

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS  
CÍVEIS DA COMARCA DA CAPITAL - SP

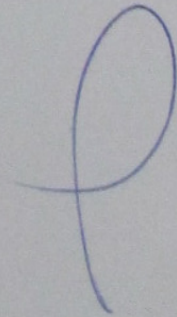
2341 2-33 2012  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

1199-5-PRCC.CIVEIS-26/MR/2012 139-36-015300-1/2

PROCESSO : N° 583.21.2011.040285-9  
N° DE ORDEM : 08.01.2011 / 044162  
VARA DE ORIGEM: 7ª VARA CÍVEL DE SANTOS - SP  
N° DE ORIGEM : 562010132776 / 2000  
AÇÃO DE ORIGEM: PROCEDIMENTO SUMÁRIO (COB. DE CONDOMÍNIO)  
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA (EM EXECUÇÃO)  
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PEDRO DOS SANTOS.  
REQUERIDA : MANUEL EIRAS CORDO.

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O





CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

2342 2.00 2007  
FJUAZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

Localização:

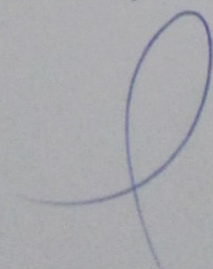
Rua Visconde de Ourém, nº. 462, Bairro Campo Belo, Jardim  
Aeroporto, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação:

Março de 2.012.

Valor de mercado para venda:

**Vi = R\$ 865.000,00**  
**(oitocentos e sessenta e cinco mil reais)**



Reconvenção

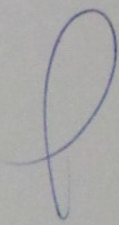


**CAPÍTULO II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

2343 F. 2 de 2008  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **CARTA PRECATÓRIA (EM EXECUÇÃO)**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.





## CAPÍTULO III – VISTORIA

2344  
2.162  
2007  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

### 3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Visconde de Ourém, nº. 462, Bairro Campo Belo, Jardim Aeroporto, do Município de São Paulo, SP;

### 3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 089, Quadra 373, e Índice Fiscal 597,00

### 3.3. Planta Localização





3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona SA-ZM2, Zona Mista de Média Densidade.

23/15  
2 de 3  
2010  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Visconde de Ourém, que lhe dá acesso.



3.6. **Melhoramentos Públicos**

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

2346 F. 2 2011  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

3.7. **Topografia**

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. **Dimensões**

O terreno, conforme matrícula nº 40.488 às fls. 03 possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno, situado à Rua Visconde de Ouro, sob o nº 462, antiga rua Martírios, no Jardim Aeroporto, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, medindo o terreno o que é constituído pelo lote 74, da quadra 180-B, 10,00 metros de frente para a referida Rua Visconde de Ouro, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250,00 metros quadrados, confinando do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, com o lote 73, do lado direito com o lote 75, e nos fundos com parte do lote 90, contribuinte nº 089.373.0002-8".

3.9. **Área do terreno**

A área do terreno de 250,00m<sup>2</sup> foi obtida através de consulta à matrícula nº 40.488 (fls.03).

3.10. **Acessibilidade**

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Visconde de Ourém



## 3.11. Benfeitorias

2847 F 2.2/5 2012  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio (+)
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira / Ferro.
Caixilhos:	Madeira / Ferro / Alumínio.
Janelas:	Madeira / Ferro / Alumínio
Tipo das janelas	Persianas / Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Sala em dois ambientes, sala de jantar, lavabo, 04 (quatro) dormitórios, sendo uma suíte, 02 (dois) banheiros, cozinha, edícula com quarto e banheiro de empregada e área de serviço.
Idade estimada:	40 (quarenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	264,00m <sup>2</sup>

**Observações:** 1. A área construída é resultado de consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.



3.12. Ilustração fotográfica interna

2348 2 206 2012  
F. 206  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil



Vista da sala em dois ambientes.

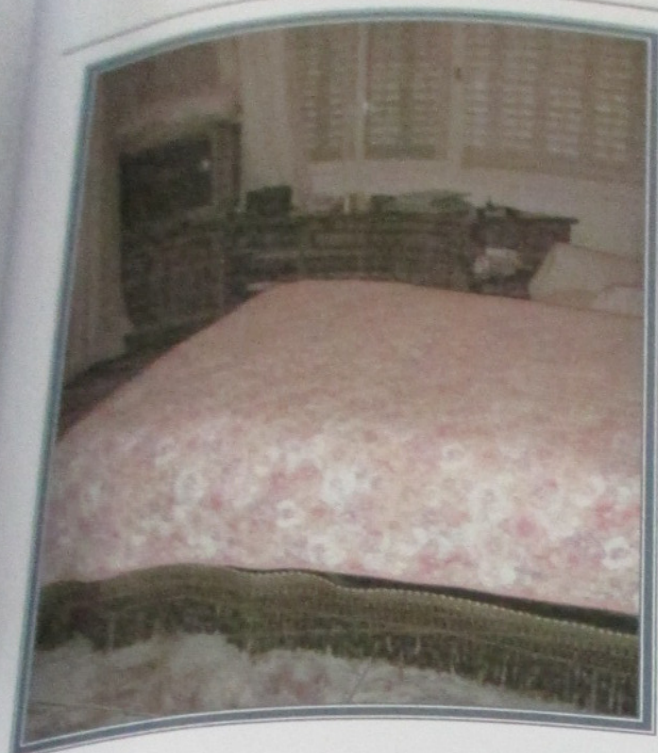


Sala de jantar e lavabo.



2349 F. 2014  
JUAZ P  
574  
57

JUAZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil



Quarto e banheiro da suíte.



Quartos II e III.

A large, stylized handwritten signature in blue ink.



2350 2 208  
F. 2015  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil



Banheiro II e cozinha.



Área de serviço e banheiro de empregada.



4.1 - VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 250,00m^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 2.575,11 m^2$$

$$Vu = R\$ 2.575,10 m^2$$

$$Fp = 10,00$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

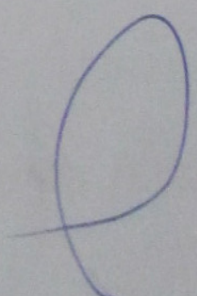
$$Pe = 25,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$





Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$Cf = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$Cp =$  Por se encontrar dentro do intervalo entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ,

$$Cp = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.575,11/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 250,00 m^2$$

$$VT = 643.777,12$$

**Observação:** Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 2.575,11 (dois mil quinhentos e setenta e cinco reais e onze centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.



## 4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

2353  
F. 22/02/2018  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de janeiro de 2.012 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio (+)
Custo de reprodução:	R\$ 1.491,39m <sup>2</sup> (R <sub>8N</sub> x 1,560)
I <sub>e</sub>	40 anos
I <sub>r</sub>	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F <sub>oc</sub>	0,562
Área Construída:	264,00m <sup>2</sup>

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V<sub>b</sub> = Valor da Benfeitoria

V<sub>u</sub> = Valor Unitário da benfeitoria

F<sub>oc</sub> = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A<sub>c</sub> = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 1.491,39 \times 0,562 \times 264,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 221.274,55$$

Reconvenção



4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

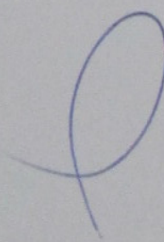
$$V_i = 643.777,12 + 221.274,55$$

$$V_i = R\$ 865.051,67$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 865.000,00$$

(oitocentos e sessenta e cinco mil reais)



2354 2019  
F.  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil



**CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.  
Acompanham 3 (três) anexos.

2355  
F.

28/3 2020  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

São Paulo, 26 de março de 2.012.

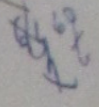


**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

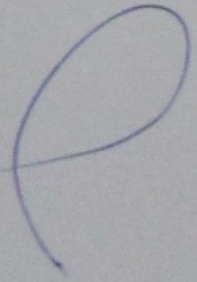


2356  
F. 2259

JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil



**ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**





## 1- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2005".

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização



2358 2-2/6 2003  
JUÁREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **"Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp"**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **"GEOAVALIAR"**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.



Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como abrangência regional e temporal;



2360  
F.  
JUZAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil  
As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra.

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.



1.3. CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

2361  
F  
17/07  
JUÁREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2005.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

$V_t$  = Valor do terreno;

$A_t$  = Área do terreno;

$V_u$  = Valor básico unitário;

$M_s$  = Média saneada;

$C_f$  = Coeficiente de frente ou testada;

$C_p$  = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

Reconvenção



2362 2/30/2002  
B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

- Frente de referência: .....
- Profundidade mínima para a região: ..... 10,00 m
- Profundidade máxima para a região: ..... 25,00 m
- ..... 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ( $F_r = 10,00$  metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

**Cálculo do coeficiente de frente.**

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

**Cálculo do coeficiente de profundidade.**

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$ , adota-se  $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para  $P_e$  superior a  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".



Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

2368 2255, 2012  
JÚAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

#### **Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):**

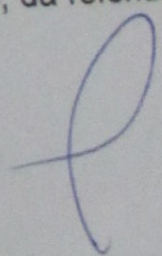
A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, exposto nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

#### **Coefficiente relativo à topografia (Ft):**

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

#### **Coefficiente relativo à consistência (Fc):**

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".





## 2.- BENFEITORIAS:

2364 2 102, 2007  
F. JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

### 2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006".



DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

3365 2/13 2020  
F. JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsoleto "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

**Observação:** No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

$$ROSS: \quad \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left( \frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação



O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

### 3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

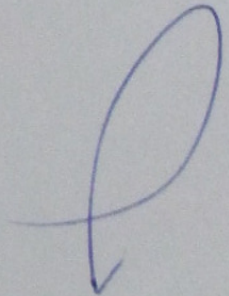
VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



2363 2 2/05 2002  
E. JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





2368 F. JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil  
2033

**DADOS DA FICHA 1** **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2011  
 SETOR: SP QUADRA: 383 ÍNDICE DO LOCAL: 553,00  
 ENDERECO: RUA GALILEU  
 COMP.: CHAVE GEOGRÁFICA:  
 CEP: BAIRRO: JD AEROPORTO  
 UF: SP

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS: NÚMERO: 143  
 CIDADE: SÃO PAULO - SP

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

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 5,60 PROF. EQUIV. (Pe): 22,02  
 TOPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco ESQUINA: Sim

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial  
 PADRÃO CONSTR: casa superior ÁREA CONSTRUIDA: 175,00 M²  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,791 CUSTO BASE (RS): 956,02  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00  
 VALOR CALCULADO (RS): 235.030,63

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 550.000,00  
 IMOBILIÁRIA: CARLOS FRANCO IMÓVEIS  
 CONTATO: SRA. CLEIDE  
 OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)5561-4321

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,08	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.079,75
TESTADA Ct:	0,12	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.622,27
PROFUNDIDADE Cp:	0,06	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 1.2609
FRENTES 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 Ft:	0,00			