

3265
MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL - SP

PROCESSO 0079299-18.2003.8.26.0100

AÇÃO: INVENTÁRIO

REQUERENTE: MÁRIO FLÁVIO BOUVIER

REQUERIDA: GILDA ALIANO BOUVIER

TIPO DE ATIVIDADE: 02 - RES. 2016 - 16:25 00000764

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo em vista sua nomeação no Termo de Audiência de fls. 3036, para realizar nova avaliação dos bens que compõe o espólio, vem informar V. Exa. que os trabalhos foram divididos em quatro laudos; (1) Fazenda Changrilá, (2) Rua dos Pinheiros 1143,1149,1151, (3) Avenida Pedroso de Moraes, 645/647 e (4) Avenida Pedroso de Moraes, 653/657.

Para dar uma visão geral das avaliações realizadas, facilitando a visualização dos resultados, o signatário tabelou os valores:

3260

3

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

FAZENDA CHAGRILÁ	R\$ 246.000,00
RUA DOS PINHEIROS 1143/1149/1151	R\$ 1.083.000,00
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 (LOJA)	R\$ 809.267,61
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647	R\$ 197.685,44
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647	R\$ 109.697,49
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647	R\$ 115.215,74
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647	R\$ 185.737,19
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647	R\$ 450.104,51
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 01	R\$ 27.470,32
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 02	R\$ 27.470,32
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 03	R\$ 23.373,17
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 04	R\$ 23.373,17
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 05	R\$ 26.214,93
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 06	R\$ 26.214,93
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 08	R\$ 31.499,00
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 09	R\$ 31.499,00
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 10	R\$ 27.219,24
AV. PEDROSO DE MORAIS 645/647 BOX 11	R\$ 27.219,24
AV. PEDROSO DE MORAES 653/657 (LOJA)	R\$ 583.000,00
AV. PEDROSO DE MORAES 653/657 (SL)	R\$ 337.800,00
VEÍCULO GM MONZA 1993/1993	R\$ 6.138,00

Base- dezembro/2.015

São Paulo, 28 de janeiro de 2.016


 Eng.º Mário Fernandes Braga Filho

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

3289

3

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E
SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP

PROCESSO 0079299-18.2003.8.26.0100

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, infra-assinado,
Engenheiro Civil, registrado no CREA-SP da 6ª Região sob o número
060.501.186-4, perito nomeado nos autos da AÇÃO INVENTÁRIO na
qual é inventariada **GILDA ALIANO BOUVIER**, tendo procedido aos
estudos, vistorias, diligências, pesquisas e cálculos que se fizeram
necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou,
consubstanciadas no seguinte

L A U D O



1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente trabalho fazer a avaliação do imóvel localizado no município de São Paulo/SP, à Rua dos Pinheiros nos 1143, 1149 e 1151, conforme o Termo de Audiência de fls. 3036.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 03/12/2015, tendo sido acompanhada pelo Sr. Cláudio Pedro Bouvier.

Trata-se de imóvel comercial, localizado à Rua dos Pinheiros nos 1143, 1149 e 1151 no bairro de Pinheiros, município e comarca de São Paulo/SP, no quarteirão completado pelas avenidas Pedroso de Moraes e Rebouças, e também pela Rua Maria Carolina, conforme vista aérea reproduzida a partir do *Google Earth*.



O imóvel encontra-se cadastrado sob o nº 015.048.0037-0 junto à Prefeitura do Município de São Paulo.

Segundo a Lei do Zoneamento o local classifica-se em Zona Mista de Alta Densidade - b (ZM3b), e o índice fiscal 3.755.

O imóvel, localizado na esquina com a Avenida Pedroso de Moraes, possui terreno com 107,90 m², medindo 16,60 m para a Rua dos Pinheiros e 6,50 m para a Avenida Pedroso de Moraes. Sobre esse terreno encontra-se uma edificação com térreo e mais dois pavimentos, sem elevador, com área total de 330,00 m², sendo 107,90 m² ocupado pelas lojas existentes no pavimento térreo, ou seja, pelo Restaurante Sushibol que leva o nº 1143 e pela Floricultura que leva a numeração 1151. Já o número 1149 leva a três conjuntos de escritórios; dois localizados no primeiro andar (salas 1 e 2), e o terceiro ocupando a área toda do segundo andar (sala 3). Esses conjuntos de escritório possuem juntos área construída de 222,10 m².

O imóvel enquadra-se na classificação "Escritório Médio Comercial" sem elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Os conjuntos possuem como acabamento, piso de carpete na sala 1 e cerâmico nas salas 2 e 3; as portas são de madeira, e as esquadrias de ferro com vidro, os banheiros possuem pisos cerâmicos e azulejo nas paredes, as quais são revestidas com massa corrida e pintura a base de látex.

3 - AVALIAÇÃO

A avaliação será realizada através da aplicação do método comparativo, que consiste basicamente, na determinação do valor do imóvel, através do conhecimento dos preços de outros imóveis na mesma região, devidamente homogeneizados.

No anexo 02 encontra-se juntada a pesquisa imobiliária realizada na mesma região geoeconômica em que se situa o imóvel em tela, e que após homogeneização resultou no valor unitário básico de terreno, R\$ 7.640,00/m² - dezembro/2.015.

As benfeitorias serão avaliadas com base no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE - SP, sendo a edificação enquadrada na classificação "escritório padrão médio - sem elevador", e também levando-se em conta o custo unitário da construção no Estado de São Paulo, padrão R-8N, publicado pelo Sinduscon-SP.

Em primeiro lugar será necessário calcular o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação "Foc", que em outras palavras é o coeficiente de depreciação que além de levar em conta a idade, também considera sua vida útil, tipo e estado de conservação. O critério utilizado é uma adequação do Método de Ross-Heidecke.

Terreno:

Área: 107,90 m² (6,50 x 16,60)

Valor unitário básico: q = R\$ 7.640,00/m²

Fator testada : ft = (6,50/10)^{0,25} = 0,8979

Fator profundidade : fp = (16,6/20)^{0,50} = 0,9110

Fator esquina : fe = 1,10

Benfeitorias:

Área construída total: 330,00 m²

Escritório Padrão Médio.....Vida útil: 60 anos - Valor residual: 20%

Coefficiente Ibape: 1,656

Idade aparente: 40 anos

Estado: "E" - Necessitando de reparos simples.

Foc = 0,4960

R-8N: R\$ 1.227,17/m²

$$V_{\text{Terreno}} = (\text{R\$ } 7.640/\text{m}^2 \times 107,90 \text{ m}^2) \times (0,8979 + 0,9110 + 1,1 - 3 + 1)$$

$$V_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 750.000,00$$

$$V_{\text{benfeitorias}} = \text{R\$ } 1.227,17/\text{m}^2 \times 330 \text{ m}^2 \times 1,656 \times 0,4960$$

$$V_{\text{Terreno}} = \text{R\$ } 333.000,00$$

$$V_{\text{Imóvel R dos Pinheiros}} = \text{R\$ } 750.000,00 + \text{R\$ } 333.000,00$$

$$V_{\text{Imóvel Rua dos Pinheiros}} = \text{R\$ } 1.083.000,00 - \text{dezembro/2015}$$

3294
3

4 - CONCLUSÃO

Após os estudos e cálculos realizados e demonstrados neste trabalho, conclui-se que o valor do imóvel à Rua dos Pinheiros nºs 1143/1149/1151, no mês de dezembro/2015 é de R\$ 1.083.000,00 (Um milhão e oitenta e três mil Reais).

5 - ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo impresso em seis folhas, todas rubricadas, sendo esta última data e assinada. Acompanham o laudo três anexos, contendo a documentação fotográfica, certidão do cadastro do imóvel, e a pesquisa e homogeneização de valores.

São Paulo, 28 de janeiro de 2016


Eng.º Mário Fernandes Braga Filho

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

3.295
3

ANEXO 01

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 066501186-4

3296

3



Vista do imóvel



Interior do restaurante, Rua dos Pinheiros 1143



Cozinha



Detalhe da entrada



Interior da floricultura, Ruas dos Pinheiros 1151



Interior da loja

3297
3



Detalhe da entrada



Acesso aos escritórios



Sala 1



Sala 1

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

3208

5



Sala 2



Sala 2



Sala 2



Sala 2

3299
E



Sala 3



Sala 3



Sala 3



Sala 3



Sala 3



Sala 3

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO
Engenheiro Civil
CREA 060501186-4

3300
3

ANEXO 02

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DOS IMÓVEIS

[Handwritten signature]

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 015.048.0037-0

Endereço do Imóvel:
RUA DOS PINHEIROS, 1143 - 1149 E 1151
Cidade: São Paulo - SP
CEP: 05422-012
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
RUA DOS PINHEIROS, 1143 - 1149 E 1151
Cidade: São Paulo - SP
CEP: 05422-012

Contribuinte(s):
CPF: 033.393.518-72
CPF: 151.908.248-70

JULIO BOUVER
GILDA ALIANO BOUVIER

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	112	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	112		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	330	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso: comercial	
Volume da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R\$):

Valor do terreno:	2.051,00
Valor da construção:	960,00

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

Valor da área incorporada:	194.916,00
Valor da área não incorporada:	0,00
Valor da construção:	63.360,00
Valor base de cálculo do IPTU:	258.276,00

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 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 07/01/2015, em

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

Data de Emissão: 09/10/2014

Número do Documento: 2.2014.000419088-0

Solicitante: MARIO FERNANDES BRAGA FILHO (CPF 104.787.648-55)

3302
3

ANEXO 03

DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE VENDA

CA

No processo de homogeneização dos elementos comparativos serão observados os parâmetros estabelecidos nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, com a aplicação dos seguintes fatores:

FATOR OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos, quando necessária, será feita através da variação do IPC / FIPE - Índice Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

FATOR TRANSPORTE: Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo, tendo sido fixado para a **Rua dos Pinheiros**, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando, o índice fiscal 3.755. Será estimada em 20% a parcela de terreno que incide na composição do preço de venda do imóvel.

FATOR PROFUNDIDADE: De acordo com as referidas normas o local é classificado como 8ª zona, com as profundidades mínima e máxima de $P_{mi} = 20,00$ m e $P_{ma} = 40,00$ m, respectivamente.

FATOR TESTADA: Para a 8ª zona a frente de referência é: $F_r = 10,00$ m.

DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES: As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

33021
3

As unidades avaliadas classificam-se em "Escritório Comercial Padrão Médio"; edificação sem elevador (1,656), necessitando de reparos simples (E - 0,4960) com idade aparente de 40 anos.

R E S U M O

ELEMENTO N° 01	R\$ 9.192,00/m ²
ELEMENTO N° 02	R\$ 6.953,00/m ²
ELEMENTO N° 03	R\$ 5.832,00/m ²
ELEMENTO N° 04	R\$ 7.518,00/m ²
ELEMENTO N° 05	R\$ 7.083,00/m ²
ELEMENTO N° 06	R\$ 7.227,00/m ²
ELEMENTO N° 07	R\$ 9.673,00/m ²
M É D I A	R\$ 7.640,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

$$- 30\% = R\$ 7.640,00/m^2 \times 0,70 = R\$ 5.348,00/m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 7.640,00/m^2 \times 1,30 = R\$ 9.932,00/m^2$$

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário da unidade avaliada corresponde, em novembro de 2.015, a:

R\$ 7.640,00/m² - DEZEMBRO/2.015

R

Data: 12/03/2015
 Estado: SP
 Endereço: R GALPAO COMERCIAL
 Bairro: R CONSELHEIRO PEREIRA PINTO, 54
 Setor: PINHEIROS
 Zonamento: 083
 Melhoramento Urbano: ZM 2
 Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
 Dados Econômicos: Venda
 Modalidade: R\$-1.400.000,00
 Valor: Natureza: Oferta
 Área: R\$-1.400.000,00
 Locação: 0,00
 Formato: 200 m²
 Topografia: Regular
 Dados da Construção: Frente: 20 m
 Padrão: Terreno plano
 Situação: 10 m
 Prof. Equiv.: 10 m

Área da Construção: 250 m²
 Idade Estimada: 30
 Conservação: Superior
 Área Escritório: m²
 Terreno: m²
 Área Venda: m²
 Área Estoque: m²
 Subsolo: m²
 Vagas Descob.: 0
 Idade Real: 0
 Infra-Estrutura: Vagas Cobertas: 0
 Características:

Descrição do Imóvel: GALPÃO COMERCIAL COM SOBRADO EM ANEXO COM 02 DORMITÓRIOS;
 Fonte de Informação: SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 01 W.C.
 Contato: SR. ROBERTO

Imobiliária: BYS IMÓVEIS
 Endereço: RUA VUPABUSSU, 105
 Site: 3031-3003 / 97658-3908
 OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA COM ENTRADA PARA VEÍCULOS.

HOMOGENEIZAÇÃO

Valor da construção: R\$ 198.000,00

Fator transposição :- 3755/2675 = 1,404

Fator profundidade: $Fp = (20/10)^{0,50} = 1,4142$

Fator testada: $Ft = (10/20)^{0,25} = 0,8409$

Fator atualização: $449,1791/418,8778 = 1,072$

$$V_{01} = (1.400.000 \times 0,9) - 198.000 \times (1,404 + 1,4142 + 0,8409 + 1,072 - 4 + 1)$$

$$V_{01} = R\$ 9.192,00/m^2$$



3305
 02

Data: 12/03/2015
 Estado: SP
 Endereço: R. PROFESSOR CARLOS REIS, 54
 Empreendimento: PRÉDIO COMERCIAL
 Bairro: PINHEIROS
 Setor: 083
 Zoneamento Atual: ZM 2
 Melhoramento Urbano:
 Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
 Dados Econômicos:
 Modalidade: Venda
 Valor: R\$ 2.200.000,00

Tipo: PRÉDIO COMERCIAL
 Município: SAO PAULO
 Edifício: PINHEIROS
 Zona de Valor: PINHEIROS
 IF: 187
 Tipo de via: Z02
 Natureza: Oferta
 Localização: 0,00
 Frente: 12,55 m
 Prof. Equiv.: 25,816 m
 Situação: Regular
 Terreno plano
 Fração Ideal: N/F
 Conservação: C Regular
 Superior: 160 m²
 Idade Real: 0
 Vagas Cobertas: 0

Dados da Construção:
 Padrão: PADRAO MEDIO - Idade Estimada: 30
 Área da Construção: 450 m²
 Área Escritório: m²
 Área Venda: m²
 Subsolo: m²
 Infra-Estrutura:
 Características:
 Descrição do Imóvel: IMÓVEL COM ESTRUTURA DE STÚDIO; COM 02 PAVIMENTOS DISTRIBUÍDOS EM SALAS E W.C'S.
 Fonte de Informação:
 Contato: SR. SÉRGIO
 Imobiliária: VALOR IMÓVEIS
 Endereço: RUA DR. CLOVIS DE OLIVEIRA, 422

Site: 3726-3633 / 96948-7422
HOMOGENEIZAÇÃO
 Valor da construção: R\$ 495.000,00
 Fator transposição : 3755/2502 = 1,500
 Fator profundidade: Fp = 1,000
 Fator testada : Ft = (10/12,55)^{0,25} = 0,945
 Fator atualização: 449,1791/418,8778 = 1,072

$$V_{02} = (2.200.000 \times 0,9) - 495.000 \times (1,500 + 0,945 + 1,072 - 3,000 + 1) = 324,00 \text{ m}^2$$

$$V_{02} = R\$ 6.953,00/\text{m}^2$$



3306
ca

Data: 12/03/2015
 Estado: SP
 Endereço: R CLAUDIO SOARES, 102
 Empreendimento: PREDIO COMERCIAL
 Bairro: PINHEIROS
 Sator: 016
 Zoneamento Atual: ZM 2
 Melhoramento Urbano:
 Melhorias:
 Dados Econômicos:
 Modalidade:
 Valor:
 Dados do Terreno:
 Área:
 Formato:
 Topografia:
 Dados da Construção:
 Padrão:
 Área da Construção:
 Área Escritório:
 Área Venda:
 Subsolo:
 Infra-Estrutura:
 Características:
 Descrição do Imóvel:
 Fonte de Informação:
 Contato:
 Imobiliária:
 Endereço:

Tipo: PREDIO COMERCIAL
 Município: SAO PAULO
 Edifício: PINHEIROS
 Zona de Valor: PINHEIROS
 IF: 2.858,00
 Tipo de via: NIF
 Natureza: Oferta
 Valor: R\$: 8.000.000,00
 Localização: 20 m
 Prof. Equiv.: 51,9 m
 Situação: Irregular
 Fração Ideal: NIF
 Idade Estimada: 3
 Conservação: B
 Novo/Regular: 340 m²
 Pé Direito: m
 Superior:
 Área Escritório: 400 m²
 Área Venda: m²
 Área Estoque: m²
 Idade Real: 0
 Vagas Cobertas: 0
 Vagas Descob.: 0

COM ESTRUTURA PARA RESTAURANTE.
 SRA. HELENA
 COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
 AV. PEDROSO DE MORAIS, 2701
 Site:
 Fone: 3874-3000 / 99636-2654

HOMOGENEIZAÇÃO

Valor da construção: R\$ 1.582.000,00
 Fator transposição: $3755/2858 = 1,314$
 Fator profundidade: $Fp = 1/[(800 \times 1,00) + (238 \times 0,707)]/1038 = 1,072$
 Fator testada : $Ft = (10/20)^{0,25} = 0,841$
 Fator atualização: $449,1791/418,8778 = 1,072$

$$V_{04} = (8.000.000 \times 0,9) - 1.582.000 \times (1,404 + 2 \times 1,072 + 0,841 - 4,000 + 1)$$

$$1.038,00 \text{ m}^2$$

$$V_{04} = \text{R\$ } 7.518,00/\text{m}^2$$



Data: 12/03/2015
 Estado: SP
 Endereço: R ANTONIO VIEIRA DE MEDEIROS, 1
 Bairro: PINHEIROS
 Setor: 083
 Zonamento Atual: ZM 2
 Melhoramento Urbano:
 Melhorias:
 Dados Econômicos:
 Modalidade:
 Valor:
 Dados do Terreno:
 Área:
 Formato:
 Topografia:
 Dados da Construção:
 Padrão:
 Área da Construção:
 Descrição do Imóvel:
 Fonte de Informação:
 Contato:
 Imobiliária:
 Endereço:

Tipo: SOBRADO COMERCIAL
 Município: SAO PAULO
 Distrito: PINHEIROS
 Quadra: 222
 Antigo: 202
 Zona de Valor: PINHEIROS
 IF: 2.407,00
 Tipo de via: N/F

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
 Vendas/Locação Natureza: Oferta
 R\$: 1.500.000,00 Locação: 8.000,00
 260 m²
 Regular Frente: 10 m
 Terreno plano Situação:
 PADRAO SIMPLES Idade Estimada: 25 Conservação: Regular
 COM 03 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E W.C. + QUINTAL
 SRA. HELENA Site:
 COELHO DA FONSECA IMÓVEIS Fone: 3026-7000 / 99636-
 AV. PROFESSOR MANOEL JOSÉ CHAVES, 266 2654

HOMOGENEIZAÇÃO

Valor da construção: R\$ 265.000,00
 Fator transposição : 3755/2407 = 1,560
 Fator profundidade: Fp = 1,000
 Fator testada : Ft = 1,000
 Fator atualização: 449,1791/418,8778 = 1,072

$$V_{os} = (1.500.000 \times 0,9) - 265.000 \times (1,560 + 1,072 - 2,000 + 1) = 250,00 \text{ m}^2$$

$$V_{os} = R\$ 7.083,00/\text{m}^2$$

Handwritten signature

3309
e



Data: 12/03/2016
 Estado: SP
 Endereço: R PROFESSOR CARLOS REIS, 88
 Bairro: PINHEIROS
 Setor: 083
 Zonamento Atual: ZM 2
 Melhoria: Z02
 Tipo: SOBRADO COMERCIAL
 Município: SAO PAULO
 Distrito: PINHEIROS
 Quadra: 187
 Antigo: Z02
 Zona de Valor: PINHEIROS
 IF: 2502.00
 Tipo de via: N/F

Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:
 Modalidade: Venda
 Natureza: Oferta
 Valor: R\$: 1.300.000,00
 Locação: 0,00

Dados do Terreno:
 Área: 216 m²
 Formato: Irregular
 Topografia: Terreno plano
 Situação: Frente: 11,70 m
 Prof. Equiv.: 18,461 m

Dados da Construção:
 Padrão: PADRAO MEDIO
 Idade Estimada: 25
 Conservação: Regular
 Área da Construção: 236 m²
 Pé Direito: m
 Superf.: m²
 Área Escritório: m²
 Área Venda: m²
 Área Estoque: m²
 Idade Real: 0
 Subsolo: m²
 Vagas Descob.: 0
 Vagas Cobertas: 0

Infra-Estrutura:
 Características:
 Descrição do Imóvel: COM 06 SALAS E 04 W.C.S.

Fonte de Informação:
 Contato: SR. WAGNER
 Site: 2145-0777 / 99399-5139
 Imobiliária: CAMARGO PRIME IMÓVEIS
 Endereço: AV. REBOUÇAS, 2984

OBS: IMÓVEL VENDIDO EM FEVEREIRO / 2015 - COM 01 VAGA DE GARAGEM.



3360
02

HOMOGENEIZAÇÃO

Valor da construção: R\$ 277.000,00
 Fator transposição : 3755/2502 = 1,501
 Fator testada : Ft = (10/11,70)^{0,25} = 0,912
 Fator profundidade : Fp = (20/18,461)^{0,50} = 1,041
 Fator atualização: 449,1791/418,8778 = 1,072

$$V_{06} = 1.300.000 - 277.000 \times (1,501 + 0,912 + 1,041 + 1,072 - 4 + 1)$$

$$216,00 \text{ m}^2$$

$$V_{06} = R\$ 7.227,00/\text{m}^2$$

Data: 12/03/2015
 Estado: SP
 Endereço: R CARDEAL ARCOVERDE, 2898
 Empreendimento: TERRENO
 Bairro: PINHEIROS
 Setor: 083
 Zoneamento Atual: ZM 2
 Melhoramento Urbano:
 Melhorias: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.
 Dados Econômicos:
 Modalidade: Venda
 Valor: R\$ 3.800.000,00
 Natureza: Oferta
 Localização: 0,00
 Dados do Terreno:
 Área: 472 m²
 Formato: Regular
 Topografia: Terreno plano
 Dados da Construção:
 Idade Estimada: 0 m²
 Área da Construção:
 Descrição do Imóvel:
 Fonte de Informação:
 Contato: SRA. HELENA
 Imobiliária: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS
 Endereço: AV. PROFESSOR MANOEL JOSE CHAVES, 266
 Site: 3026-7000 / 99636-2654
 Fone:

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição : $3755/3152 = 1,191$
 Fator profundidade: $Fp = 1 / [(380,8 \times 1,0) + (91,2 \times 0,707)] / 472 = 1,060$
 Fator testada : $Ft = (10/9,52)^{0,25} = 1,012$
 Fator atualização: $449,1791/418,8778 = 1,072$

$$V_{07} = \frac{(3.800.000 \times 0,9)}{472 \text{ m}^2} \times (1,191 + 1,060 + 1,072 + 1,012 - 4,000 + 1)$$

$$V_{07} = \text{R\$ } 9.673,00/\text{m}^2$$

[Handwritten signature]

33/11
32

