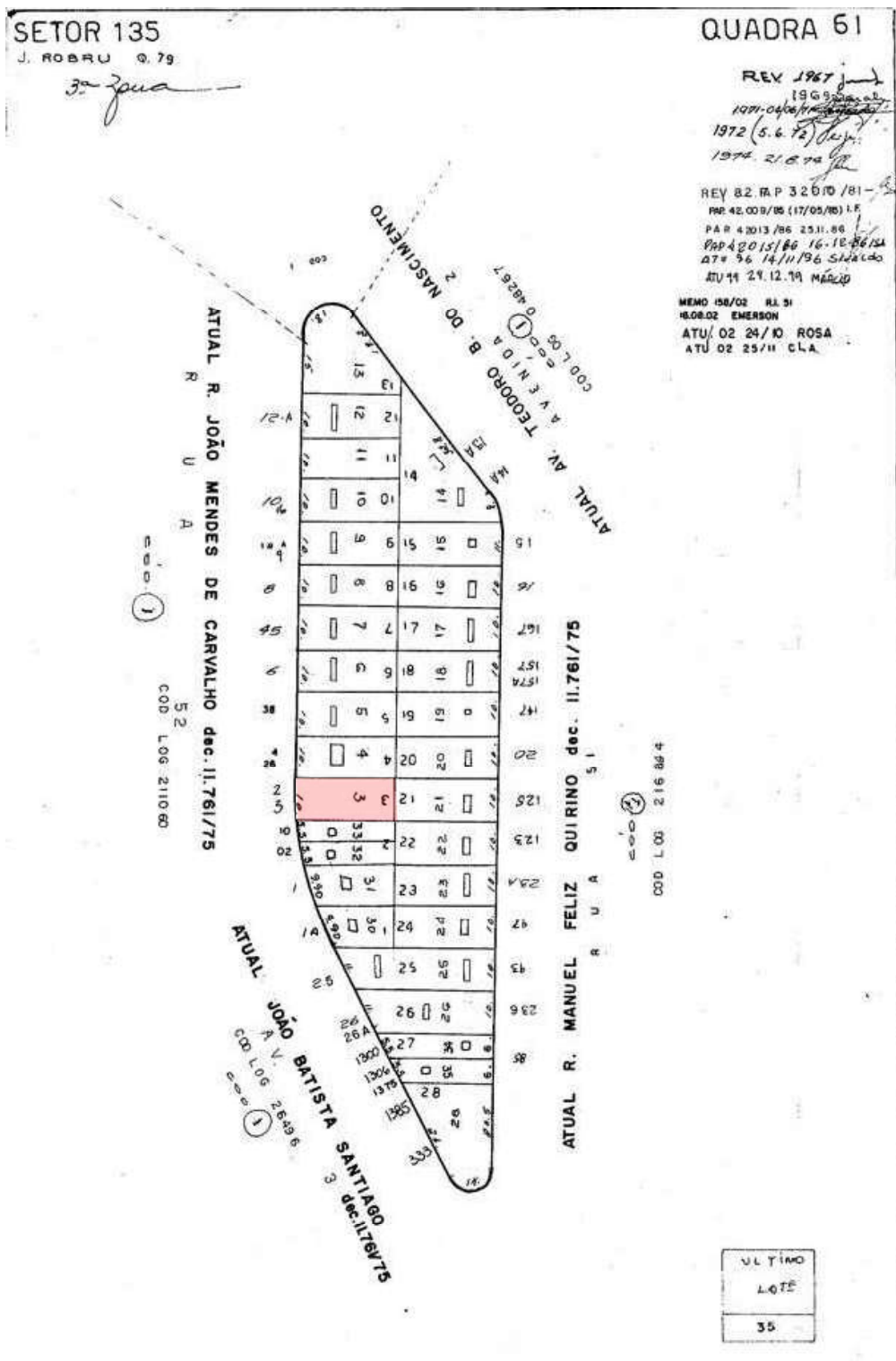
- 1)** Rua João Mendes de Carvalho, nº18 (Lote 03, Quadra 79) – Jardim Robru – São Paulo – SP;
- 2)** Rua Antonieta Altenfelder, (terreno sem benfeitoria) - Lote 7, Quadra S – Jardim Guapira – São Paulo – SP;
- 3)** Rua José Camargo Aranha, s/nº (terreno sem benfeitoria) - Lote 31, Quadra R – Jardim Guapira – São Paulo – SP;
- 4)** Rua Zeferino Ferreira Velloso, s/nº (terreno sem benfeitoria) - Lote 8, Quadra I – Jardim Guapira – São Paulo – SP;
- 5)** Rua Antonieta Altenfelder, s/nº (terreno sem benfeitoria) - Lote 10, Quadra Q – Jardim Guapira – São Paulo – SP.

As reproduções do mapa e da fotografia aérea do local, retirada do Google Maps, melhor ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:

Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

Na sequência são apresentados os projetos dos loteamentos Jd. Robru e Guapira respectivamente:

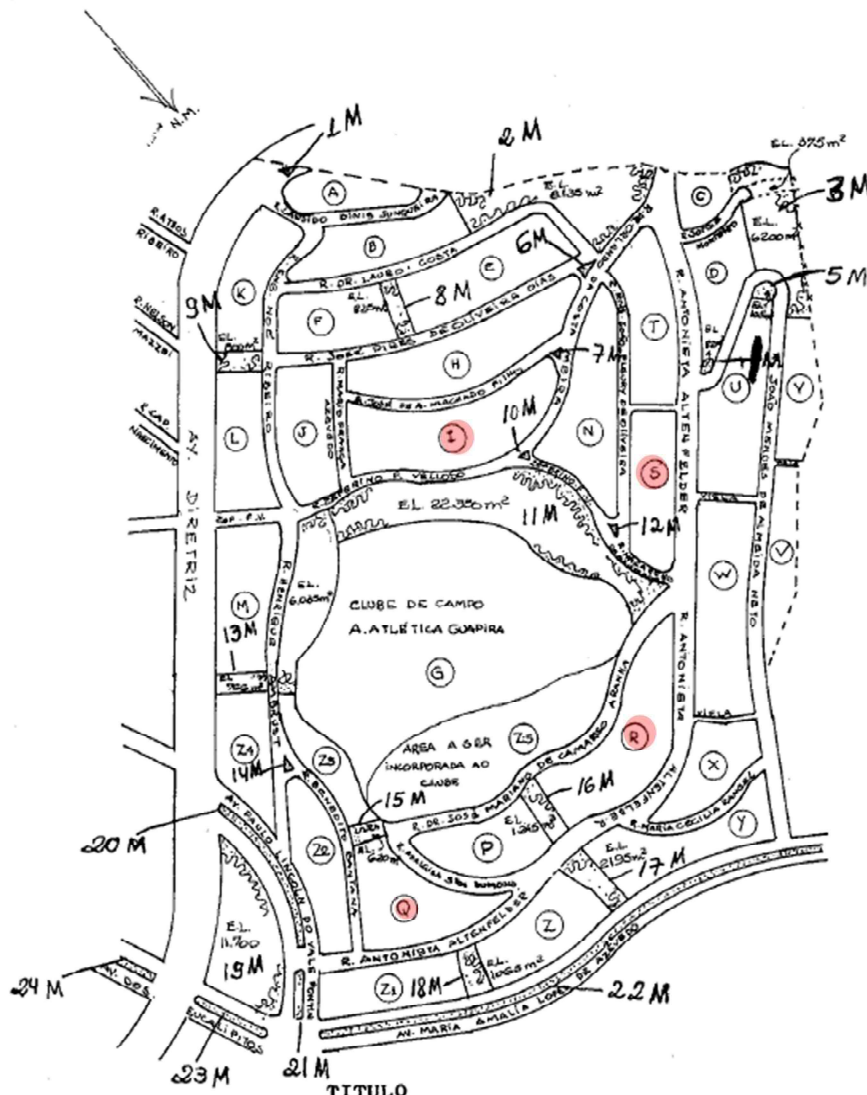


CROQUI N° 1: Planta Loteamento Jd. Robru.

REGIONAL	CADLOG	SETOR	GEGRAN	Nº
AR - MG	3445 - 2	67	99 - 21	1.02465

Qd - E2
31

LOCAL: Jaçanã



TITULO
 Arr. nº 2.078 aprovado pelo Alvara nº 3.154, série 28, de 05.06.76
 Proc. nº 325.520/69. Planta do Departamento do projeto nº 25.842.
 Propriedade: Santa Casa de Misericórdia de São Paulo. Processo nº
 265.447/78 - Et. 05-027.938-78*01 Arr. modificado pelo Alvara nº
 4389, série 31 Processo nº 53.463/79
 Arruamento doado pela Santa Casa de Misericórdia de São Paulo, con

CROQUI Nº 2: Planta Loteamento Jd. Guapira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2019 às 19:08, sob o número WITA19700087808. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006302-85.2015.8.26.0007 e código 87675B2.




Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

Os dados Cadastrais dos Imóveis, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Imóvel 1


 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do Imóvel: 135.061.0003-2			
Local do Imóvel: R JOAO MENDES DE CARVALHO, 18 - 3 JD ROBRU LT 3 QD 79 CEP 08150-450 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOAO MENDES DE CARVALHO, 18 - 3 JD ROBRU LT 3 QD 79 CEP 08150-450			
Contribuinte(s): CPF 473.475.894-87 JOSE SOARES DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	250	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	160	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1999		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	253,00		
- da construção:	847,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	63.250,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	175.753,00		
Base de cálculo do IPTU:	239.003,00		
Ressalvado 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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/12/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 01/10/2018 Número do Documento: 2.2018.002100279-1 Solicitante: MAIRA DE MORAES MODOTTI (CPF 229.866.308-47)			



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

Imóvel 2

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do Imóvel: 067.505.0035-8			
Local do Imóvel: R ANTONIETA ALTENFELDER, S/N - LT 7 QD S JACANA JD GUAPIRA CEP 02317-170 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ANTONIETA ALTENFELDER, 453 JACANA SÃO PAULO SP CEP 02317-170			
Contribuinte(s): CPF 051.015.518-99 NARCISA DE MORAES SOARES DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	253	Testada (m):	11,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	253		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	611,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	154.583,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	154.583,00		
Ressalvado 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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/12/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	01/10/2018		
Número do Documento:	2.2018.002100362-3		
Solicitante:	MAIRA DE MORAES MODOTTI (CPF 229.866.308-47)		

Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

Imóvel 3

 <p>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</p>		<p>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</p>													
<p>Cadastro do Imóvel: 067.495.0049-8</p>															
<p>Local do Imóvel: R JOSE CAMARGO ARANHA, S/N - LT 31 QD R JACANA JD GUAPIRA CEP 02317-180 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p>															
<p>Endereço para entrega da notificação: R ANTONIETA ALTENFELDER, 453 JACANA CEP 02317-170</p>															
<p>Contribuinte(s): CPF 473.475.894-87 JOSE SOARES DA SILVA</p>															
<p>Dados cadastrais do terreno:</p> <table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td style="text-align: center;">280</td> <td>Testada (m):</td> <td style="text-align: center;">10,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: center;">1,0000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: center;">280</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área incorporada (m²):	280	Testada (m):	10,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000	Área total (m²):	280		
Área incorporada (m²):	280	Testada (m):	10,00												
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000												
Área total (m²):	280														
<p>Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção</p>															
<p>Valores de m² (R\$):</p> <table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td style="text-align: center;">626,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: center;">Terreno sem construção</td> </tr> </table>				- de terreno:	626,00	- da construção:	Terreno sem construção								
- de terreno:	626,00														
- da construção:	Terreno sem construção														
<p>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</p> <table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td style="text-align: center;">175.280,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: center;">175.280,00</td> </tr> </table>				- da área incorporada:	175.280,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	0,00	Base de cálculo do IPTU:	175.280,00				
- da área incorporada:	175.280,00														
- da área não incorporada:	0,00														
- da construção:	0,00														
Base de cálculo do IPTU:	175.280,00														
<p>Ressalvado 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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>															
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/12/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>															
<p>Data de Emissão: 01/10/2018 Número do Documento: 2.2018.002100466-2 Solicitante: MAIRA DE MORAES MODOTTI (CPF 229.866.308-47)</p>															



Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

Imóvel 4

 <p>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</p>		<p>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</p>	
<p>Cadastro do Imóvel: 067.501.0008-2</p>			
<p>Local do Imóvel: R ZEFERINO FERREIRA VELLOSO, S/N - LT 8 QD I JACANA JD GUAPIRA CEP 02318-270 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p>			
<p>Endereço para entrega da notificação: AV PARADA PINTO, 3558 - APT. 71 ALTO DA CACHOEIRINHA CEP 02611-001</p>			
<p>Contribuinte(s): CPF 473.475.894-87 JOSE SOARES DA SILVA</p>			
<p>Dados cadastrais do terreno:</p>			
Área incorporada (m²):	277	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1.0000
Área total (m²):	277		
<p>Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção</p>			
<p>Valores de m² (R\$):</p>			
- de terreno:	627,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<p>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</p>			
- da área incorporada:	173.679,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	173.679,00		
<p>Ressalvado 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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/12/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	01/10/2018		
Número do Documento:	2.2018.002100553-7		
Solicitante:	MAIRA DE MORAES MODOTTI (CPF 229.866.308-47)		

Maíra M. Modotti

AVALIAÇÕES & PERÍCIAS

Imóvel 5

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do Imóvel: 067.496.0010-7			
Local do Imóvel: R ANTONIETA ALTENFELDER, S/N - LT 10 QD Q JACANA JD GUAPIRA CEP 02317-170 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MONFORTE, 26 VL ALBERTINA CEP 02356-150			
Contribuinte(s): CPF 473.475.894-87 JOSE SOARES DA SILVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	370	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	370		
Dados cadastrais da construção: Terreno sem construção			
			
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	612,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	226.440,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	226.440,00		
Ressalvado 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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/12/2016, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	01/10/2018		
Número do Documento:	2.2018.002100426-3		
Solicitante:	MAIRA DE MORAES MODOTTI (CPF 229.866.308-47)		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2019 às 19:08, sob o número WITA19700087808. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006302-85.2015.8.26.0007 e código 87675B2.

O imóvel do Jardim Robru está situado na Zona Mista – ZM de São Paulo – SP, conforme imagem abaixo retirada do Mapa de Zoneamento do Município, destinada aos usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.



A destinação residencial próxima é caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos de nível econômico a simples.

A ocupação comercial conta com supermercados, restaurantes, academias e lojas de produtos diversos espalhados ao longo do bairro

III.1.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Ambos os bairros são servidos por vários melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública, etc.

III.1.4 - DOS IMÓVEIS

III.1.4.1 - TERRENOS

Topografias:

- Imóvel 1: Plano;
- Imóvel 2: Declive 5%;
- Imóvel 3: Declive 5%;
- Imóvel 4: Aclive 10 a 15%;
- Imóvel 5: Aclive 5%.

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

III.1.4.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do Imóvel 1, do localizado no Jardim Robru, encontra-se edificada duas residências geminadas de padrão simples.

Foi possível adentrar uma das residências, no entanto, o inquilino entrou em contato com o proprietário e este não permitiu fotografar ou medir as dependências, de forma que, através de imagens coletadas, estima-se que estão edificados sobre o terreno aproximadamente 415,00m².

III. 2 – DO CONSTATADO NO LOCAL:

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

As vistorias foram realizadas no dia 31/10/2.018 às 14:30hrs.

Não esteve presente nenhum representante das partes para acompanhar as diligências.

Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, a signatária diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentadas a seguir, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.



FOTO N° 1 – Fachada do imóvel 1, situado na Rua João Mendes de Carvalho, nº18 (Lote 03, Quadra 79) – Jardim Robru – São Paulo – SP.



FOTO Nº 2 – Vista à direita da Rua João Mendes de Carvalho esquina com a Avenida João Batista Santiago, a partir da fachada do Imóvel 1.



FOTO Nº 3: Vista à esquerda da Rua João Mendes de Carvalho, a partir da fachada do Imóvel 1.



FOTO N° 4: Vista a partir de outro ângulo da fachada do Imóvel 1, detalhe evidenciando as duas residências geminadas.

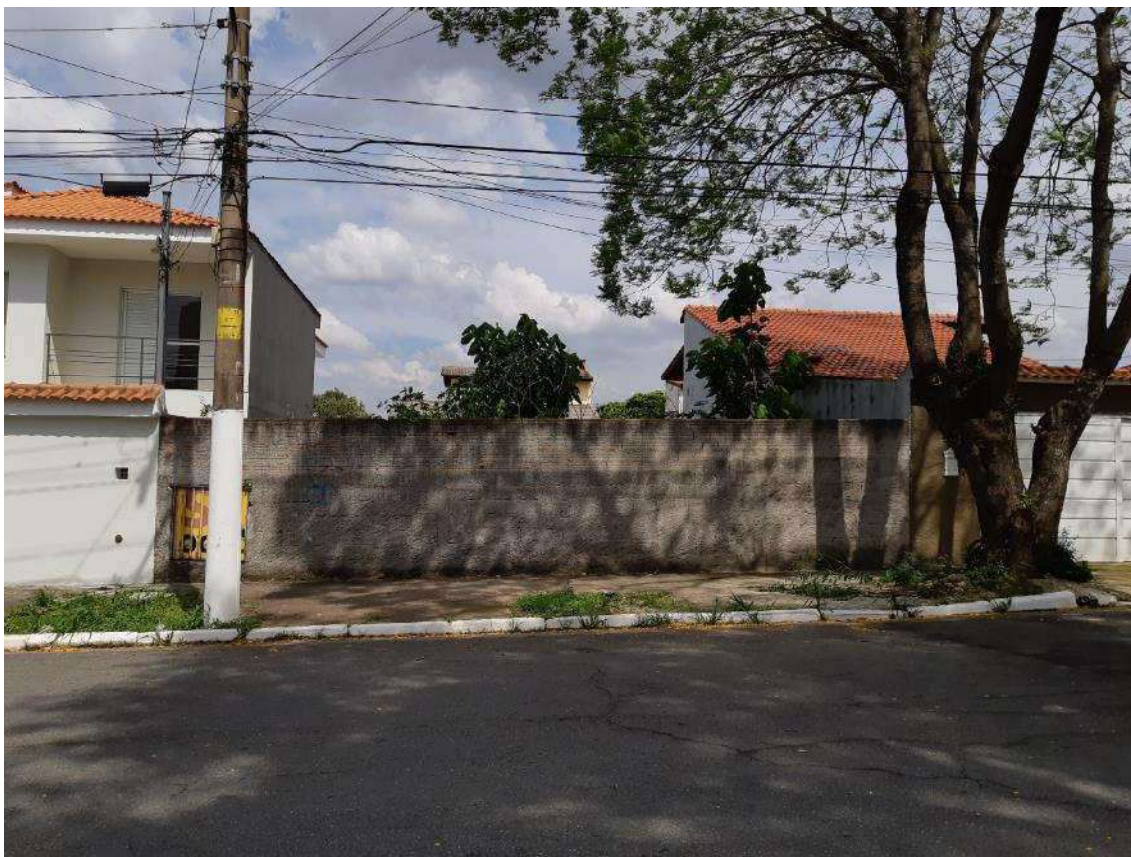


FOTO N° 5: Vista do Imóvel 2(terreno sem benfeitoria) na Rua Antonieta Altenfelder, - Lote 7, Quadra S – Jardim Guapira – São Paulo – SP.



FOTO Nº 6: Vista à direita da Rua Antonieta Altenfelder, a partir da fachada do Imóvel 2.



FOTO Nº 7: Vista à esquerda da Rua Antonieta Altenfelder, a partir da fachada do Imóvel 2.



FOTO Nº 8: Identificação da Rua José Camargo Aranha, onde se localiza o Imóvel 3.



FOTO N° 9: Vista do Imóvel 3 (terreno sem benfeitoria), na Rua José Camargo Aranha, s/n° - Lote 31, Quadra R – Jardim Guapira – São Paulo – SP.



FOTO N° 10: Vista à esquerda da Rua José Camargo Aranha, a partir da fachada do Imóvel 3.



FOTO Nº 11: Vista à direita da Rua José Camargo Aranha, a partir da fachada do Imóvel 3.



FOTO N° 12: Identificação da Rua Zeferino Ferreira Velloso, onde se localiza o Imóvel 4.



FOTO N° 13: Vista do Imóvel 4 (terreno sem benfeitoria), na Rua Zeferino Ferreira Velloso, s/n° - Lote 8, Quadra I – Jardim Guapira – São Paulo – SP.



FOTO Nº 14: Vista à esquerda da Rua Zeferino Ferreira Velloso, a partir da fachada do Imóvel 4.



FOTO Nº 15: Vista à direita da Rua Zeferino Ferreira Velloso, a partir da fachada do Imóvel 4.



FOTO N° 16: Vista do Imóvel 5 (terreno sem benfeitoria), na Rua Antonieta Altenfelder, s/n°) - Lote 10, Quadra Q – Jardim Guapira – São Paulo – SP.



FOTO Nº 17: Vista à esquerda da Rua Antonieta Altenfelder, a partir da fachada do Imóvel 5.



FOTO Nº 18: Vista à direita da Rua Antonieta Altenfelder, a partir da fachada do Imóvel.

IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;
- Quantidade de vagas de garagem.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade de São Paulo.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- 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					
2- 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				
3- ESPECIAL	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	

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$foc = R + K (1 - R)$, sendo:

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número d relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

V - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

V.1.- AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Para a coleta dos dados de mercado, buscando a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujas médias finais homogeneizadas para os valores do metro quadrado das áreas uteis resultaram em:

Imóvel 1: Rua João Mendes de Carvalho, nº18 (Lote 03, Quadra 79) – Jardim Robru – São Paulo – SP:

Vu₁ = R\$ 1.558,33/m² (um mil quinhentos e cinquenta e oito e reais e trinta e três centavos por metro quadrado).

Imóvel 2: Rua Antonieta Altenfelder, (terreno sem benfeitoria) - Lote 7, Quadra S – Jardim Guapira – São Paulo – SP:

Vu₂ = R\$ 1.322,92/m² (um mil trezentos e vinte e dois reais e noventa e dois centavos por metro quadrado).

Imóvel 3: Rua José Camargo Aranha, s/nº (terreno sem benfeitoria)
- Lote 31, Quadra R – Jardim Guapira – São Paulo – SP:

Vu₃ = R\$ 1.395,95/m² (um mil trezentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos por metro quadrado).

Imóvel 4: Rua Zeferino Ferreira Velloso, s/nº (terreno sem benfeitoria) - Lote 8, Quadra I – Jardim Guapira – São Paulo – SP:

Vu₄ = R\$ 1.219,22/m² (um mil duzentos e dezenove e um reais e vinte e dois centavos por metro quadrado).

Imóvel 5: Rua Antonieta Altenfelder, s/nº (terreno sem benfeitoria) - Lote 10, Quadra Q – Jardim Guapira – São Paulo – SP:

Vu₅ = R\$ 1.481,01/m² (um mil quatrocentos e oitenta e um reais e um centavo por metro quadrado).

OBS: Os valores unitários apresentado acima foram obtidos, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam das pesquisas de mercado de imóveis e terrenos a seguir.



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2019	
SETOR : 135	QUADRA : 203	ÍNDICE DO LOCAL : 206,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Romualdo de Sousa Brito		NÚMERO : 328	
COMP. :	BARRO : Jardim Robru	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	250,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	141,00
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,060	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,760
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (RS) :	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 383.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBIILIÁRIA :	Catita Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-2741-5050		
OBSERVAÇÃO :	Código: A3408		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	16,61	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-398,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-266,69	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.444,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.795,73
		VARIAÇÃO : 0,7345



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 4
DATA DA PESQUISA : 15/01/2019	
SETOR : 135	QUADRA : 203
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2019
 SETOR : 135 QUADRA : 138 ÍNDICE DO LOCAL : 208,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Areado NÚMERO : 5N
 COMP. : BARRO : Jardim Robru 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: 280,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 250,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,060 DADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,660 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 MOBLIÁRIA :
 CONTATO : Coruça Imóveis TELEFONE : (11)-2773-3134
 OBSERVAÇÃO :
 código 3180

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 10,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.160,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -144,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.790,75
PADRÃO Fp : -235,64	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8291
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 6
DATA DA PESQUISA : 15/01/2019	
SETOR : 135	QUADRA : 138
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2019
 SETOR : 135 QUADRA : 265 ÍNDICE DO LOCAL : 210,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estrela Dalva NÚMERO : 220
 COMP. : BARRO : Jardim Robru 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: 220,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 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 M²: 200,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 DADE REAL : 25 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,760 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 MOBIILIÁRIA : DF Casa
 CONTATO : TELEFONE : (11)-39262691
 OBSERVAÇÃO :
 código do imóvel: CA0096

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 6,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.205,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -359,76	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.428,18
PADRÃO Fp : -423,36	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6477
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA : 15/01/2019	
SETOR : 135	QUADRA : 265
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2019
 SETOR : 135 QUADRA : 138 ÍNDICE DO LOCAL : 208,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Monteiro Tavares NÚMERO : 100
 COMP. : BARRO : Jardim Robru 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: 125,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 113,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DE PADRÃO : 1,060 DADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,920 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Lorival Corretor TELEFONE : (11)-6361-9475

OBSERVAÇÃO :
 Código ER

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 10,34	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.150,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -589,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.337,15
PADRÃO Fp : -234,59	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6218
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/01/2019
SETOR : 135 QUADRA : 71 ÍNDICE DO LOCAL : 213,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Severino José Fernandes	NÚMERO : 74
COMP. : BARRO : Jardim Robru	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP	
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) M²: 240,00	TESTADA - (cf) m: 10,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
TOPOGRAFIA : plano	ESQUINA : Não
CONSISTÊNCIA : seco	
DADOS DA BENFEITORIA	
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial
PADRÃO CONSTR. : casa simples (-)	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 136,00
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DE PADRÃO : 0,910	IDADE REAL : 25 anos
COEF. DE DEP. (k) : 0,760	CUSTO BASE (R\$) : 0,00
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00	VALOR ARBITRADO : 0,00
FATORES ADICIONAIS	
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00
ADICIONAL 03 : 1,00	ADICIONAL 04 : 1,00
ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00
MOBILIÁRIA : J2M A S S E S S O R I A I M O B I L I Á R I A	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
CONTATO :	TELEFONE : (11)-4688-2860
OBSERVAÇÃO :	
código do imóvel: SO9389	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.720,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -280,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.439,86
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8368
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 11
DATA DA PESQUISA : 15/01/2019	
SETOR : 135	QUADRA : 71
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

Avaliação Imóvel 1:



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Casa Jardim Robru **DATA :** 16/01/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 **PARCELA DE BENEFICÓRIA :** 0.8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	213,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples (-)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

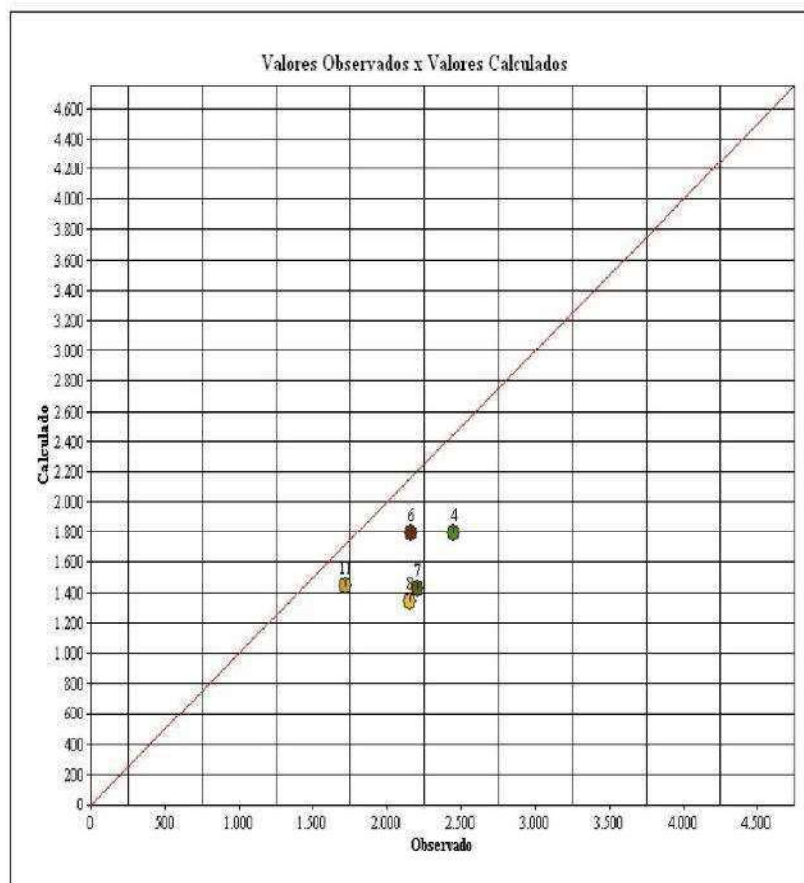
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Romualdo de Sousa Brito ,328	2.444,68	1.795,73	0,7345
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Areado ,SN	2.160,00	1.790,75	0,8291
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Estrela Dalva ,220	2.205,00	1.428,18	0,6477
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Francisco Monteiro Tavares ,100	2.150,44	1.337,15	0,6218
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Severino José Fernandes ,74	1.720,59	1.439,86	0,8368



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
4	2.444,68	1.795,73
6	2.160,00	1.790,75
7	2.205,00	1.428,18
8	2.150,44	1.337,15
11	1.720,59	1.439,86





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua João Mendes de Carvalho 18 Jardim Robru SAO PAULO - SP Data : 16/01/2019
 Cliente : Maíra Modotti
 Área terreno m² : 250,00 Edificação m² : 415,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.136,14
 Desvio Padrão : 261,44
 - 30% : 1.495,30
 + 30% : 2.776,99

Coefficiente de Variação : 12,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.558,33
 Desvio Padrão : 218,10
 - 30% : 1.090,83
 + 30% : 2.025,83

Coefficiente de Variação : 14,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.558,33

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.558,33000

VALOR TOTAL (R\$): 646.706,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.408,81

INTERVALO MÁXIMO : 1.707,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.408,80

INTERVALO MÁXIMO : 1.707,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Elementos Avaliação Terreno Jd. Guapira:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2019	
SETOR : 67	QUADRA : 504	ÍNDICE DO LOCAL : 511,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua João Fleury Silveira		NÚMERO : SN	
COMP.:	BARRO : Jardim Guapira	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	17,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Sh Prime				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-4369-2406				
OBSERVAÇÃO :	código ZN1418				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 1.350,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.492,62
		VARIAÇÃO : 1,1056
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 1
DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 **QUADRA :** 504
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 16/01/2019	
SETOR : 67	QUADRA : 504
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO N° 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 1
DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 **QUADRA :** 504
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 QUADRA : 495 ÍNDICE DO LOCAL : 518,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Antonieta Altenfelder	NÚMERO : SN
COMP. : BARRO : Jardim Guapira	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP	
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²: 280,00	TESTADA - (ct) m 10,00
PROF. EQUIV. (Pe): 28,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : em acliv e até 5%	
CONSISTÊNCIA : seco	
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Imobiliaria WV		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-2633-3030
OBSERVAÇÃO : código TE0075		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.446,43
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.652,12
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1422
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 NÚMERO ELEMENTO : 3
 DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
 SETOR : 67 QUADRA : 495
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
 SETOR : 67 QUADRA : 495 ÍNDICE DO LOCAL : 518,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonieta Altenfelder NÚMERO : SN
 COMP. : BARRO : Jardim Guapira 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: 270,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : MIRANTE
 CONTATO : TELEFONE : (11)-3871-8446
 OBSERVAÇÃO :
 código 80943

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.500,00
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.825,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,05	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2168
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,06		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/01/2019

SETOR : 67

QUADRA : 495

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 4
DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 **QUADRA :** 495
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 5
DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 **QUADRA :** 500
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
 SETOR : 67 QUADRA : 35 ÍNDICE DO LOCAL : 512,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Garabed Gananlan NÚMERO : SN
 COMP. : BARRO : Jardim Guapira 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: 324,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 27,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em acliv e até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Imobiliaria WV
 CONTATO : TELEFONE : (11)-2633-3030
 OBSERVAÇÃO : código TE0076

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.055,56
TESTADA Cf : 0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.208,37
PROFUNDIDADE Cp : 0,05	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1446
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 6
DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 **QUADRA :** 35
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 QUADRA : 501 ÍNDICE DO LOCAL : 536,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Mário França de Almeida	NÚMERO : SN
COMP.:	BARRO : Jardim Guapira CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP :	UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²: 312,00	TESTADA - (ct) m 12,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%	ESQUINA : Não
CONSISTÊNCIA : seco	
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : NICE ANTUNES		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-4801-5555
OBSERVAÇÃO : código NA11976		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.384,62
TESTADA Cf : 0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.547,36
PROFUNDIDADE Cp : 0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1175
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
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 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
 SETOR : 67 QUADRA : 501 ÍNDICE DO LOCAL : 536,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mário França de Azevedo NÚMERO : SN
 COMP. : BARRO : Jardim Guapira 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: 293,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,42
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em acliv e até 5%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Imobiliaria WV
 CONTATO : TELEFONE : (11)-2633-3030
 OBSERVAÇÃO : código TE0111

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.228,67
TESTADA Cf : 0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.415,11
PROFUNDIDADE Cp : 0,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1517
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 **NÚMERO ELEMENTO :** 8
DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 **QUADRA :** 501
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
SETOR : 67 QUADRA : 500 ÍNDICE DO LOCAL : 538,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Zeferino Ferreira Velloso	NÚMERO : SN
COMP.:	BARRO : Jardim Guapira CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP :	UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²: 310,00	TESTADA - (ct) m 15,00
PROF. EQUIV. (Pe): 20,67	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : em acliv e até 5%	
CONSISTÊNCIA : seco	
SEM CONSTRUÇÃO	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA :	ALIANCA IMOVEIS LTDA	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-2442-3101
OBSERVAÇÃO :		
código E0171		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.248,39
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.510,93
PROFUNDIDADE Cp : 0,20	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2103
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 NÚMERO ELEMENTO : 9
 DATA DA PESQUISA : 16/01/2019
 SETOR : 67 QUADRA : 500
 CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Avaliação Imóvel 2:



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Terreno Jardim Guapira DATA : 16/01/2019
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	541,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	11,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

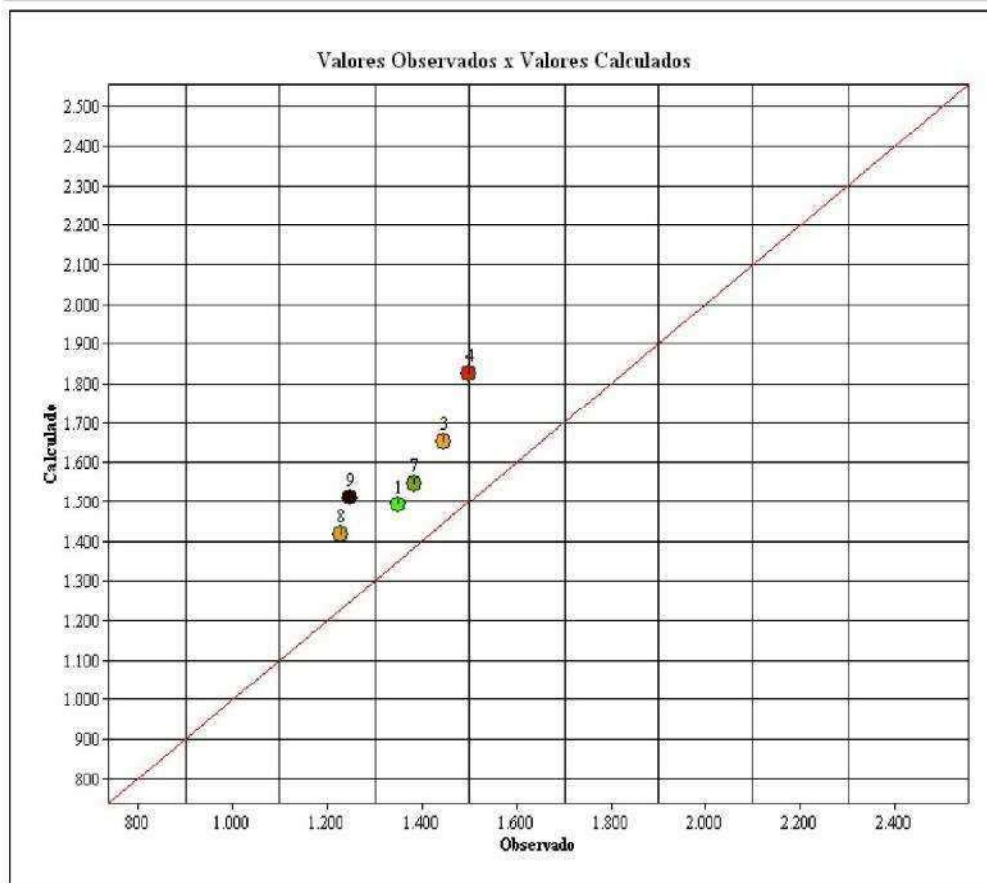
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua João Heury Silveira ,SN	1.360,00	1,492,62	1,1056	1,0000
<input type="checkbox"/> 2	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.189,29	1,359,41	1,1422	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.446,43	1,652,12	1,1422	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.500,00	1,825,14	1,2168	1,0000
<input type="checkbox"/> 5	Rua Engenheiro Noé Ribeiro ,SN	990,00	1,221,73	1,2341	1,0000
<input type="checkbox"/> 6	Rua Garibaldi Gananian ,SN	1.055,56	1,208,37	1,1448	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Mário França do Almeida ,SN	1.384,62	1,547,36	1,1175	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Mário França de Azevedo ,SN	1.226,07	1.416,11	1,1517	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Zoforino Forroira Volloso ,SN	1.246,39	1,510,93	1,2103	1,0000



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.350,00	1.492,62
2	1.189,29	1.358,41
3	1.446,43	1.652,12
4	1.500,00	1.825,14
5	990,00	1.221,73
6	1.055,56	1.208,37
7	1.384,62	1.547,36
8	1.228,67	1.415,11
9	1.248,39	1.510,93

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Antonieta Altenfelder 0 Jardim Guapira SAO PAULO - SP Data : 16/01/2019
 Cliente : Maira Modotti
 Área m² : 253,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITARIOS

Média Unitários : 1.359,68
 Desvio Padrão : 107,22
 - 30% : 951,78
 + 30% : 1.767,59

Coefficiente de Variação : 7,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.573,88
 Desvio Padrão : 145,41
 - 30% : 1.101,72
 + 30% : 2.046,04

Coefficiente de Variação : 9,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.573,88
 TESTADA: -0,0500
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE -0,1400
 FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.322,92000

VALOR TOTAL (R\$) : 334.698,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.486,26
 INTERVALO MÁXIMO : 1.661,50

INTERVALO MÍNIMO : 1.258,31
 INTERVALO MÁXIMO : 1.387,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliação Imóvel 3:



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Terreno 3- Jd. Guapira DATA : 16/01/2019
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	525,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

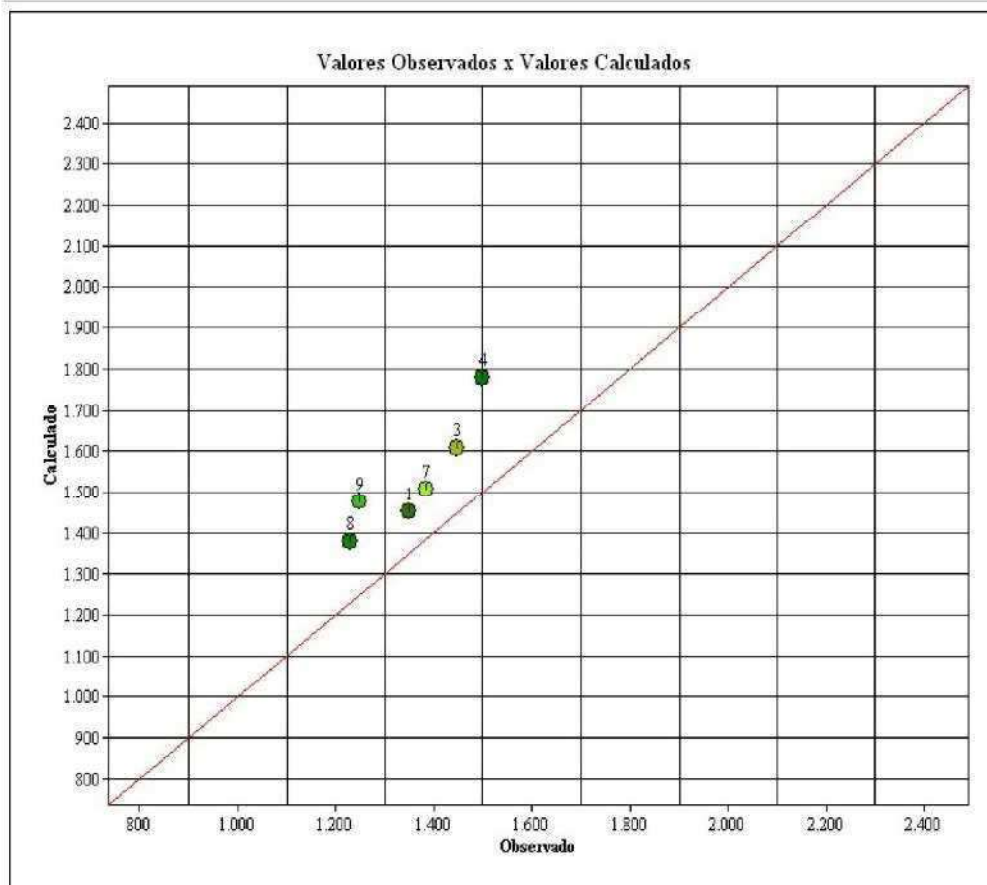
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua João Fleury Silveira ,SN	1.350,00	1.450,35	1,0743	1,0000
<input type="checkbox"/> 2	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.189,29	1.321,68	1,1113	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.446,43	1.607,44	1,1113	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.500,00	1.778,80	1,1859	1,0001
<input type="checkbox"/> 5	Rua Engenheiro Noé Ribeiro ,SN	990,00	1.192,18	1,2042	1,0001
<input type="checkbox"/> 6	Rua Garabed Gananian ,SN	1.055,56	1.175,38	1,1135	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Mário França de Almeida ,SN	1.384,62	1.506,03	1,0877	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Mário França de Azevedo ,SN	1.228,67	1.378,44	1,1219	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Zeferino Ferreira Velloso ,SN	1.248,39	1.473,81	1,1806	1,0001



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.350,00	1.450,35
2	1.189,29	1.321,68
3	1.446,43	1.607,44
4	1.500,00	1.778,80
5	990,00	1.192,18
6	1.055,56	1.175,38
7	1.384,62	1.506,03
8	1.228,67	1.378,44
9	1.248,39	1.473,81

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua José Camargo Aranha 0 Jardim Guapira SAO PAULO - SP **Data :** 16/01/2019
Cliente : Maira Modotti
Área m² : 280,00 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.359,68
 Desvio Padrão : 107,22
 - 30% : 951,78
 + 30% : 1.767,59

Coefficiente de Variação : 7,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.532,48
 Desvio Padrão : 142,06
 - 30% : 1.072,73
 + 30% : 1.992,22

Coefficiente de Variação : 9,2700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.532,48
 TESTADA: -0,0600
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.395,95000

PROFUNDIDADE: -0,0400
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 390.865,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.446,88
 INTERVALO MÁXIMO : 1.618,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.331,34
 INTERVALO MÁXIMO : 1.460,56

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliação Imóvel 4:



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Terrebo 4 - Jd. Guapira

DATA : 16/01/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	486,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

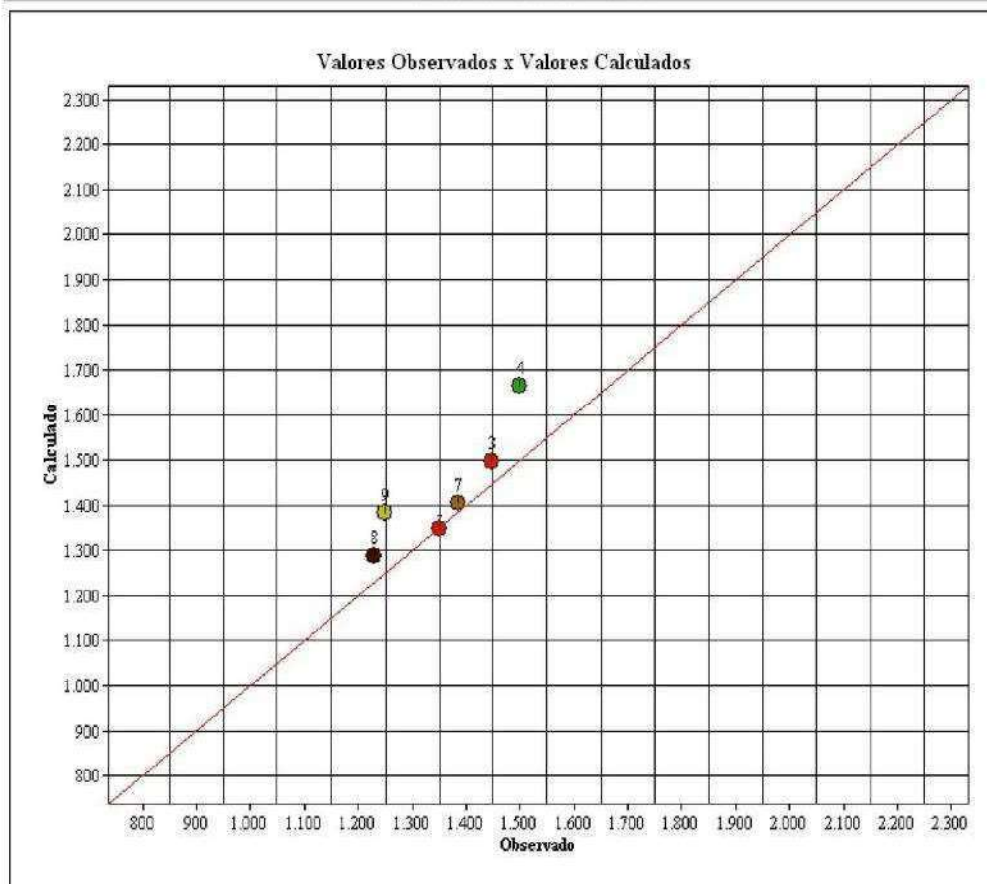
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua João Fleury Silveira ,SN	1.350,00	1.347,32	0,9980	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.446,43	1.498,54	1,0360	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.500,00	1.665,87	1,1106	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Mário França de Almeida ,SN	1.384,62	1.405,28	1,0149	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Mário França de Azevedo ,SN	1.228,67	1.289,04	1,0491	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Zeferino Ferreira Velloso ,SN	1.248,39	1.383,31	1,1081	0,9999



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.350,00	1.347,32
3	1.446,43	1.498,54
4	1.500,00	1.665,87
7	1.384,62	1.405,28
8	1.228,67	1.289,04
9	1.248,39	1.383,31

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua José Camargo Aranha 0 Jardim Guapira SAO PAULO - SP Data : 16/01/2019
 Cliente : Maira Modotti
 Área m² : 277,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.359,68
 Desvio Padrão : 107,22
 - 30% : 951,78
 + 30% : 1.767,59

Coefficiente de Variação : 7,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.431,56
 Desvio Padrão : 134,03
 - 30% : 1.002,09
 + 30% : 1.861,03

Coefficiente de Variação : 9,3600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.431,56
 TESTADA: -0,0300
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.219,33000

PROFUNDIDADE: -0,1400
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 337.754,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.350,80
 INTERVALO MÁXIMO : 1.512,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.154,72
 INTERVALO MÁXIMO : 1.283,94

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliação Imóvel 5:



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Terreno 5 - Jd. Guapira DATA : 16/01/2019
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	541,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

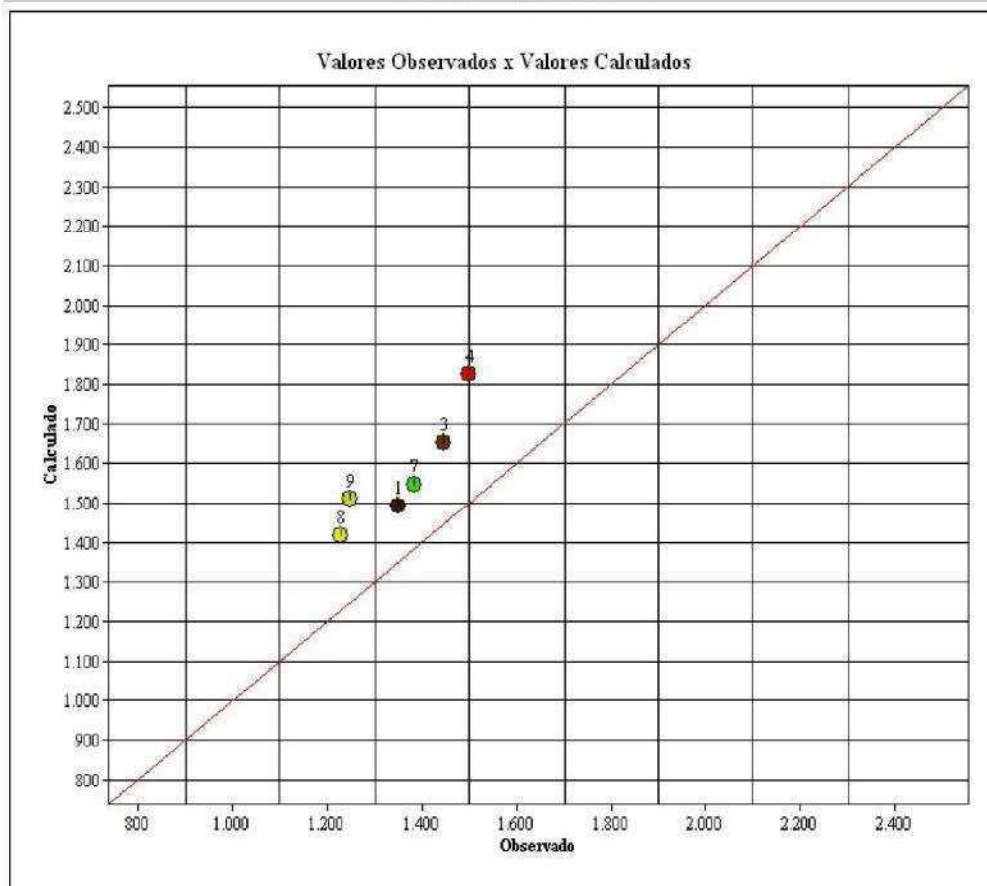
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua João Fleury Silveira ,SN	1.350,00	1.492,62	1,1056	1,0000
<input type="checkbox"/> 2	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.189,29	1.358,41	1,1422	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.446,43	1.652,12	1,1422	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antonieta Altenfelder ,SN	1.500,00	1.825,14	1,2168	1,0001
<input type="checkbox"/> 5	Rua Engenheiro Noé Ribeiro ,SN	990,00	1.221,73	1,2341	1,0002
<input type="checkbox"/> 6	Rua Garabed Gananian ,SN	1.055,56	1.208,37	1,1448	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Mário França de Almeida ,SN	1.384,62	1.547,36	1,1175	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Mário França de Azevedo ,SN	1.228,67	1.415,11	1,1517	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Zeferino Ferreira Velloso ,SN	1.248,39	1.510,93	1,2103	1,0001



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.350,00	1.492,62
2	1.189,29	1.358,41
3	1.446,43	1.652,12
4	1.500,00	1.825,14
5	990,00	1.221,73
6	1.055,56	1.208,37
7	1.384,62	1.547,36
8	1.228,67	1.415,11
9	1.248,39	1.510,93

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Antonieta Altenfelder 0 Jardim Guapira SAO PAULO - SP **Data :** 16/01/2019
Cliente : Maira Modotti
Área m² : 370,00 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.359,68
 Desvio Padrão : 107,22
 - 30% : 951,78
 + 30% : 1.767,59

Coefficiente de Variação : 7,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.573,88
 Desvio Padrão : 145,41
 - 30% : 1.101,72
 + 30% : 2.046,04

Coefficiente de Variação : 9,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.573,88
 TESTADA: -0,0600
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.481,01000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 547.973,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.486,26
 INTERVALO MÁXIMO : 1.661,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.416,40
 INTERVALO MÁXIMO : 1.545,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V.2 - CÁLCULO DOS VALORES DOS IMÓVEIS:

Com os valores unitários supra e, obedecendo aos critérios apontados, os valores dos imóveis, pelo método comparativo direto, resultam em:

Imóvel 1: Rua João Mendes de Carvalho, nº18 (Lote 03, Quadra 79)
– Jardim Robru – São Paulo – SP:

Vu₁ = R\$ 1.558,33/m² (pesquisa de mercado);

S₁ = 415,00 m² (área útil);

Substituindo e calculando:

VI₁ = S x VU

VI₁ = 415,00m² x R\$ 1.558,33/m²

VI₁ = R\$ 646.706,95

Ou, em números redondos:

R\$ 647.000,00

(Seiscentos e quarenta e sete mil reais)

Válido para janeiro de 2.019

Imóvel 2: Rua Antonieta Altenfelder, (terreno sem benfeitoria) - Lote 7, Quadra S – Jardim Guapira – São Paulo – SP:

Vu₂ = R\$ 1.322,92/m² (pesquisa de mercado);

S₂ = 253,00 m² (área útil);

Substituindo e calculando:

$$VI_2 = S \times VU$$

$$VI_2 = 253,00m^2 \times R1.322,92/m^2$$

$$VI_2 = R\$ 334.698,54$$

Ou, em números redondos:

R\$ 335.000,00

(Trezentos e trinta e cinco mil reais)

Válido para janeiro de 2.019

Imóvel 3: Rua José Camargo Aranha, s/nº (terreno sem benfeitoria)
- Lote 31, Quadra R – Jardim Guapira – São Paulo – SP:

Vu₃ = R\$ 1.395,95/m² (pesquisa de mercado);

S₃ = 280,00 m² (área útil);

Substituindo e calculando:

$$VI_3 = S \times VU$$

$$VI_3 = 280,00m^2 \times R\$ 1.395,95/m^2$$

$$VI_3 = R\$ 390.865,09$$

Ou, em números redondos:

R\$ 391.000,00

(Trezentos e noventa e um mil reais)

Válido para janeiro de 2.019

Imóvel 4: Rua Zeferino Ferreira Velloso, s/nº (terreno sem benfeitoria) - Lote 8, Quadra I – Jardim Guapira – São Paulo – SP:

Vu₄ = R\$ 1.219,22/m² (pesquisa de mercado);

S₄ = 277,00 m² (área útil);

Substituindo e calculando:

$$VI_4 = S \times VU$$

$$VI_4 = 277,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.219,22/\text{m}^2$$

$$VI_4 = \text{R\$ } 337.754,23$$

Ou, em números redondos:

R\$ 338.000,00

(Trezentos e trinta e oito mil reais)

Válido para janeiro de 2.019

Imóvel 5: Rua Antonieta Altenfelder, s/nº (terreno sem benfeitoria) -
Lote 10, Quadra Q – Jardim Guapira – São Paulo – SP:

$Vu_5 = R\$ 1.481,01/m^2$ (pesquisa de mercado);

$S_5 = 370,00 m^2$ (área útil);

Substituindo e calculando:

$$VI_5 = S \times VU$$

$$VI_5 = 370,00m^2 \times R\$ 1.481,01/m^2$$

$$VI_5 = R\$ 547.97370$$

Ou, em números redondos:

R\$ 548.000,00

(Quinhentos e quarenta e oito mil reais)

Válido para janeiro de 2.019

VI – CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor dos imóveis localizados:

Imóvel 1: Rua João Mendes de Carvalho, nº18
(Lote 03, Quadra 79) – Jardim Robru – São Paulo – SP;

Imóvel 2: Rua Antonieta Altenfelder, (terreno sem benfeitoria) - Lote 7, Quadra S – Jardim Guapira – São Paulo – SP

Imóvel 3: Rua José Camargo Aranha, s/nº
(terreno sem benfeitoria) - Lote 31, Quadra R – Jardim Guapira – São Paulo – SP;

Imóvel 4: Rua Zeferino Ferreira Velloso, s/nº
(terreno sem benfeitoria) - Lote 8, Quadra I – Jardim Guapira – São Paulo – SP;

Imóvel 5: Rua Antonieta Altenfelder, s/nº
(terreno sem benfeitoria) - Lote 10, Quadra Q – Jardim Guapira – São Paulo – SP.

Todos objetos de avaliação na **AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE**, requerida por **BANCO BRADESCO S/A**, em face de **SUPERMERCADO SOARES DO ITAIM PAULISTA LTDA E OUTRO (s)**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VII - ITAQUERA DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP, AUTOS Nº:1006302-85.2015.8.26.0007**, são de:

VALORES DE VENDA DOS IMÓVEIS:

Imóvel 1:

R\$ 647.000,00

(Seiscentos e quarenta e sete mil reais)

Imóvel 2:

R\$ 335.000,00

(Trezentos e trinta e cinco mil reais)

Imóvel 3:

R\$ 391.000,00

(Trezentos e noventa e um mil reais)

Imóvel 4:

R\$ 338.000,00

(Trezentos e trinta e oito mil reais)

Imóvel 5:

R\$ 548.000,00

(Quinhentos e quarenta e oito mil reais)

Totalizando o montante de:

R\$ 2.259.000,00

(Dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil reais)

Todos valores válidos para janeiro de 2.019

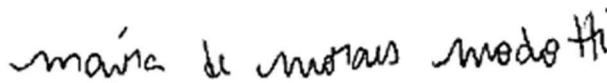
VII – ENCERRAMENTO:

Consta o presente Laudo de 99 (noventa e nove) folhas digitadas de um só lado, vindo a última datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteira de Habilitação (CREA) e Diploma de Engenharia Civil (Graduação – USP).

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 17 de janeiro de 2.019.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA 5.063.173.950