

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 172.326/D

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DO SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Vistos

J. Sobre a conclusão do laudo de avaliação, manifestem-se os interessados, no prazo de dez dias.

Int.

SP. 29/09/2010.


 Gilsa Elena Rios
 Juíza de Direito

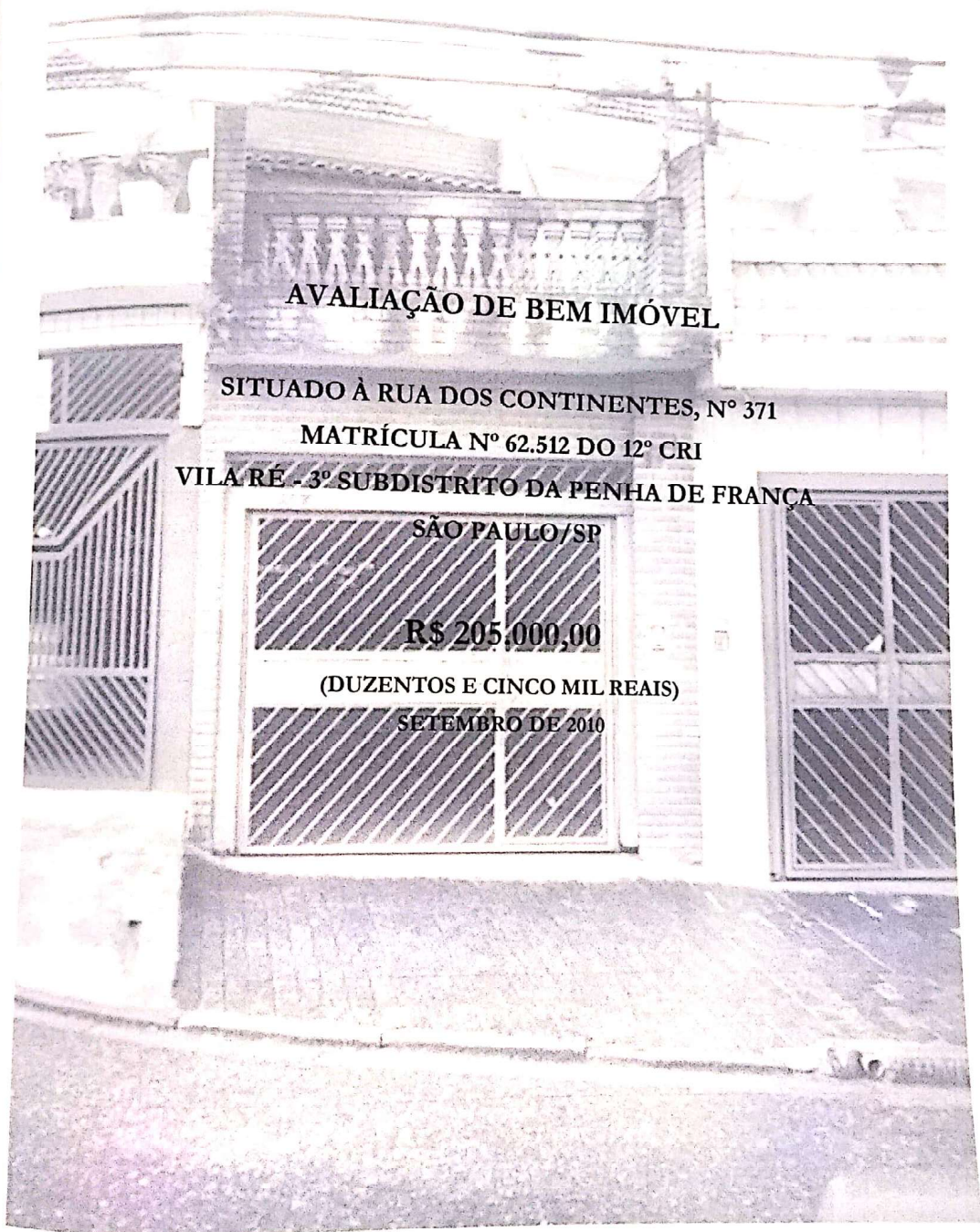
Ref.: Precatória nº 583.21.2010.045305-3

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY, arquiteta e urbanista, registrada no CREA/SP sob o nº 0601723261, perita judicial, nomeada nos autos da CARTA PRECATÓRIA, oriunda da 2ª Vara Cível da Comarca de Poá/SP, extraída do Processo nº 628/1997, Ação de Execução proposta por AÉSSIO RAMOS PINTO contra RUBENS FERREIRA PACHECO e IEDA MARIA FERRAZ PACHECO, tendo realizado todos os estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência, o resultado do seu trabalho, consolidado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA 172.326/D

~~342~~
342
E



E

307
EJ

1 - OBJETIVO

A presente perícia tem como objetivo determinar o valor de mercado do bem imóvel descrito a fls. 17 da Carta Precatória.

A técnica signatária entende que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão.

“Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado sem, contudo estar compelido a comprar, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista (Stanley L. Mc. Michael-Mc Michaels Appraising Manual 4. Edição - Prentice Hall Englewood Cliffs, U.S.A.).

E, pelo Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP:

“VALOR DE MERCADO: Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”

2

Sendo assim, a perícia vistoriou o imóvel avaliando e suas circunvizinhanças, bem como diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o valor de mercado, colhendo os elementos indispensáveis e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

No presente trabalho serão utilizadas as diretrizes básicas recomendadas para avaliações de imóveis urbanos, tais como: a norma de avaliação de imóveis urbanos NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS, PARTES 1 e 2, as normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, a norma do IBAPE/2005, bem como o conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP.

Nessa avaliação, assume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas a esta perita estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis. Assim como não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos deste trabalho.

A signatária não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções principalmente as estabelecidas em lei, código ou regulamento.

II - VISTORIA

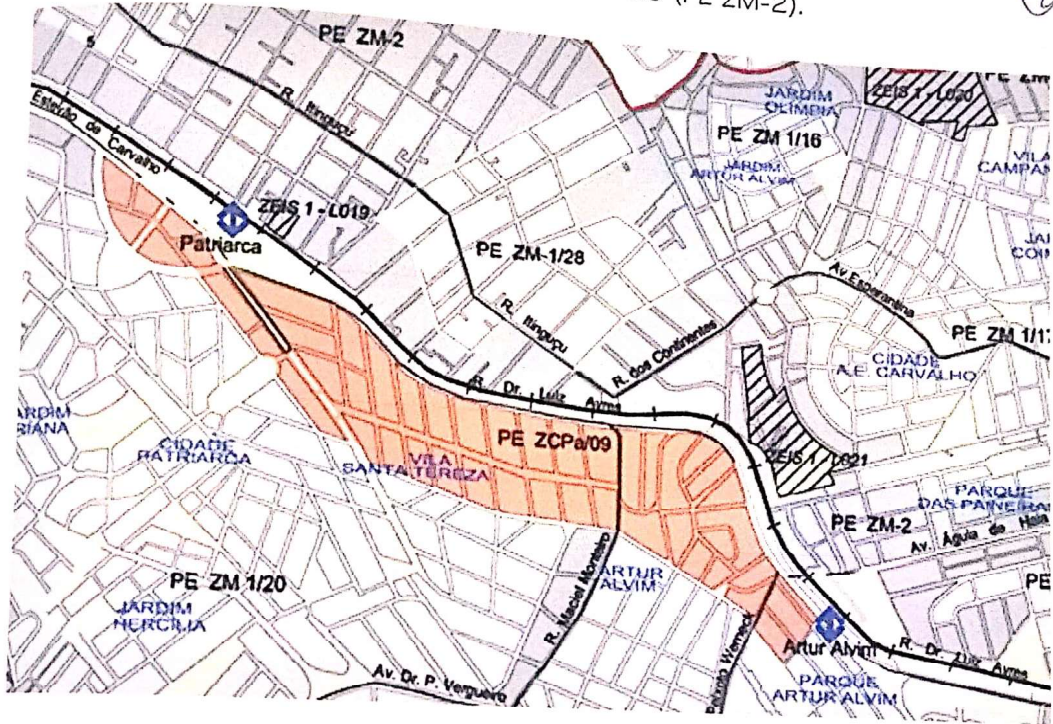
Ressalta a técnica signatária que esteve por três vezes no imóvel em questão e, apesar de aparentemente estar ocupado, ninguém atende, mesmo insistindo com toques na campainha e palmas. Entretanto, no modesto entender desta vistora, s.m.j., como neste caso a perícia tem todos os elementos necessários para avaliá-lo, como medidas, áreas, padrão construtivo e também o seu estado de conservação, a não vistoria interna do mesmo não alterará o resultado do presente trabalho.

II.1 - Localização

O imóvel é constituído por uma edificação residencial e terreno, situado na rua dos Continentes, nº 371, Vila Ré, 3º Subdistrito da Penha de França, CEP 03668-010, no Município e Estado de São Paulo.

Perante a Prefeitura do Município de São Paulo o imóvel em questão situado na Quadra 469, do Setor Fiscal 113, da Planta Cadastral da Municipalidade, possuindo índice fiscal correspondente a R\$ 217,00 (V/m^2), segundo os valores impressos na última publicação da Planta Genérica de Valores de São Paulo de 2010.

Urbana, segundo o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Penha, em zona mista de média densidade (PE ZM-2). 34E
d



As características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes situados na zona em que está localizado o imóvel avaliando são:

- dimensão mínima do lote igual a 125,00 m² de área, com frente mínima de 5,00 m;
- taxa de ocupação máxima igual a 0,50 (residencial) ou 0,70 (comercial/industrial);
- taxa de permeabilidade mínima igual a 0,15;
- coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2,00;
- recuo mínimo de frente igual a 5,00 m;

- gabarito máximo de altura limitado na seguinte fórmula: $(\text{largura da via} + \text{reco frontal}) / 1,5$.

II.3 - Acesso

A região em que se localiza o imóvel avaliado é dotada de fácil acesso pela malha viária, podendo-se chegar até o local principalmente por meio da avenida Paraguassu Paulista, rua Itinguçu, rua Doutor Luiz Ayres, dentre outras, sendo as mesmas servidas por várias linhas de transporte coletivo, que interligam a região a vários locais da cidade.

II.4 - Características da Região e Melhoramentos Públicos

A região da Vila Ré situa-se na zona leste e urbana da cidade de São Paulo. A região é caracterizada por uma ocupação mista com uso residencial de padrão médio/baixo.

O fluxo de veículos e pedestres na rua dos Continentes é médio. O logradouro é uma via secundária, de dupla mão e com topografia levemente acidentada.

349
ECL

O local é dotado de todos os melhoramentos, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, telefone, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, serviço de coleta de lixo.

11.5 - Descrição do Imóvel

O imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 62.512 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, está situado na rua dos Continentes, nº 371, é constituído por terreno e benfeitorias.

O terreno em questão é urbano, de formato regular retangular e topografia plana, aparentemente firme e seco, no alinhamento fiscal ímpar da rua dos Continentes, medindo: 3,80 metros de frente para a referida rua; 24,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados; 5,80 metros nos fundos, encerrando o perímetro com uma área de 115,20 metros quadrados.

As benfeitorias foram construídas no nível da rua dos Continentes. A edificação é constituída por uma casa assobradada, com 02 (dois) pavimentos (térreo e pavimento superior), geminada de ambos os lados, com área total construída de 110,54 m².

As áreas e medidas dos imóveis em análise foram obtidas na Matrícula nº 62.512 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, que são as seguintes:

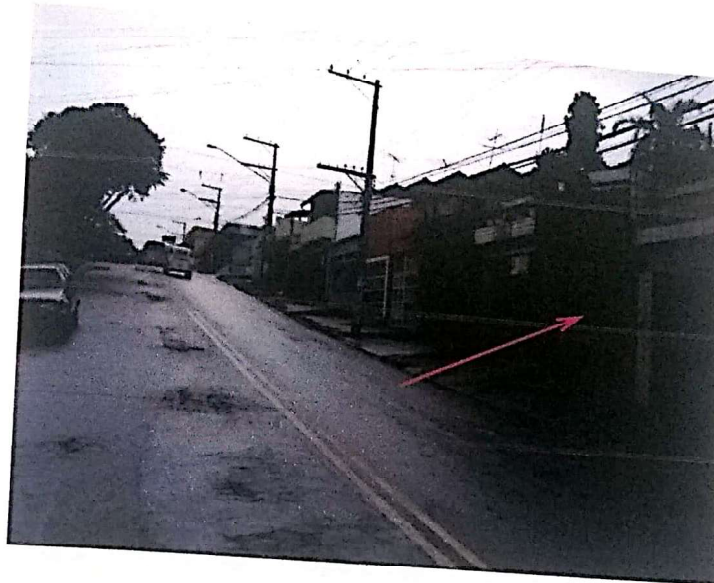
ENDEREÇO	TESTADA	ÁREA DO TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m ²)
Rua dos Continentes, 371	3,80	115,20	110,54

A idade aproximada da construção é 20 (vinte) anos, e os principais materiais de acabamento permitem enquadrá-la na classificação quanto ao seu padrão construtivo como "Casa Padrão Simples", segundo ao que preconiza o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", 2002, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE/SP), que foi concebido nos moldes do estudo "Edificações - Valores de Venda" (1987) e elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

O seu estado de conservação se enquadra na classificação "e" (edificação necessitando de reparos de simples), segundo o mesmo estudo. Tanto o padrão quanto o estado de conservação do estudo citado anteriormente se encontram ao final deste laudo nos anexos.

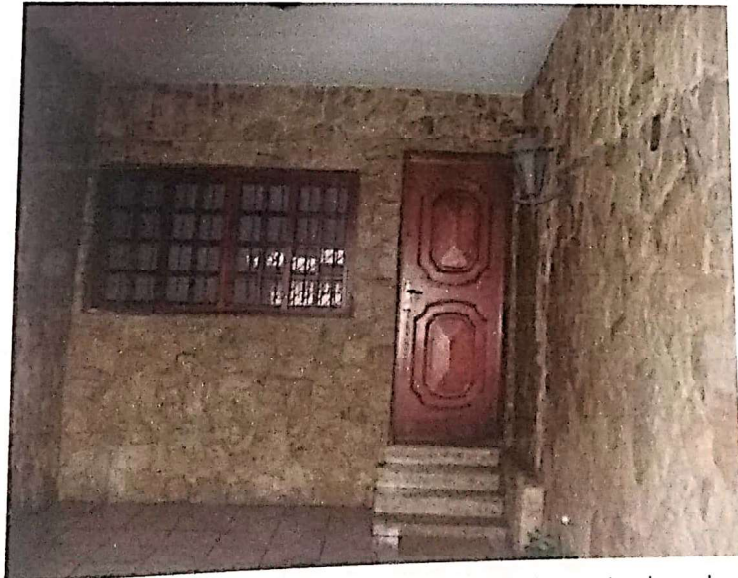
~~351~~
351
EQ

III - FOTOGRAFIAS



Fotos 1/2 - Vistas da rua dos Continentes.
Destaque para o imóvel avaliando.

~~352~~
352
C



Fotos 3/5 - Vistas da fachada e do recuo frontal do imóvel avaliando, notando-se que o recuo é aproveitado como garagem/abrigo para um automóvel.

16

353
Ed

IV - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.1 - Metodologia

A fim de determinar o valor do imóvel, é necessário calcular preliminarmente o valor unitário básico praticado no mesmo setor fiscal ou na mesma região geo-econômica em que se situa o avaliado. No presente caso, foram pesquisados imóveis localizados no setor fiscal da municipalidade "113" (o do avaliado).

A metodologia avaliatória a ser utilizada, é alicerçada em pesquisa de mercado, captando-se elementos comparativos, cujos preços comercializados e/ou ofertados, assim como características e atributos que exerçam influência no valor prestam-se para formação do valor do imóvel. O Método Comparativo é um Método Direto, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A escolha do método comparativo direto para o presente laudo ocorreu primeiramente porque foi possível a reunião e formação de um conjunto de elementos comparativos de imóveis com características de similaridade e situados na mesma região, todos encontrados no mesmo setor em que se encontra o bem avaliado, visto a recomendação contida na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia:

Ed

“5.3 - Utilização de mais de um método

5.3.1 – Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros.”

Justifica-se também esta escolha pelo fato de que os atuais rumos da engenharia de avaliações dão preferência ao método direto comparativo, pois seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros elementos semelhantes no mercado.

No processo comparativo, a comparação entre os imóveis em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros. Procurou-se aproveitar na medida do possível, o maior número de elementos enfocando terrenos - nus ou com construções de padrão bem definido.

V - O VALOR DO TERRENO

Para proceder à homogeneização dos valores amostrais, pesquisou a técnica signatária a influência dos seguintes fatores:

355
El

- **FATOR FONTE:** A fim de evitar uma superestimativa dos preços, foi utilizado, nos eventuais elementos em oferta, um fator para considerar a natural elasticidade dos preços, fator este que remonta a $F_0 = 0,9$;
- **FATOR FRENTE:** Este fator não foi utilizado na presente avaliação, pois se mostrou não homogeneizante em virtude de aumentar o CV (Coeficiente de Variação) da amostra.
- **FATOR PROFUNDIDADE:** Este fator foi utilizado na presente avaliação, considerando-se que os imóveis estão situados na 2ª Zona, cujo expoente da expressão apuradora é igual a 0,5;
- **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Não foi considerado o fator de localização na homogeneização da amostra, representado pelo quociente entre o índice fiscal do avaliando e os índices fiscais dos elementos coletados em pesquisa, uma vez que esse fator mostrou-se não homogeneizante, por aumentar o coeficiente de variação.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que contribuem para a homogeneização da amostra.

Tanto o Fator Localização como o Fator Frente foram desconsiderados da homogeneização, pois se mostraram não homoge-

neizantes em virtude de aumentar o CV (Coeficiente de Variação) da amostra.

Em decorrência, todos os 08 (oito) elementos comparativos analisados mostraram-se confiáveis, cujo rol segue juntado no ANEXO IV do presente trabalho.

No ANEXO III deste trabalho estão juntados os cálculos e o resultado da avaliação, ressaltando que o modelo atingiu GRAU III DE PRECISÃO e GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO, sendo que o valor do terreno em questão é:

Vt = R\$ 125.673,64

(CENTO E VINTE E CINCO MIL SEISCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E SESSENTA E QUATRO CENTAVOS)

SETEMBRO DE 2010

VI - O VALOR DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das benfeitorias foram utilizados os padrões construtivos descritos anteriormente, baseados no estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP (2002), com seus res-

pectivos coeficientes de R_8N , índice de setembro de 2010, adotado pelo IBAPE/SP.

Para o cálculo da depreciação dos imóveis, foi utilizado o critério de *Ross-Heidecke*, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda.

Assim, o fator de adequação à obsolescência e ao estado de conservação (F_{oc}), será dado pela seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Em que:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de *Ross-Heidecke*, obtido da seguinte maneira:

I/V : I = idade atual das construções / V = vida útil da construção

Pela tabela de *Ross-Heidecke*, que indica o coeficiente de depreciação (K) para o estado de conservação da edificação e para o índice I/V obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (F_{oc}).

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 172.326/D

A vida útil da edificação, conforme tipologia e padrão construtivo é recomendada pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Os valores das edificações serão aqueles resultantes do seguinte cálculo:

$$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oc}$$

Sendo:

V_b = valor da edificação

A_c = área da construção

V_{uc} = valor unitário médio da construção

F_{oc} = fator de conservação e obsolescência

Classe: Residencial

Grupo: Casa

Padrão: Simples

Coefficiente de $R_B N$: 1,056 (valor unitário médio para casa padrão simples)

$R_B N$ (publicado em setembro de 2010): R\$ 904,75/m²

Portanto:

$$V_{uc} = 1,056 \times R\$ 904,75 = R\$ 955,42/m^2$$

Área Total Construída: 110,54 m²

Estado de Conservação: "e" (reparos de simples)

Idade: 20 anos;

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 172.326/D

3598
 Ed

Vida Útil da Construção: 70 anos;
 Idade em % da vida referencial = $20/70 = 0,28$
 $K = 0,672$

$$Foc = 0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20) = 0,7376$$

$$Vb = 110,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 955,42/\text{m}^2 \times 0,7376$$

Vb = R\$ 77.899,50

(SETENTA E SETE MIL OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)

SETEMBRO DE 2010

VII - O VALOR DO IMÓVEL

Em face de todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, bem como da pesquisa e dos cálculos juntados em anexo ao final deste laudo, o valor do imóvel será composto pela soma dos valores do terreno e das benfeitorias, a saber:

Terreno	= R\$ 125.673,64
Benfeitorias	= R\$ 77.899,50
Total	= R\$ 203.573,14

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CREA 172.326/D

3608
 Ed

Considerando-se o critério recomendado pelo IBAPE/SP de aproximação de até 1% para arredondamento de valores em laudos de avaliações, tem-se:

VI = R\$ 205.000,00
 (DUZENTOS E CINCO MIL REAIS)
 SETEMBRO DE 2010

VIII - CONCLUSÃO

Pelo exposto e justificado no corpo do presente laudo, avaliou-se o imóvel, objeto da Matrícula nº 62.512 do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, composto por terreno e benfeitorias, situado à rua dos Continentes, nº 371, Vila Ré, 3º Subdistrito da Penha de França, município e comarca desta Capital de São Paulo; fundamentado, executado e enquadrado neste trabalho sob grau de precisão de Nível III e grau de fundamentação de Nível II, segundo normas regidas pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, em:

R\$ 205.000,00
 (DUZENTOS E CINCO MIL REAIS)
 SETEMBRO DE 2010

361

IX - ENCERRAMENTO


Encerrado o trabalho, foi redigido, editado e impresso este laudo e avaliação, que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas de um só lado e de 04 (quatro) anexos, tendo sido então todas rubricadas, menos esta, que segue datada e assinada.

Esta perita agradece sua nomeação e honradamente se coloca novamente a disposição deste colendo juízo.

São Paulo, 28 de setembro de 2010.

MÔNICA DINÁH PONGELUPPI IAKOWSKY
CREA 172.326

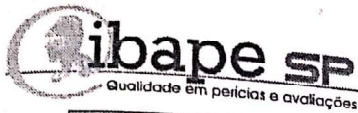
EM ATENÇÃO AO ARTIGO 4º DO PROVIMENTO Nº797/2003 DO CONSELHO SUPERIOR DE MAGISTRATURA, ESTA JURISPERITA INFORMA QUE SE ENCONTRAM À DISPOSIÇÃO DAS PARTES, RESPECTIVOS ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS, EM ARQUIVO DESTA EGRÉGIA VARA SEUS SEGUINTE DO-
CUMENTOS: CURRÍCULUM VITAE, CARTEIRA DE HABILITAÇÃO (CREA), DIPLOMA DE ARQUITETURA E URBANISMO, CERTIDÕES CÍVEL E CRIMINAL E DECLARAÇÃO DE NÃO PARENTESCO COM NENHUM FUN-
CIONÁRIO DO JUDICIÁRIO


362
cel

ANEXOS

- DESCRIÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DE CASA PADRÃO SIMPLES
- TABELA COM A ATUALIZAÇÃO DE COEFICIENTES COM BASE NO R8N
- QUADRO A: CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO EXTRAÍDOS DO ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" (IBAPE/SP)
- PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
- APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

~~365~~
365
EL



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1,2 - CASA

1.2.4 - Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com torro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

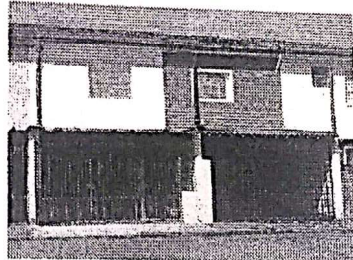
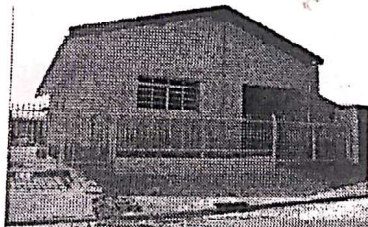
Parades: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



EL

Handwritten signature



364

Handwritten initials

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₃N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₃N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico				
		1.1.2- Padrão Simples	0,080	0,090	0,120	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico				
		1.2.2- Padrão Proletário	0,380	0,420	0,480	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660	
		1.2.4- Padrão Simples	0,812	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,388	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,900	
		1.2.7- Padrão Fino	1,692	2,436	2,660	
		1.2.8- Padrão Luxo				
	Acima de 2,89					
	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,256	1,500
			Com elevador	1,280	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
Com elevador			1,692	1,926	2,160	
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,692	2,226	2,460	
		Com elevador	2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino		2,852	3,066	3,480		
Acima de 3,49						
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,672	2,046	2,220
	Com elevador	2,052	2,286	2,520		
	2.1.5- Padrão Fino		2,532	2,066	3,600	
	Acima de 3,61					
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
Acima de 1,69						
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

Handwritten mark

365
 Ed

QUADRO A que segue:

QUADRO A

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

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: setor 113 c

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

DATA: 1/9/2010

39
J

366

El

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

- | | |
|--|------|
| <input type="checkbox"/> Localização | 0,00 |
| <input type="checkbox"/> Testada | 3,80 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input type="checkbox"/> Topografia | |
| <input type="checkbox"/> Consistência | |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

367
20

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Patrocínio Paulista ,531				
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Antonio Taborda ,192	868,38	868,38	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Braço da Cruz ,255	893,86	975,28	1,0911	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Coroata ,276	850,73	850,73	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Coroata ,426	1.292,04	1.292,04	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua dos Ariosos ,35	851,32	851,32	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua dos Ariosos ,43	1.399,34	1.399,34	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Geraldo Vilela ao lado do nº 106 ,SN	1.399,34	1.399,34	1,0000	1,0000
		218,81	218,81	1,0000	1,0000

2

GRÁFICO DE DISPERSÃO

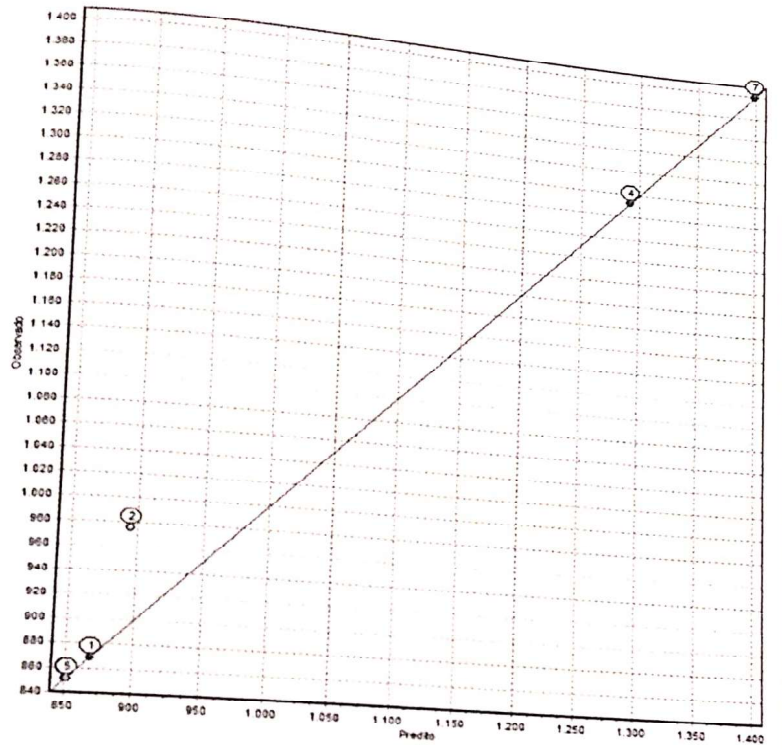
Núm.	X	Y
1	868,38	1.090,92
2	893,86	1.090,83
3	850,73	1.090,92
4	1.292,04	1.090,92
5	851,32	1.090,92
6	1.399,34	1.090,92
7	1.399,34	1.090,92
8	218,81	1.090,92

~~368~~
368
El

2

GRÁFICO DE DISPERSÃO

369
El



2.7

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.079,29
Desvio Padrão : 268,70
- 30% : 755,50
+ 30% : 1.403,07
Coeficiente de Variação : 24,9000

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.090,92
Desvio Padrão : 260,99
- 30% : 763,64
+ 30% : 1.418,19
Coeficiente de Variação : 23,9200

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 1/9/2010
Local : Rua dos Continentes, 371
Cliente : Cartas Precatórias Cíveis
Área m² : 115,20
MÉDIA SANEADA (R\$) : 1.090,92

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0000
Profundidade: 0,0000
Frentes Múltiplas: 0,0000
Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 1.090,91700
VALOR TOTAL (R\$) : 125.673,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 944,68
INTERVALO MÁXIMO : 1.237,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 948,87
INTERVALO MÁXIMO : 1.232,97

GRAU DE PRECISÃO

III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

~~371~~
371
Ed

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009

SETOR : 113

QUADRA : 065

ÍNDICE DO LOCAL : 273,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/9/2010

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Patrocínio Paulista

COMP.:

BARRO : Vila Matilde

NÚMERO : 531

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: 150,00

TESTADA - (cf) m

5,00

PROF. EQUIV. (Pe):

30,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

153,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386

IDADE REAL : 10

anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (K):

0,916

CUSTO BASE (R\$):

904,75

VAGAS : 1

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$):

175.743,28

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 340.000,00

MOBILIÁRIA :

Xavier & Brito Imóveis

CONTATO :

Marco Antonio

TELEFONE : (11)2783-2000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 868,38
TESTADA CI :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 868,38
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1,0000
PRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA FI :		

382
El
85
V

DADOS DA FICHA 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009
 SETOR : 113 QUADRA : 609 ÍNDICE DO LOCAL : 73,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/9/2010
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Taborda
 COMP.: BARRO : Vila Matilde NÚMERO : 192
 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: 210,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 91.290,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 310.000,00
 MOBILIÁRIA : A. S. Imóveis
 CONTATO : Alex TELEFONE : (11)4108-6765
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 893,86
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 975,28
PROFUNDIDADE Cp : 0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0911
DEPENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

2

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009

SETOR : 113

QUADRA : 060-

ÍNDICE DO LOCAL : 72,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/9/2010
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Braço da Cruz

COMP.:

BAIRRO : Vila Matilde

CEP :

UF : SP

NÚMERO : 255

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: 150,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO : Regular

5,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00

ESQUINA : Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 172,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 1

anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) :

0,994 CUSTO BASE (R\$) : 904,75

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 4

VALOR CALCULADO (R\$) : 214.391,05

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 380.000,00

MOBILIÁRIA : Rolim Lemes Imóveis

CONTATO : Luciane

TELEFONE : (11)2653-2701

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 850,73
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 850,73
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	0,00		

374
E
F

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009

SETOR : 113 QUADRA : 081 ÍNDICE DO LOCAL : 220,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/9/2010
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coroa

COMP.:

CEP :

BARRO : Vila Matilde
UF : SP

NÚMERO : 276
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: 120,00 TESTADA - (cf) m 3,50 PROF. EQUIV. (Pe): 34,29
ACCESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 904,75
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 132.955,69 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 320.000,00
MOBILIÁRIA : Cássio Costa Imóveis
CONTATO : Priscila TELEFONE : (11)2749-2032
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
PENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.292,04
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.292,04
		VARIAÇÃO : 1.0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

375
Ed

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009

SETOR : 113 QUADRA : 609 ÍNDICE DO LOCAL : 232,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/9/2010
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Coroata

COMP.:

BARRO : Vila Matilde

NÚMERO : 426

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: 105,00 TESTADA - (cf) m: 3,50 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 904,75
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 99.611,67 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 210.000,00
MOBILIÁRIA : L. S. Imóveis
CONTATO : Rosana TELEFONE : (11)2685-3000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 851,32
		HOMOGENEIZAÇÃO : 851,32
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

DADOS DA FICHA 6

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

25/6
LJ

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009
 SETOR : 113 QUADRA : 609 ÍNDICE DO LOCAL : 75,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/9/2010
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA dos Ariosos
 COMP. :
 CEP :

BARRO : Vila Matilde
 UF : SP

NÚMERO : 35
 CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 99,00 TESTADA - (cf) m
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 3,30 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 TOPOGRAFIA : plano ESQUINA : Não
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 904,75
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 104.465,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 270.000,00
 MOBILIÁRIA : Coroa Real Imóveis
 CONTATO : Clever TELEFONE : (11)2749-0380
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 1.399,34
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.399,34
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1,0000
PARENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

377
El

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009
SETOR : 113 QUADRA : 609 ÍNDICE DO LOCAL : 75,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/9/2010
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Ariosos
COMP. : BAIRRO : Vila Matilde NÚMERO : 43
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: 99,00 TESTADA - (cf) m 3,30 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACCESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 904,75
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 104.465,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 270.000,00
MOBILIÁRIA : Coroa Real Imóveis
CONTATO : Clever TELEFONE : (11)2749-0380
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.399,34
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.399,34
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0000
PRENTE MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2009

SETOR : 113

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 71,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 1/9/2010

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Geraldo Vilela ao lado do nº 106

COMP.:

BAIRRO : Vila Matilde

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: 180,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

6,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

30,00

TOPOGRAFIA : plano

ESQUINA :

Não

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

250,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. PADRÃO: 1,386

IDADE REAL : 1

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,994

CUSTO BASE (R\$):

904,75

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$):

311.614,90

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 390.000,00

MOBILIÁRIA :

C. D. L. Imóveis

CONTATO :

Narcisio

TELEFONE : (11)2651-2277

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
PRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 218,81
		HOMOGENEIZAÇÃO : 218,81
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000