



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTO AMARO DA CIDADE DE SÃO PAULO-SP

*Dispenso
o presente
SR. 02/06/18*

PROCESSO Nº 0145537-80.2007.8.26.0002

NÚMERO DE ORDEM: 2942/2007

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES,
engenheiro, perito judicial, nomeado por V. Exa., e devidamente
compromissado nos autos da ação de EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA
promovida por ITAÚ UNIBANCO S/A em face de FABIO VEIGA
MARCONDES, vem mui respeitosamente, após estudos
circunstanciados dos autos e vistoria efetuada *in loco*, consubstanciar
tais fatos mediante o presente

LAUDO



SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2	CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
3	VISTORIA	5
3.1	LOCALIZAÇÃO	5
3.2	REGIÃO	6
3.3	APARTAMENTO	7
3.4	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	8
4	AVALIAÇÃO	12
4.1	MÉTODO AVALIATÓRIO	25
4.2	CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO	26
4.3	VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL	27
4.4	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	28
5	CONCLUSÃO	29
6	ENCERRAMENTO	30

Anexo 1 – Ofertas de apartamentos na região do imóvel objeto

Anexo 2 – Memória de Cálculo da obtenção do Valor Unitário (VU)



1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de Ação de Execução Hipotecária.

O requerente UNIBANCO- UNIÃO DOS BANCOS BRASILEIROS S/A (atual ITAÚ UNIBANCO S/A), informa ter concedido ao ora réu, no dia 22 de outubro de 2002, um crédito de financiamento para aquisição de casa própria com garantia hipotecária e outras avenças, no valor de R\$ 143.010,23.

Conforme alega o requerente, obrigou-se o réu a resgatar o valor da diferença acima e demais acréscimos contratuais em prestações mensais, consecutivas e reajustáveis e, como garantia do pagamento da dívida, foi constituída em favor do requerente primeira e única especial hipoteca registrada sobre o imóvel de matrícula 328.503, folhas 35 dos autos, em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Alega também que conforme disposição contratual, o atraso no pagamento das prestações, tanto as de amortização quanto as de juros, ocasionam na antecipação imediata de toda dívida com seus encargos.

Assim, narra o requerente, que devido ao atraso no pagamento das prestações avençadas, expediu avisos regulares de cobrança por meio de carta registrada, com finalidade de notificar o réu sobre a sua inadimplência, ocorre que, o réu deixou de cumprir com o acordo, não efetuando o pagamento das prestações desde junho/2006, totalizando o valor atualizado de R\$ 42.567,43 e conseqüentemente acarretou no vencimento antecipado do valor total da dívida, calculada até 26 de junho de 2007 no valor de R\$ 149.836,76.

Diante do exposto, o requerente requer o pagamento da dívida no prazo de 24 horas, além das correspondentes parcelas vencidas e seus



334

encargos, juros de mora supervenientes, multas e demais cominações.
No caso de não satisfeito o pagamento no prazo estabelecido, que seja penhorado o imóvel dado em garantia hipotecária.

As folhas 81/84 dos autos o réu entra com uma petição, onde informa que questiona os valores cobrados pelo Banco em outra ação, requerendo a suspensão deste processo. Entretanto, o pedido foi indeferido, conforme r. decisão de folhas 89/90 dos autos, inclusive pelo fato da citada ação revisional ter sido julgada improcedente em decisão de primeira instância.

A decisão foi agravada, sendo dado provimento ao recurso para suspender a ação até o julgamento definitivo da ação de revisão contratual (fls.170/172).

Nas folhas 224 dos autos a Comercial e Serviços JBV LTDA, cessionário dos direitos creditórios conforme Instrumento Particular de Cessão de Diretos Creditórios e outras avenças, requer sua inclusão na qualidade de assistente litisconsorcial ativo.

Conforme petição de folhas 259 dos autos, o autor noticia o julgamento da ação revisional, com fixação do saldo devedor em R\$ 375.202,25 para 22/09/2013.

Assim, foi determinada a avaliação técnica pericial do imóvel hipotecado, sendo o signatário honrado com sua nomeação para atuar como perito judicial neste feito, conforme r. despacho de folhas 319 dos autos.



2 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente feito refere-se à apuração do valor comercial de mercado para a venda de bem imóvel. Para tanto, serão adotados os seguintes critérios:

NBR-14.653/05 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Edificações - Valores de Venda - 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE-SP (atualizado em março de 2007).

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

3 VISTORIA

O signatário compareceu ao local do imóvel em duas datas, nos dias 10 e 19 de maio de 2016, obtendo êxito em vistoriar o imóvel na segunda data mencionada.

Nessa ocasião, estava presente no imóvel e acompanhou a vistoria, a Sra. Lisete, que se identificou como ex-esposa do requerido, permitiu a vistoria, porém, informou desconhecer a presente ação e a existência do débito. Alegou desconhecer o paradeiro do requerido.



336

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento duplex de nº 172, localizado no 17º e 18º andares ou 20º e 21º pavimentos – Condomínio Green Park, situado na Rua Carvalho de Freitas, nº 20, Bairro Vila Andrade, região do Subdistrito de Santo Amaro, CEP: 05728-030, na Capital do Estado de São Paulo.

O Condomínio Green Park dista cerca de 14,1 Km em linha reta do marco zero na Praça da Sé.

Tal imóvel encontra-se inserido no Zoneamento - ZM, "Zona Mista – Regional de Santo Amaro", segundo o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014) e a Lei de Zoneamento do município de São Paulo (Lei nº 16.402/16).

Segundo o Mapa Oficial da Cidade (MOC), o referido imóvel se encontra localizado no: SETOR – 169 # QUADRA - 197

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas vias: Rua Francisco Pessoa, Rua Caxingó, Rua Nelson Gama de Oliveira.

A fim de evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região na figura abaixo.



33f

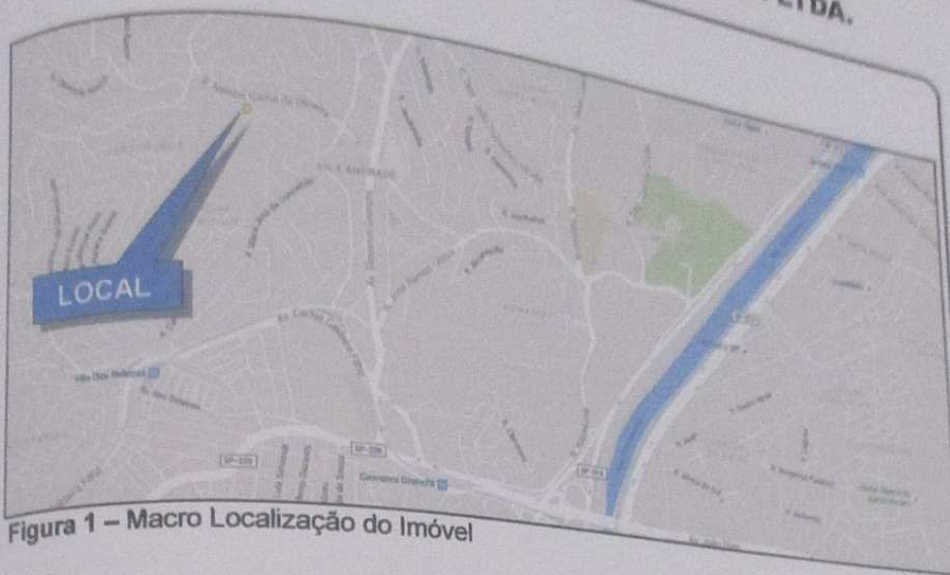


Figura 1 – Macro Localização do Imóvel



Figura 2 – Localização do Imóvel avaliando

3.2 REGIÃO

A região em questão é dotada de todos melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de água;
- rede de esgoto;



- rede elétrica;
- rede de gás;
- rede de telefonia;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

A região também conta com algumas conveniências públicas e privadas próximas, como:

- Pontos de ônibus atendidos por linhas diversas;
- Sinal de TV a cabo;
- Comércio diversos, incluindo Supermercados;
- Shopping Center;
- Escolas, e outras instituições de ensino.

3.3 APARTAMENTO

DIMENSÕES

O apartamento avaliando de nº 172, localizado no 17º e 18º andares ou 20º e 21º pavimentos – Condomínio Green Park, possui **área privativa de 186,800 m²**, área comum de 177,156m² (incluindo 3 vagas de garagem, não determinada), resultando em uma área total de 363,956m², cabendo-lhe a fração ideal do terreno de 2,2845%, conforme descrito na matrícula nº 328.503 do 11º CRI de São Paulo, juntado aos autos às folhas 35.



339

IDADE DO IMÓVEL

Conforme consta no registro do imóvel avaliando o imóvel data de 2002, possuindo portanto, aproximadamente 14 anos de idade.

CONDOMÍNIO GREEN PARK

O Condomínio Green Park é composto por única torre, contendo quatro apartamentos por andar, distribuídos em dois blocos com acesso social independente para cada dois apartamentos por andar. Os edifícios apresentam formação estrutural em concreto armado, com fechamentos e divisões internas em alvenaria. As fachadas são revestidas como massa regularizadora e pintura nas cores bege-claro e marrom claro.

O edifício possui 16 andares tipos e dois andares de cobertura, todos com 4 unidades autônomas por andar, sendo todos iguais e espelhados entre si. As unidades autônomas são atendidas por dois elevadores sociais (1 para cada bloco) e um para serviço, os quais remetem à um Hall comum à todos os apartamentos do andar. Neste Hall, também se encontra a escadaria de emergência. O condomínio possui 2 pavimentos para estacionamento.

No térreo e no mezanino, o condomínio conta com portaria dotada de guarita, estacionamento para visitantes, áreas de circulação ajardinadas e lazer completo, com 2 piscinas (adulto e infantil), quadra poliesportiva, churrasqueira, playground, sala de jogos, e salão de festas.



340

DEPENDÊNCIAS E ACABAMENTOS

O apartamento avaliando, tipo duplex de cobertura, apresenta no primeiro pavimento uma sala conjugada (estar e jantar), com lareira, lavabo, cozinha, área de serviço, dependências para empregada e dispensa. Possui ainda um terraço com churrasqueira, bancada e pia e mais uma piscina elevada com deck de madeira. No pavimento superior apresenta sala íntima dois dormitórios, banheiro social e uma suíte.

O apartamento apresenta paredes e teto pintados com tinta látex, a exceção das paredes da cozinha, área de serviço e banheiros, as quais são azulejadas. Os tetos apresentam molduras e sancas de gesso. Algumas paredes dos cômodos recebem pintura decorativa em cores diferentes ou em textura acrílica ou em papel de parede. O piso das salas é em assoalho de madeira, nas áreas molhadas o piso é cerâmico comum, no terraço recebe placas de ardósia e nos cômodos do pavimento superior o piso é revestido com carpete. As portas internas são em madeira pintadas na cor branca. As janelas e portas balcão (terraço e área de serviço) são em alumínio anodizado na cor branca.

A fim de indicar a distribuição interna das dependências do apartamento avaliando, apresenta-se o croqui ilustrativo a seguir.

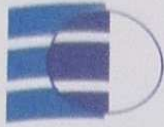


ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Atribui-se ao apartamento avaliando o estado de conservação "e" (necessitando de reparos simples). Adota-se o referido estado de conservação em razão da existência de pontos de infiltrações em paredes da sala de estar e dos dormitórios 1 e 2, bem como em função da deterioração do madeiramento do deck da piscina e da necessidade de repintura completa de todo o imóvel.

3.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir ilustram-se o apartamento avaliando por meio de fotografias acrescidas de comentários pertinentes.



343



FOTO 1 – Vista da fachada do edifício e acessos ao Condomínio Green Park. Observa-se a frente do condomínio pelas Ruas Carvalho de Freitas e Nelson Gama de Oliveira.



394



FOTO 2 – Vista da Rua Nelson Gama de Oliveira, na esquina da Rua Carvalho de Freitas. Observa-se o Condomínio à direita, com acessos indicados pelas setas.



FOTO 3 – Vista da Rua Carvalho de Freitas, com o condomínio autor à esquerda, conforme indicado pela seta.



345



FOTO 4 – Vista parcial do condomínio Green Park. Observam-se os acessos de pedestres para moradores.



FOTO 5 – Vista do hall de elevadores no piso térreo.



396



FOTO 6 – Vista do apartamento avaliando. Observam-se as Salas de Estar e de jantar. Nota-se o piso com revestimento em assoalho madeira, as paredes pintadas e o teto com sancas decorativas em gesso.



FOTO 7 – Vista parcial da Sala de Estar do imóvel avaliando. Observam-se a parede com textura acrílica, e o teto com sanca decorativa de gesso.



348



FOTO 8 – Vista parcial da Sala de Estar do imóvel avaliando. Observa-se o piso em assoalho de madeira e a lareira.



FOTO 9 – Vista parcial do Terraço, observando-se a área da churrasqueira.



318



FOTO 10- Vista parcial do terraço. Observa-se o acesso à sala e parte da piscina.



FOTO 11 - Detalhe da piscina existente no terraço. Observa-se o deck de madeira já deteriorado.



349

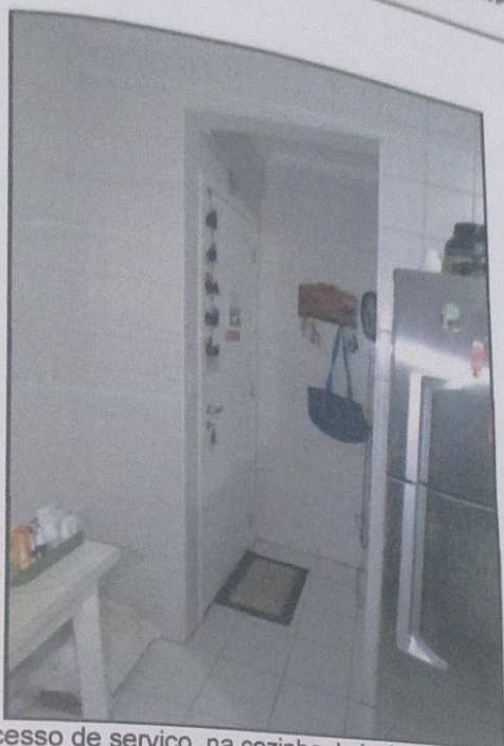


FOTO 12 – Vista do acesso de serviço, na cozinha do imóvel.



FOTO 13 – Vista parcial da cozinha do imóvel avaliando. Observam-se o piso em cerâmica e paredes azulejadas até o teto. Nota-se a porta balcão que divide a cozinha e a área de serviço.



950

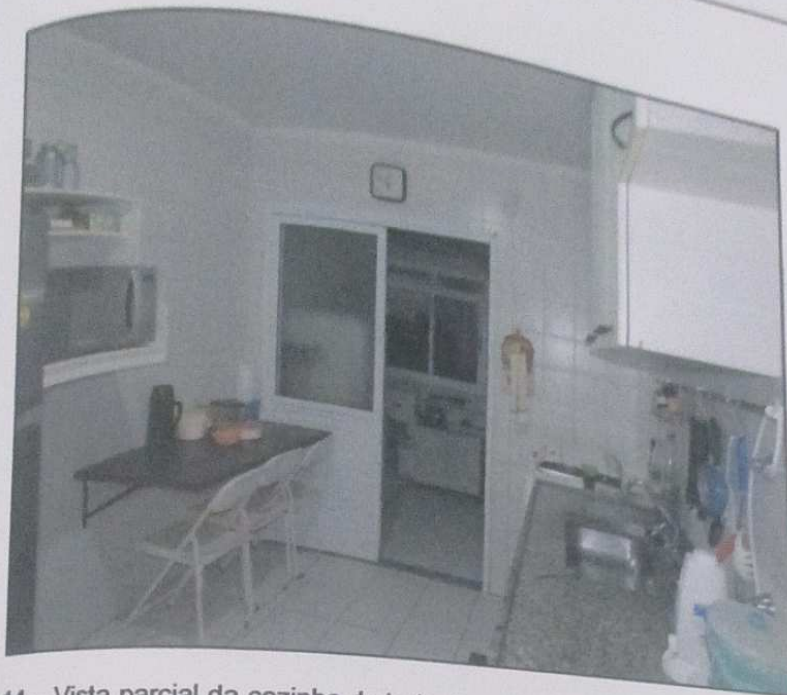


FOTO 14 – Vista parcial da cozinha do imóvel avaliando. Observa-se o piso em cerâmica e paredes azulejadas até o teto. Nota-se a porta balcão que divide a cozinha e a área de serviço.



FOTO 15 – Vista parcial da Área de Serviço. Observam-se as paredes azulejadas.



951



FOTO 16 – Detalhe do acesso às dependências para empregada.



FOTO 17 – Vista parcial da escada para acesso ao pavimento superior do apartamento.

352



FOTO 18 – Vista parcial da Sala Íntima, no pavimento superior.



FOTO 19 – Vista parcial do pavimento superior do apartamento avaliando. Observa-se o corredor de acesso aos dormitórios.

353



FOTO 20 – Vista parcial da Suite. Observa-se parede decorada com papel de parede e a necessidade de tratamento de infiltrações pelo caixilho..



FOTO 21 – Vista parcial de um do dormitório 1. Observa-se a necessidade de tratamento de infiltrações pelo caixilho.



1. AVALIAÇÃO

1.1 MÉTODO AVALIATÓRIO

Para avaliação do metro quadrado de área construída, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados que embasaram a presente avaliação, foram observadas as seguintes premissas, conforme apregoa a NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 2011.

- a) qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;
- d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

356

Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado imobiliário do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram analisados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

4.2 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Classifica-se o apartamento avaliando como "APARTAMENTO RESIDENCIAL DE PADRÃO SUPERIOR", faixa média, conforme "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP de 2002". Cumpre informar que o edifício deve ser classificado como Padrão Superior na faixa mínima, porém, por se tratar de apartamento com cobertura, foi elevada a faixa de valoração do imóvel para a faixa média.

Padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.



354

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma dependência para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento).

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio

VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL

O valor do metro quadrado de área construída foi obtido mediante a homogeneização de 7 (sete) elementos de oferta, triados entre 8 (oito) elementos pesquisados na mesma região do imóvel avaliando (Anexo 1) onde foram levados em consideração os seguintes fatores: área construída, elasticidade das ofertas, quantidade de dormitórios, suítes, banheiros, vagas de garagem, fator de obsolescência, contemporaneidade das ofertas e transposição de índices fiscais. Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos de cálculo estatístico com o auxílio do software denominado "GEOAVALIAR" (Anexo 2) desenvolvido para o IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, obteve-se o seguinte valor para o metro quadrado:

$$VU = R\$ 4.403,32 / m^2$$

(quatro mil e quatrocentos e três reais e trinta e dois centavos por metro quadrado)



VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$VI = Aut \times Vu, \text{ onde:}$$

VI: VALOR DO IMÓVEL

Aut: ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL

Vu: VALOR UNITÁRIO (pesquisa e cálculos nos Anexos)

Nesse caso, como toda a pesquisa baseou-se em valores atribuídos à área útil dos apartamentos pesquisados, o cálculo do valor do imóvel será em função de sua respectiva área útil, assim, mantendo-se o mesmo padrão da pesquisa comparativa.

Com base no custo unitário, temos:

$$Aut = 186,80 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 4.403,32/\text{m}^2$$

Substituindo teremos:

$$VI = 186,80 \text{ m}^2 \times R\$ 4.403,32/\text{m}^2$$

$$VI = R\$ 822.540,18$$

(oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarenta reais e dezoito centavos)

5 CONCLUSÃO

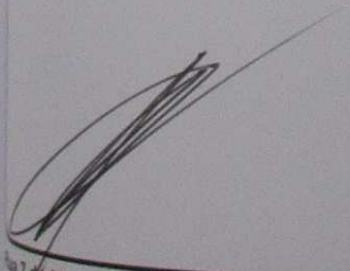
Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, procurou-se determinar o correto e justo valor de mercado para o apartamento avaliando, já devidamente descrito no laudo. Para tanto, previamente, observou-se o comportamento de mercado da região, sendo que o valor obtido enquadra-se no que era esperado para tal imóvel.

Assim, determinou-se por meio da homogeneização das ofertas o seguinte valor de mercado para venda (arredondado) do bem imóvel:

R\$ 823.000,00

(OITOCENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)

(valor obtido para o mês de maio de 2016)





5 CONCLUSÃO

Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, procurou-se determinar o correto e justo valor de mercado para o apartamento avaliando, já devidamente descrito no laudo. Para tanto, previamente, observou-se o comportamento de mercado da região, sendo que o valor obtido enquadra-se no que era esperado para tal imóvel.

Assim, determinou-se por meio da homogeneização das ofertas o seguinte valor de mercado para venda (arredondado) do bem imóvel:

R\$ 823.000,00

(OITOCENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)

(valor obtido para o mês de maio de 2016)



6 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudo Pericial de Avaliação** o qual vai micro-digitado em 30 (trinta) folhas desse papel timbrado, impressos somente no anverso, sendo todas rubricadas, a exceção da primeira e esta última, a qual vai datada e assinada.

O presente Laudo é ainda complementado por dois anexos a seguir.

São Paulo, 27 de maio de 2016


ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES
CREA N° 38.821/D
Mestre em Engenharia Civil pelo IPT/USP
Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT
Engenheiro de Segurança e Ambiental pela FAAP



**Anexo 1 – Ofertas de apartamentos na região do imóvel
objeto**
(contém 16 folhas)



367

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO: 169 QUADRA: 223

ÍNDICE DO LOCAL: 630,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nelson Gama de Oliveira

TIPO: cobertura

UF: SP

BAIRRO: Vila Andrade

NÚMERO: 143

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

TIPO: apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO: 2,640

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,772

IDADE: 20 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 6

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 245,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 245,00

DETALHES DO EDIFÍCIO

QUARTOS: 2

SUÍTES: 2

W.C.: 5

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 2

SALÃO DE FESTAS: 3

ELEVADORES: 3

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 19

APTO/ANDAR: 2

SUB-SOLOS: 2

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\$): 1.350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

AGENCIAMENTO:

ATIVO CONSULTORIA DE IMÓVEIS

TELEFONE: (11)-43027990

CONTATO:

Sr Francisco

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-625,01	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.959,18
OBsolescência Fobs:	-56,53	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.925,99
PADRÃO Fp:	-351,65	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7917
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



363

MARTINS PONT ÍCIAS DE ENGENHARI

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
 DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
 FOLHA : 169
 QUADRA : 223
 NÍVEL GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO Nº 1

13

J.
LS
F

2013



364

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

QUADRA: 200

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO LOCAL: 334,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Nelson Gama de Oliveira

COMP: cobertura

UF: SP

BAIRRO: Vila Andrade

NÚMERO: 500
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

ACESSIBILIDADE:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

TESTADA - (cf) m:

FORMATO:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

ESQUINA:

0,00

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Novo

FACE:

CARACTERÍSTICAS

ANDAR: apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,640

CONSERVAÇÃO: a-novo

DEF. DEP. (k):

0,986

IDADE: 2

anos FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

PRIVATIVA M²:

145,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

145,00

AMBIENTE

QUARTOS:

3 SUÍTES: 3

W.C.: 4

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

7

ELEVADORES:

3

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

25

APTO/ANDAR:

2

SUB-SOLOS:

2

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\$): 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Olirioimóveis

TELEFONE: (11)-29250981

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP

LOCALIZAÇÃO Floc:

-337,85

DESOBESCENCIA Fobs:

-1.019,79

PADRÃO Fp:

-396,11

VAGAS

0,00

FATORES ADICIONAIS

FT ADICIONAL 01:

0,00

FT ADICIONAL 02:

0,00

FT ADICIONAL 03:

0,00

FT ADICIONAL 04:

0,00

FT ADICIONAL 05:

0,00

FT ADICIONAL 06:

0,00

VALORES/VARIAÇÃO

VALOR UNITÁRIO:

5.586,21

HOMOGENEIZAÇÃO:

3.832,45

VARIAÇÃO:

0,6861



369

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
LÍNEA : 169
QUADRA : 200

NÚMERO ELEMENTO : 2

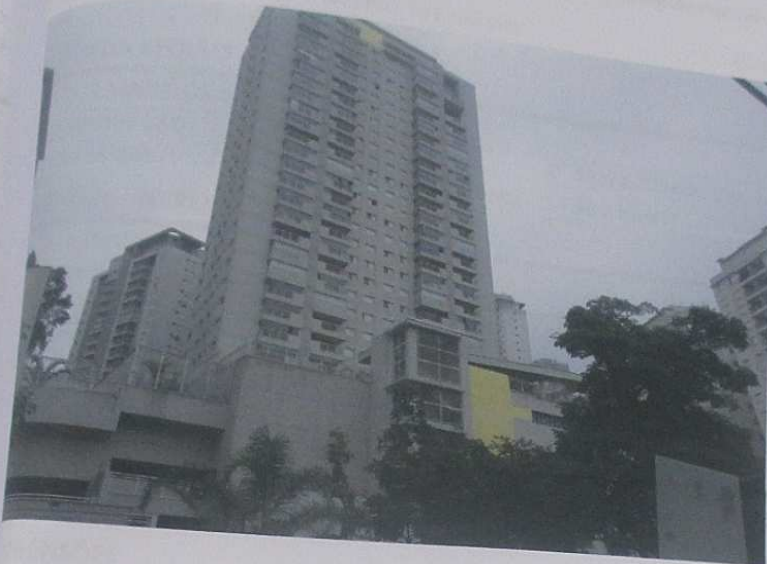


FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :
DADOS DA FICHA
NÚMERO DA PESQUISA :
DATA DA PESQUISA :
LÍNEA :
QUADRA :

13
B
J.
CLS
F
2016



366

DADOS DA FICHA 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

QUADRA: 059 ÍNDICE DO LOCAL: 500,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016

CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Deputado João Sussumu Hirata

COBERTURA: cobertura UF: SP BAIRRO: Vila Andrade

CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 770

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

PARÂMETROS: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

DEF. DEP. (k): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

PRIVATIVA M²: 198,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 198,00

DIFÍCIO

QUARTOS: 3 SUÍTES: 2 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 4

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 11 APTO/ANDAR: 1 SUB-SOLOS: 2

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\$): 830.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Zap Imóveis TELEFONE: (11)-941263406

CONTATO: Juliana

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.772,73
DESOBESOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.651,96
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9680
VAGAS:	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



36f

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
AUTOR : 170
CHAVE GEOGRÁFICA : QUADRA : 059

NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
TIPO DA FOLHA 4

REGIÃO REGISTRADA: SÃO PAULO - SP - 2016

QUADRA: 332

ÍNDICE DO LOCAL: 297,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/05/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:
ENDEREÇO DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua José Gonçalves

CEP: 05000-000

BARRIO: Vila Andrade

UF: SP

NÚMERO: 180
CIDADE: SÃO PAULO - SP

SERVIÇOS DA REGIÃO
INSTALAÇÕES:
INSTRUMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO
SERVIÇOS DO TERRENO
ÁREA ÚTIL (M²): 0,00

TESTADA - (c²) m:
0,00
PROF. EQUIV. (M²):
0,00
PERMEABILIDADE:
FORMATO:
ESQUINA:
PROTEÇÃO:
CONSISTÊNCIA:
DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Novo

FACÉ:
CARACTERÍSTICAS
TIPO: apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:
2,640
CONSERVAÇÃO: c- regular

DEP. DEP. (R\$):
0,886/IDADE:
12 anos
FRAÇÃO:
0,00
TAXA:
0,00
VAGAS COB:
2
VAGAS DESCOB:
0
DIMENSÕES
PRINCIPAL M²:
122,00
ÁREA COMUM M²:
0,00
GARAGEM M²:
0,00
TOTAL M²:
122,00
DETALHES
QUARTOS:
4 SUÍTES:
2
W.C.:
6
QUARTO EMPREGADAS:
0
PISCINA:
1
SALÃO DE FESTAS:
6
ELEVADORES:
3
PLAYGROUND:
1
SUPERIORES:
0
ATQ/ANDAR:
2
SUB-SOLOS:
2
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\$): 875.900,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

INTERMEDIÁRIA:
Viva Real
TELEFONE: (11)-888421652

CONTATO:
OBSERVAÇÃO:
Sistema de alarme
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO
FATORES NORMA IBAPE/SP
LOCALIZAÇÃO Flocc:
-278,48
PRECISÃO Fobs:
-729,30
VALOR ÚTIL:
-458,16
VAGAS
0,00
FATORES ADICIONAIS
FT ADICIONAL 01:
0,00
FT ADICIONAL 02:
0,00
FT ADICIONAL 03:
0,00
FT ADICIONAL 04:
0,00
FT ADICIONAL 05:
0,00
FT ADICIONAL 06:
0,00
VALORES/VARIAÇÃO
VALOR UNITÁRIO:
6.461,58
HOMOGENEIZAÇÃO:
4.995,60
VARIAÇÃO:
0,7731



369

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
LÍNEA : 171
CHAVE GEOGRÁFICA : QUADRA : 202

NÚMERO ELEMENTO : 4



FOTO Nº 1

B
—
J.
—
LS
F
2017

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

TIPO DE TERRENO: 3
 ENDEREÇO: AV. PAULISTA - 17 - 2111
 Nº: 31 QUADRA: 20 ÍNDICE ZONAL: 0,40
 Nº: 10 Nº: 10 Nº: 100-100000
 Nº: 10 Nº: 10 Nº: 100-100000
 Nº: 10 Nº: 10 Nº: 100-100000
 Nº: 10 Nº: 10 Nº: 100-100000

INDICADORES:
 ROTE DE COBERTURA DE TERRENO
 ROTE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 ROTE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA
 V-A CARIÓ

ÁREAS DO TERRENO
 ÁREA Nº: 0,00 ÁREA (M²) Nº: 0,00 ÁREA ÚTIL (M²) Nº: 0,00
 COBERTURA: 0,00 FORMADO: 0,00 BARRIA: 0,00
 PLANTAS: 0,00 BARRIA: 0,00

ÁREAS DO APARTAMENTO
 COM SITUAÇÃO: apartamento SITUAÇÃO: chapas FASE:

CARACTERÍSTICAS
 TIPO: apartamento superior 2 elev. (2) COEF. PADRÃO: 2,170 CONSERVAÇÃO: 2 - regular
 QTD. DE QTD.: 0 COBERTURA: 10 ÁREA ÚTIL: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COM: 3 VAGAS BRASCO: 0
 DIMENSÕES
 PERÍMETRO Nº: 200,00 ÁREA COMUM Nº: 0,00 GARAGEM Nº: 0,00 TOTAL Nº: 200,00

DIREÇÃO
 CANTINOS: 3 SITES: 2 M.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 ESCOLA: 2 SALÃO DE FÉRIAS: 3
 LAVABOS: 3 PLANTAS: 0 SUPERIORES: 0 APLICADAS: 2 VAGAS: 2

FACTORES 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

VALORES DA TRANSAÇÃO
 VALOR: 0,00 VALOR VENDA (R\$): 800.000,00 VALOR LICITAÇÃO (R\$): 0,00
 MOEDA: Vale Real TELEFONE: (11) 4000000
 ENDEREÇO:
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
VALORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIÁÇÃO
COBERTURA Rec:	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.160,00
RECUBRÊNCIA Fob:	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.160,00
TAXA sp:	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIÁÇÃO: 0,00
ÁREAS	FF ADICIONAL 04: 0,00	
	FF ADICIONAL 05: 0,00	
	FF ADICIONAL 06: 0,00	



341

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
LARGURA : 171
QUADRA : 206
LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1

B
S
J.
LS
F
201

DADOS DA FICHA 6 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

QUADRA: 162 ÍNDICE DO LOCAL: 469,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016

CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Dr. José de Andrade Figueira

UF: SP BAIRRO: Vila Andrade

NÚMERO: 385

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

TIPO DE COBERTURA: cobertura

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:

TOPOGRAFIA: CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

ANDAR: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular

DEF. DEP. (k): 0,817 IDADE: 19 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

PRIVATIVA M²: 179,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 179,00

DIFÍCIO

QUARTOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 4

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Proof Imóveis

CONTATO: TELEFONE: (11)-35868082

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 6.033,52
DEPRECIACÃO Fobs:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.667,63
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,7736
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	



349

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
DATA DA PESQUISA : 12/05/2016
LARGURA : 171
ÁREA GEOGRÁFICA : QUADRA : 162

NÚMERO ELEMENTO : 6



FOTO Nº 1

CS
F

DADOS DA FICHA 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016
 Nº: 171 QUADRA: 203 ÍNDICE DO LOCAL: 331,00
 ENDEREÇO: Rua José Gonçalves
 TIPO: cobertura UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,751 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 116,00

EDIFÍCIO

QUARTOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 5
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 20 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Zap Imóveis
 CONTATO: Edson TELEFONE: (11)-28054503
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -298,62	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.043,10
OBsolescência Fobs: 53,72	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.232,85
PADRÃO Fp: 434,65	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0376
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CENTRO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA : 12/05/2016

QUADRA : 171

QUADRA : 203

NÚMERO ELEMENTO : 7

LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



376

DADOS DA FICHA 8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

QUADRA: 047

ÍNDICE DO LOCAL: 568,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/05/2016

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Almansa

TIPO: cobertura

UF: SP

BAIRRO: Vila Andrade

NÚMERO: 141

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

ACESSIBILIDADE:

TESTADA - (ct) m:

TOPOGRAFIA:

FORMATO:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

CONSISTÊNCIA:

ESQUINA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: c-regular

COEF. DEP. (k):

0,807

IDADE: 20 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

4

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²:

200,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

200,00

EDIFÍCIO

SOMNITÓRIOS: 2

SUÍTES: 2

W.C.: 4

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 2

SALÃO DE FESTAS: 2

ELEVADORES: 3

PLAYGROUND: 0

W.C.: 0

QUARTO SUPERIORES: 14

APTO/ANDAR: 2

SUB-SOLOS: 2

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\$): 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Azure Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-55351515

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -636,97	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.400,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: -246,25	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.516,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8364
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**Anexo 2 – Memória de Cálculo da obtenção do Valor
Unitário (VU)**
(contém 5 folhas)



349

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

REGISTRO: ITAU X FABIO V MARCONDES

CLASSIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

DATA: 25/05/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	233,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
1	Rua Nelson Gama de Oliveira ,143			
2	Rua Nelson Gama de Oliveira ,500	4.959,18	3.925,99	0,7917
3	Rua Deputado João Sussumu Hirata ,770	5.586,21	3.832,45	0,6861
4	Rua José Gonçalves ,180	3.772,73	3.651,96	0,9680
5	Rua Charles Spencer Chaplin ,321/333	6.461,56	4.995,60	0,7731
6	Rua Dr. José de Andrade Figueira ,365	3.600,00	3.147,11	0,8742
7	Rua José Gonçalves ,275	6.033,52	4.667,63	0,7736
8	Rua Almarosa ,141	5.043,10	5.232,85	1,0376
		5.400,00	4.516,78	0,8364

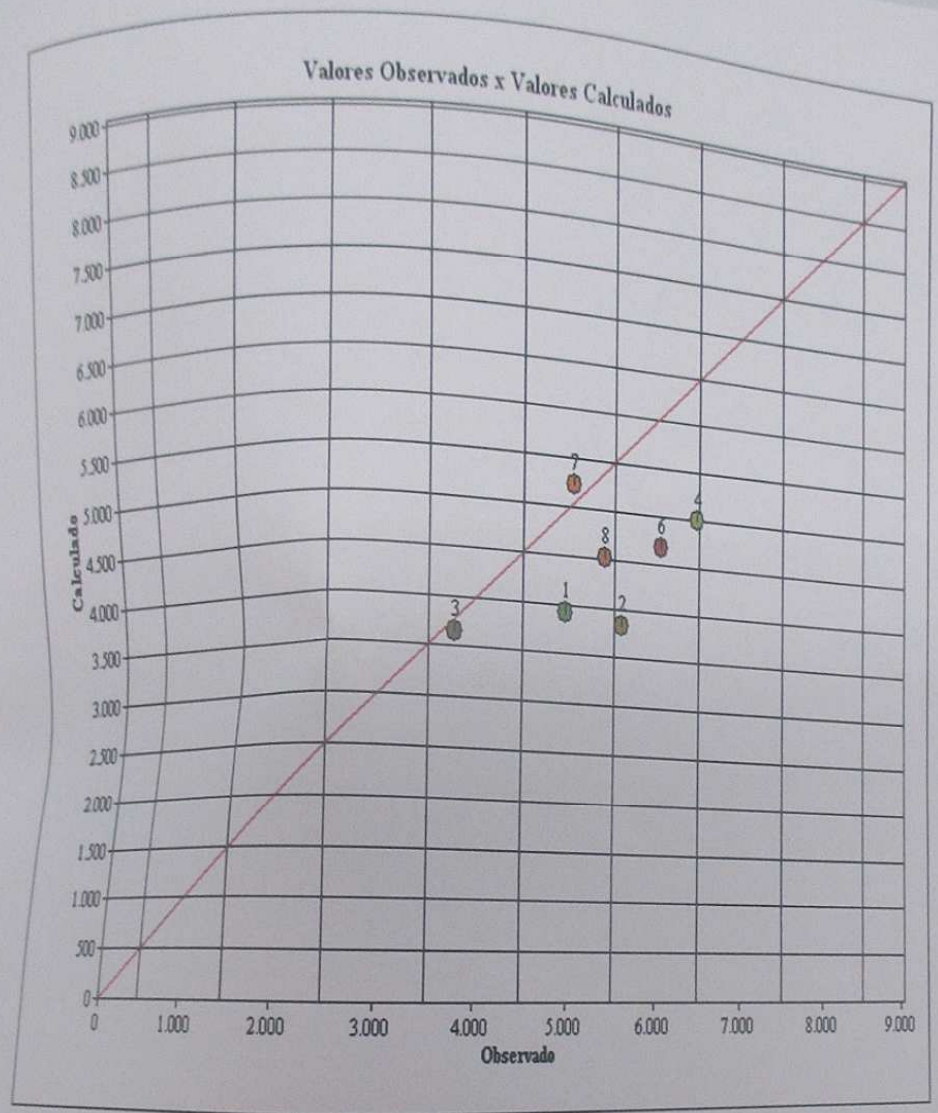


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.959,18	3.925,99
2	5.586,21	3.832,45
3	3.772,73	3.651,96
4	6.461,56	4.995,60
5	3.600,00	3.147,11
6	6.033,52	4.667,63
7	5.043,10	5.232,85
8	5.400,00	4.516,78

3823

GRÁFICO DE DISPERSÃO



9
3
2
2
2

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

TIPO DO AVALIANDO
Apartamento

Local : Rua Carvalho de Freitas 20 apto. 172 Vila Andrade SAO PAULO - SP

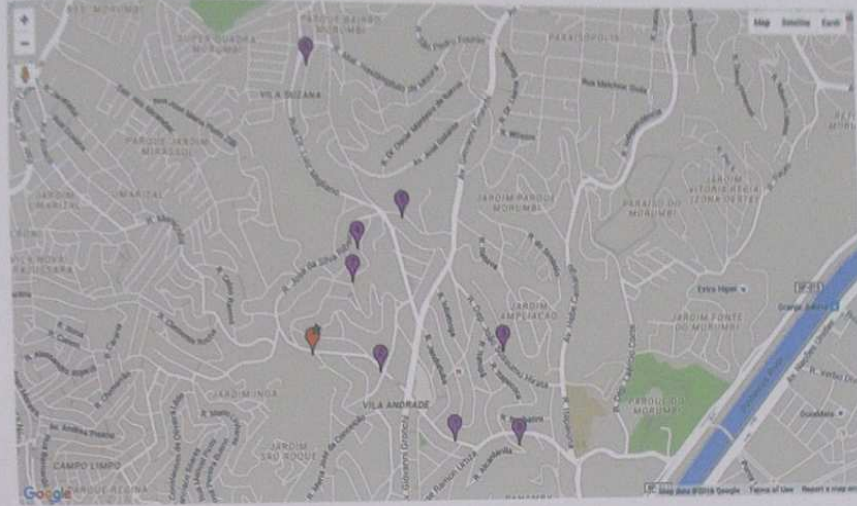
Data : 25/05/2016

Área útil : 57 VC STO. AMARO
Coeficiente de aproveitamento : 1,00

Edificação m² : 186,80

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.322,33
Desvio Padrão : 865,10
- 30% : 3.725,63
+ 30% : 6.919,03

Coefficiente de Variação : 16,2500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.403,32
Desvio Padrão : 611,00
- 30% : 3.082,33
+ 30% : 5.724,32

Coefficiente de Variação : 13,8800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
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
Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	2
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
Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.403,32

VALOR TOTAL (R\$): 822.540,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.403,32000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.070,77

INTERVALO MÍNIMO : 4.070,77

INTERVALO MÁXIMO : 4.735,87

INTERVALO MÁXIMO : 4.735,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III