



EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

J. Digam as partes, sucessivamente,
cada qual no prazo de cinco dias
sobre o laudo pericial. Tut. P. 05/13.

237 04. CIVEL - SP - 05/13/13 17:48 009253-1/2

PROCESSO Nº 583.00.2007.158927-3

NÚMERO DE ORDEM: 2007/821

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES,
engenheiro, perito judicial, nomeado por V. Exa., e devidamente
compromissado nos autos da ação PROCEDIMENTO SUMÁRIO
promovida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA VITÓRIA em face de
LILI ALEJANDRA GEORGESCU DE ANGEL, vem mui
respeitosamente, após estudos circunstanciados dos autos e vistoria
efetuada *in loco*, consubstanciar tais fatos mediante o presente

LAUDO



SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
2	VISTORIA	3
2.1	LOCALIZAÇÃO	4
2.2	REGIÃO	7
2.3	METODOLOGIA ADOTADA	8
2.4	APARTAMENTO	8
2.5	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	9
3	AVALIAÇÃO	27
3.1	MÉTODO AVALIATÓRIO	27
3.2	CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO	28
3.3	VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL	29
3.4	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	30
4	CONCLUSÃO	31
5	ENCERRAMENTO	32

Anexo 1 – Ofertas de apartamentos na região do avaliando

Anexo 2 – Memória de Cálculo da obtenção do Valor Unitário

Anexo 3 – Certidão de dados Cadastrais do Imóvel



1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente feito refere-se à apuração do valor comercial de mercado 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.

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

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

2 VISTORIA

No objetivo de cumprir com o honroso mister, o signatário se dirigiu ao imóvel avaliando no dia 8 de fevereiro de 2013, efetuando todas as análises e inspeções necessárias para a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação.



2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando consiste no apartamento de nº 401/402, localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO MARIA VICTORIA", situado à Alameda Gleite nº 541, Santa Cecília na Capital do Estado de São Paulo.

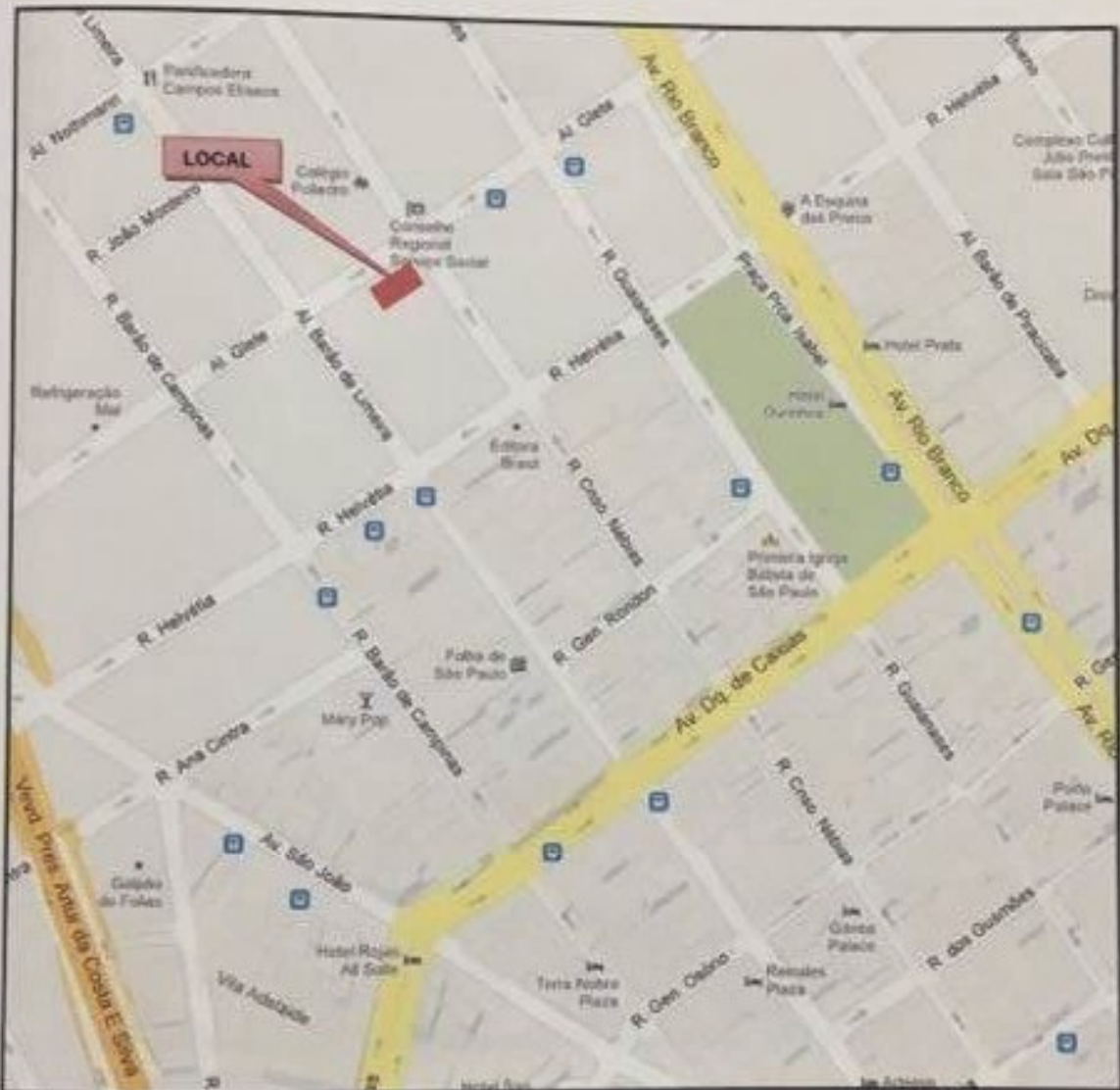
O Edifício Maria Victória dista cerca de 2,1km em linha reta do marco zero da cidade de São Paulo na Praça da Sé e encontra-se na Quadricula 55-C da Planta do Zoneamento do Município de São Paulo e Regiões circunvizinhas - edição de 2006 - Geomapas Editora.

Tal imóvel encontra-se inserido no Zoneamento ZM3b, Zona mista de densidades demográfica e construtiva alta, segundo o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 13.430/02) e a Lei de Zoneamento do município de São Paulo (Lei nº 13.885/04).

Segundo o Mapa Oficial da Cidade (MOC), o referido imóvel se encontra localizado no: SETOR - 008 # QUADRA - 033

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas vias: Alameda. Gleite, Rua Conselheiro Nébias, Rua Helvétia e Rua Barão de Limeira.

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



Fonte - <https://maps.google.com.br>

Mapa da região com destaque para a localização do edifício o qual abriga o imóvel avaliando.



Fonte - <https://maps.google.com.br>

Foto aérea da região em que se encontra o imóvel avaliando, estando ele destacado na foto.



2.2 REGIÃO

O imóvel se encontra em região central da cidade de São Paulo, estando localizado entre as estações de Metrô Marechal Deodoro e Santa Cecília, estando próximo também ao Parque da Luz.

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

- rede de água;
- rede de esgoto;
- rede elétrica;
- 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;
- Sinal de TV a cabo;
- Estações de Metro Marechal Deodoro, Santa Cecília;
- Hospitais;
- Comércio diversos, inclusive bancos;
- Escolas e instituições de ensino.



2.3 METODOLOGIA ADOTADA

Para a avaliação do imóvel, o signatário vistoriou o apartamento em mote, visando caracterizá-lo dentro dos padrões construtivos apregoados pelas normas vigentes.

Desse modo, procedeu-se a vistoria com atenção aos ambientes, bem como à distribuição desses na planta do apartamento. Também foram observados os materiais de acabamento e a qualidade da construção, além do estado de conservação atual.

De forma análoga, procedeu-se a vistoria das áreas comuns do condomínio. Com base em tais dados, apresentados nos itens seguintes, obteve-se o padrão do imóvel e a depreciação cabível ao mesmo para fins de determinação do valor de mercado, conforme apresentado no item 4 adiante.

2.4 APARTAMENTO

DIMENSÕES

De acordo com a Matrícula nº 8.294 do 2º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo o imóvel possui área útil de 105,58 m², área comum de 24,52 m² somando a área total de 133,10 m², a qual cabe uma fração ideal no terreno correspondente a 1,5750% ou seja 16,86 m².



IDADE DO IMÓVEL

Conforme consta da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo e juntada no Anexo 3 deste laudo, o ano da construção do imóvel data de 1960, portanto o imóvel apresenta-se atualmente com **53 anos** de idade.

DEPENDÊNCIAS E ACABAMENTOS

O apartamento avaliando é composto por sala, cozinha, área de serviço, três dormitórios, dormitório de empregada e banheiro de empregada.

A sala e dormitórios possuem piso revestido de carpete sobre taco e paredes pintadas a látex. A cozinha, área de serviço e banheiros possuem piso e paredes revestidos em cerâmica.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O apartamento vistoriado apresenta estado de conservação "e" (necessitando de reparos simples).

2.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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



Foto 1 – Vista parcial da Alameda Gleite, estando o imóvel objeto de avaliação no edifício indicado à direita da foto.



Foto 2 – Vista parcial da Alameda Gleite, estando o observador no sentido oposto ao da foto anterior. O imóvel avaliando encontra-se no edifício indicado na foto.



Foto 3 – Vista parcial da fachada do edifício Maria Vitória, a partir da Rua Conselheiro Nébias. Indicado na foto encontra-se a entrada do referido edifício.



Foto 4 – Vista mais aproximada da entrada do Edifício Maria Vitória.



Foto 5 – Vista do hall de entrada do edifício. É possível visualizar ao fundo o acesso, e à esquerda os elevadores que atendem as unidades.



Foto 6 – Vista do hall de acesso à unidade avalianda, é possível visualizá-la ao fundo da foto, conforme indicação.



Foto 7 – Vista parcial da sala do imóvel avaliando, podendo-se visualizar a entrada do imóvel, conforme indicação.



Foto 8 – Vista parcial da sala do imóvel avaliando, em ângulo diferente ao da foto anterior.



Foto 9 – Vista parcial do hall de acesso aos três dormitórios, cozinha e a um dos banheiros existentes na unidade.



Foto 10 – Vista parcial de um dos dormitórios existente na unidade avalianda.



Foto 11 – Vista parcial de outro dormitório existente no imóvel.



Foto 12 – Vista parcial do banheiro social da unidade avalianda.



Foto 13 – Detalhe da bancada do banheiro demonstrado na foto anterior.



Foto 14 – Vista parcial da cozinha, a partir da porta de acesso ao local, nota-se ao fundo a porta de acesso à área de serviço.



Foto 15 – Vista parcial da cozinha em ângulo diferente ao da foto anterior, observando-se o acesso à área de serviço.



Foto 16 – Vista parcial da área de serviço, sendo possível observar um banheiro de serviço ao fundo da foto.



Foto 17 – Vista parcial do banheiro de serviço mencionado no foto anterior.



Foto 18 – Vista parcial do dormitório de empregada existente na unidade avalianda.



3 AVALIAÇÃO

3.1 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 – 2005.

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;

Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado local 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 tratados 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.

3.2 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Classifica-se o apartamento avaliando como "APARTAMENTO RESIDENCIAL DE PADRÃO MÉDIO", valor médio, conforme "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002".

"1.3.3 - Padrão Médio

Edificações com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluído pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas."



3.3 VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL

O valor do metro quadrado de área útil foi obtido mediante a homogeneização de **8 (oito)** elementos de ofertas, pesquisados na mesma região e setor do imóvel avaliando, (Anexo 1), onde foram levados em consideração os seguintes fatores: área útil, 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 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:

$$\mathbf{VU = R\$ 2.661,90/m^2}$$

(dois mil seiscentos e sessenta e um reais e noventa centavos)



3.4 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

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

$VI = Aut \times Vu$, 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 de pesquisa.

Sabendo que:

$Aut = 105,58m^2$

$Vu = R\$ 2.661,90/m^2$

Substituindo teremos:

$VI = 105,58m^2 \times R\$ 2.661,90/m^2$

VI = R\$ 281.043,40

(duzentos e oitenta e um mil quarenta e três reais e
quarenta centavos)



4 CONCLUSÃO

Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, determinou-se 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 ao bem imóvel:

R\$ 281.000,00

(duzentos e oitenta e um mil reais)

(valor obtido para o mês de fevereiro de 2013)

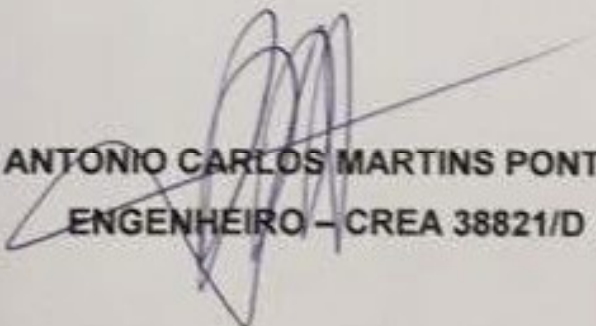


5 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudos Pericial de Avaliação** o qual vai micro-digitado em 32 (trinta e duas) 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 três anexos a seguir.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2013

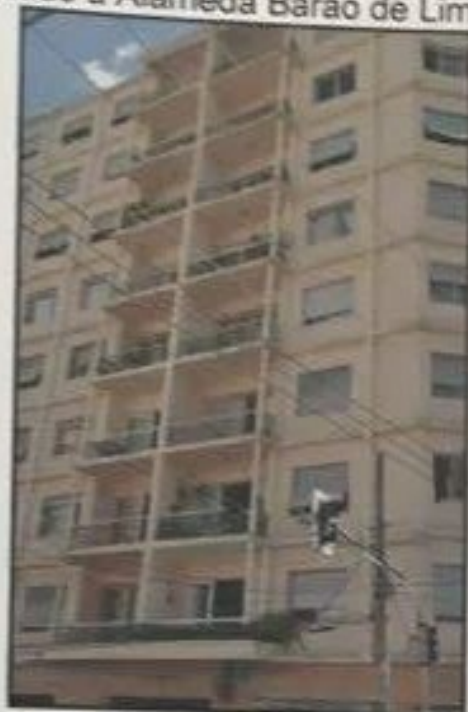

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES
ENGENHEIRO - CREA 38821/D

**Anexo 1 – Ofertas de apartamentos na região do
avaliando.**

(contém 11 folhas)



Oferta 01: Imóvel situado à Alameda Barão de Limeira 1061



Oferta 02: Imóvel situado à Alameda Barão de Limeira 511





Oferta 03: Imóvel situado à Alameda Barão de Limeira, ao lado do 998



Oferta 04: Imóvel situado à Alameda Glete 541





Oferta 05 : Imóvel situado à Alameda Nothmann 707



Oferta 06: Imóvel situado à Rua Helvetia 570



Ofertas 07 e 08: Imóveis situados à Rua Helvetia 661



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 008 QUADRA : 13 ÍNDICE DO LOCAL : 1,315,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 8/2/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA : SANTA CECILIA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA
 COMP. : BARRO : SANTA CECILIA NÚMERO : 1061
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

ADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,355 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

L. PRIVATIVA M² : 113,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 113,00

EDIFÍCIO

SUÍTES : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 445.000,00
 MOBILIÁRIA : QUALITEC MÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)3822-0990

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FACTORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-183,28 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	3.544,25
BIOESCÊNCIA Fobc :	-359,42 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	3.001,55
ADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,8469
AGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

SETOR : 008 QUADRA : 44

ÍNDICE DO LOCAL : 1.305,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 8/2/2013

CHAVE GEOGRÁFICA : SANTA CECILIA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA

COMP. : BARRO : SANTA CECILIA

NÚMERO : 511

CEP : UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M² : 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

ADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,325 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M² : 74,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 74,00

EDIFÍCIO

QUARTOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 310.000,00

MOBILIÁRIA : HABITACIONAL

CONTATO : TELEFONE : (11)3824-5050

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FACTORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.770,27
INSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.440,38
ADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9125
ÁGUA	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 008 QUADRA : 13 ÍNDICE DO LOCAL : 1.315,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 8/2/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA : SANTA CECILIA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA
 COMP. : AL LADO DO 998 BARRO : SANTA CECILIA NÚMERO : SN
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : NÃO
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K) : 0,437 IDADE : 46 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 111,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 111,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 370.000,00
 MOBILIÁRIA : HABITACIONAL
 CONTATO : TELEFONE : (11)3824-5050
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-155,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-697,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 3.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.147,38
		VARIAÇÃO : 0,7158

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 008 QUADRA : 033 ÍNDICE DO LOCAL : 975,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 8/2/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA : SANTA CECILIA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA GLETE
 COMP. : BARRO : SANTA CECILIA NÚMERO : 541
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

ADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 DEF. DEP. (k) : 0,310 IDADE : 53 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M² : 80,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 80,00

DIFÍCIO

QUARTOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 290.000,00
 OBRIGATORIEDADE : HABITACIONAL
 CONTATO : TELEFONE : (11)3824-5050
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FAISORES NORMA IBAPE/SP	FAISORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.150,00
IMMUNESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.150,00
ADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
GÁS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR : 008 QUADRA : 22 ÍNDICE DO LOCAL : 956,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 8/2/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA : SANTA CECILIA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ALAMEDA NOTHMANN
 COMP : BARRO : SANTA CECILIA NÚMERO : 707
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,483 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 287.000,00
 MOBILIÁRIA : HABITACIONAL
 CONTATO : TELEFONE : (11)3824-5050

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 12,83	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.228,75
OBSCURESCÊNCIA Fobst : -925,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.075,01
PADRÃO Fp : -241,40	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6427
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

SETOR : 008 QUADRA : 33

ÍNDICE DO LOCAL : 960,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 8/2/2013

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA : SANTA CECILIA

ENDEREÇO : RUA HELVETIA

COMP.:

BARRO : SANTRA CECILIA

NÚMERO : 570

CEP : UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,746 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,340 IDADE: 51 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 79,00

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA: HABITACIONAL

CONTATO: TELEFONE: (11)3824-5050

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 9,61	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.075,95
INSOLESCÊNCIA Fobs: -217,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.860,44
ADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9325
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

SETOR : 008 QUADRA : 44

ÍNDICE DO LOCAL : 1.004,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 8/2/2013

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HELVETIA

COMP. :

BARRO : SANTA CECILIA

NÚMERO : 661

CEP : UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,437 IDADE : 46 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 125,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 426.000,00

MOBILIÁRIA : FRANQUIA MÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)4302-7956

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -17,72	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.067,20
OBSOLESCÊNCIA Fobz : -713,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.336,37
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7617
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

SETOR: 008 QUADRA: 44

ÍNDICE DO LOCAL: 1.004,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 8/2/2013

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA HELVETIA

COMP.:

BARRO: SANTA CECILIA

NÚMERO: 661

CEP: UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,746 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,437 IDADE: 46 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 125,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 14 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 415.000,00

MOBILIÁRIA: ALIQUADORA PREDIAL

CONTATO:

TELEFONE: (11)3796-3000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc:	-17,26	FT ADICIONAL 01: 0,00
PRESOLESCÊNCIA Fobs:	-694,69	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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: 2.988,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.276,05
		VARIAÇÃO: 0,7617



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

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.228,05
 Desvio Padrão : 282,52
 - 30% : 2.259,64
 + 30% : 4.196,47
 Coeficiente de Variação : 8,7500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.661,90
 Desvio Padrão : 516,35
 - 30% : 1.863,33
 + 30% : 3.460,47
 Coeficiente de Variação : 19,4000

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical
 Modalidade : Venda
 Data : 15/2/2013
 Local : ALAMEDA GLETE N° 541
 Cliente : 23 V.C. CENTRAL
 Área m² : 105,58
 MÉDIA SANEADA (R\$) : 2.661,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.403,58
 INTERVALO MÁXIMO : 2.920,22
 VALOR TOTAL (R\$) : **281.043,40**

GRAU DE PRECISÃO

III

GRÁFICO DE DISPERSÃO

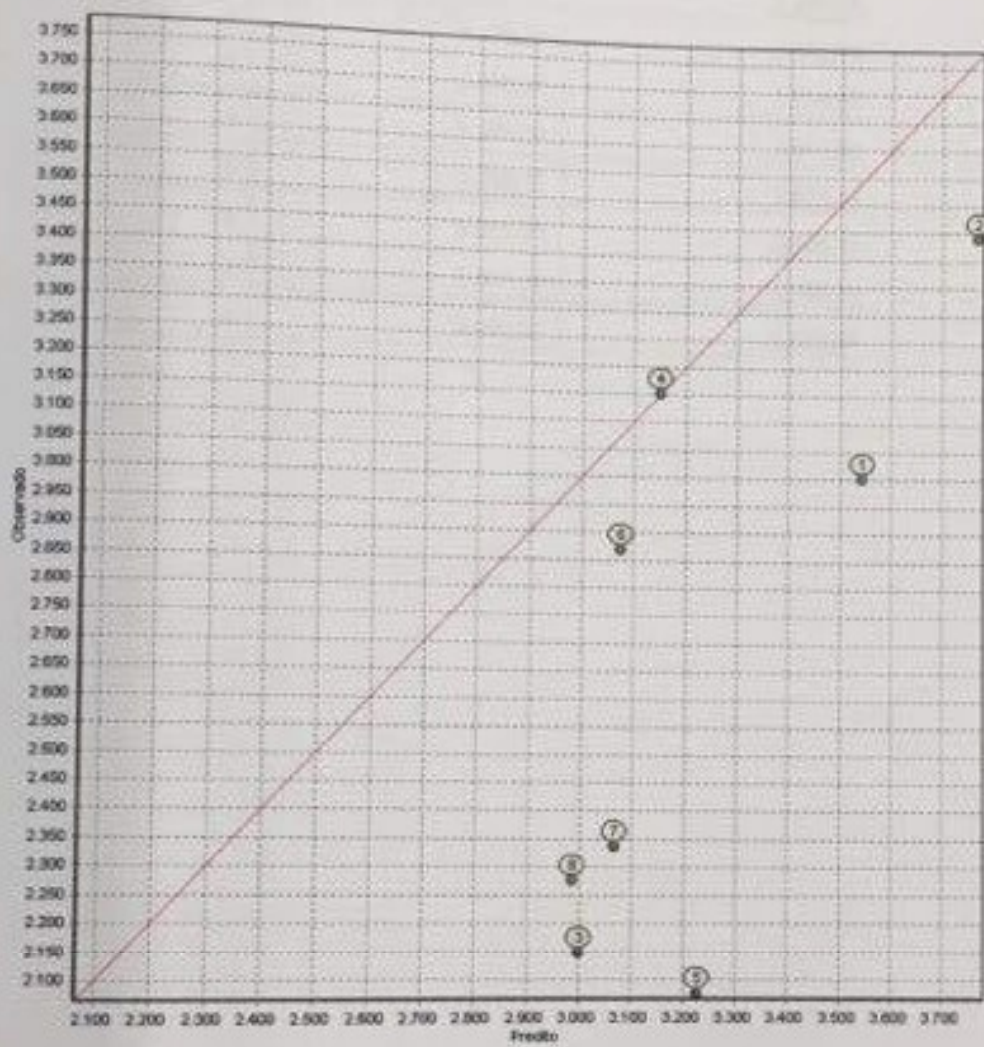


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm	X	Y
1	3.544,25	3.204,59
2	3.770,27	2.991,79
3	3.000,00	3.514,52
4	3.150,00	2.661,90
5	3.228,75	3.815,64
6	3.075,95	2.869,41
7	3.067,20	3.392,73
8	2.988,00	3.373,85

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 2013 - APTO - SANTA CECILIA

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

DATA: 15/2/2013

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	975,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 53
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação - E - REPAROS SIMPLES apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 1,00

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA ,3061	3.544,25	3.001,55	0,8469
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA ,511	3.770,27	3.440,38	0,9125
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ALAMEDA BARÃO DE LIMEIRA ,5N	3.000,00	2.147,38	0,7158
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ALAMEDA GLETE ,541	3.150,00	3.150,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 ALAMEDA NOTHMANN ,707	3.228,75	2.075,01	0,6427
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA HELVETIA ,570	3.075,95	2.868,44	0,9325
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA HELVETIA ,661	3.067,20	2.336,37	0,7617
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA HELVETIA ,661	2.988,00	2.276,05	0,7617



Anexo 3 – Certidão de dados Cadastrais do Imóvel
(IPTU)
(contém 1 folha)



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

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 008.033.0159-6
Nome do(s) contribuinte(s)	: LILI ALEJANDRA GEORGESCU DE ANGEL
CNPJ/CPF	: 661.018.248-53
Local do Imóvel	: AL GLETE, 541 APTO 401/402
CEP	: 01215-000
Código	: 08023-3
Área do Terreno (m ²)	: 1.070
Testada(m)	: 38,80
Fração Ideal	: 0,0157
Área Construída (m ²)	: 134
Ano da Construção	: 1960
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 79.050,00
Uso do Imóvel	: 20 - APARTAMENTO EM CONDOMÍNIO
Data de Emissão	: 05/02/2013

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

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

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