

Carlos de Mello Ribeiro

Perito de Avaliação e Perícias

Perito Civil - CREA: 08884/0000 - Membro Titular do IBAPE

D. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL DO
CENTRAL DA CAPITAL - SP.

PROCESSO Nº 0245554-76.2007.8.26.0100 - 38ª OFÍCIO
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
CONDOMÍNIO NUOVA CITTÀ
HELIO MIGUEL E OUTRO

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito
nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe
confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para
seja juntada aos autos.

São Paulo, 06 de novembro de 2018

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela
Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental
pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da
Universidade de São Paulo.

Página 1

3/09

simone

S. mello

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - GREA: 0000464688 - Membro Titular do IBAPE

3/9

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

CONDOMÍNIO NUOVA CITTÁ

I.2 - REQUERIDO:

HELIO MIGUEL E OUTRO

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano situado neste município de São Paulo/SP, inscrito na municipalidade sob nº 028.024.0341-9.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na Rua Marina Crespi, nº 195, apto nº 2.133 do Edifício Fiore - Mooca - município de São Paulo/SP, com área útil de 78,54 m² e inserido na matrícula sob n.º 108.204 no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, município de São Paulo/SP.

3/09

omoro

S. m. n. s.

Página 2

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0660454688 - Mercado Trabalho do IBAPE

3/9

I - PRELIMINARES

I.1 - REQUERENTE:

CONDOMÍNIO NUOVA CITTÁ

I.2 - REQUERIDO:

HELIO MIGUEL E OUTRO

I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano situado neste município de São Paulo/SP, inscrito na municipalidade sob nº 028.024.0341-9.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:

I.4.1 - Individualização:

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na Rua Marina Crespi, nº 195, apto nº 2.133 do Edifício Fiore - Mooca - município de São Paulo/SP, com área útil de 78,54 m² e inserido na matrícula sob n.º 108.204 no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Página 2

3/09

mooca
S. Paulo

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

446/0

I.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- I.4.2.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.
- I.4.2.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.
- I.4.2.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

- I.5.1 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

Página 3

3/09
amora
S. m. l. s.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

447/0

II - VISTORIA

No dia 18 do mês de setembro do ano de 2018, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o atendimento ao artigo 474 do novo CPC ambas as partes foram científicas da data da realização da diligência.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente ação localiza-se à Rua Marina Crespi, nº 195, apto nº 2.133 do Edifício Fiore – Mooca – município de São Paulo/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito através da Rua Marina Crespi.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona Centralidade em ZEIS - Sé ZC-ZEIS – Subprefeitura da Mooca, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 01).

Página 4

3/09
amora
Sinho.

448/6

4 - TOPOGRAFIA

O imóvel possui topografia plana.

5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, es de água e gás encanado e rede de telefonia.

6 - BENFEITORIAS

O imóvel avaliando da Rua Marina Crespi, nº 195, apartamento nº 195, consiste de sala, cozinha, área de serviço, dormitórios, 1 suíte e banheiro com área útil de 78,54 m², área num de 79,26 m² e uma área total de 157,8 m², correspondendo a uma fração ideal de 0,3470% do terreno e demais coisas comuns do condomínio, inclusive o direito a duas vagas de garagem. Imóvel cadastrado no 7º Cartório de Registro de Imóveis da referida cidade de São Paulo, sob nº 108.204.

7 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto da presente perícia obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar dados nos pontos de interesse para o presente feito.

Página 5

23/09
omoro
Sinha

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

4/9
D



Foto 01: Vista da Rua Marina Cintra. O observador encontra-se defronte aos edifícios Acqua e Lumina Fiore sob o nº 195 olhando em direção a Rua da Mooca.

23/09
amoro
Sombra

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

450/D



Foto 02: Outra vista da Rua Marina Crespi. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

23/09
omoro
Sombra

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

5/10



Foto 03: Vista da fachada do Edifício Fiore sob nº 195 da Rua Marina Cintra.

Centro Brasileiro de Defesa Jurídica
Associação de Defesa Jurídica
Associação de Defesa Jurídica



Foto 04: Vista da porta de acesso da unidade avaliada sob nº 2133.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenheiro de Arquitetura e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 06024654/000 - Município: Tatuapé - SP

13/0



Foto 05: Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa com látex, forro rebaixado em

23/09

omolo

Sinha

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

454/2



Foto 06: Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida e pintadas em látex, forro rebaixado em gesso e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

2/3



Foto 07: Vista de outro dormitório com os mesmos acabamentos da foto retratada anteriormente.

23/09
do amor
ator S. mbr.
!!!

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

510



Foto 08: Vista do dormitório da suíte. Suas principais características construtivas são: piso em assoalho de madeira, paredes revestidas em massa corrida e pintadas em látex, forro rebaixado em gesso e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

45/0



Foto 09: Vista do banheiro da suíte. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

S

hoje 23/0
onto om
dicator s.

!!!

Página 14

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

458/2



Foto 10: Vista do lavabo. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, forro em laje e esquadrias de alumínio.

UNIVERSITY OF CALIFORNIA
LIBRARY

1943



es

May 25
1943

46/5



Foto 12: Vista da área de serviço com os mesmos acabamentos da cozinha.

hoje 23/0
São Paulo
solicitor s.
!!!

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

46/D



Foto 13: Vista da despensa.

S

hoje 2
Sembr
solicitor
!!

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

467

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ **Documento 01:**

Fonte: fls.251 dos autos.

Data: 30/09/1998

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 108.204 (Registro anterior: R.2 924-8-1.990), da matrícula nº 52.226, desta serventia).

Proprietário: Hélio Miguel

Imóvel: "APARTAMENTO – Tipo nº 2.133, do EDIFÍCIO FIORE, Bloco B, do CONDOMÍNIO NUOVA CITTÁ, situado na Rua Marina Crespi, nº 195, no 16º SUBDISTRITO MOOCA, com a área privativa de 78,540 m², área comum de 79,260 m² e uma área total de 157,800 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,3470% do terreno e demais coisas comuns do condomínio, já estando incluído nesses cálculos ao uso de DUAS vagas e garagem.

Observação: Trata-se da unidade objeto da presente ação.

Página 19

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

46/0

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

IV.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) e de materiais (custo de substituição).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

46/10

IV.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

IV.2 - DO VALOR DO IMÓVEL DA RUA MARINA CRESPI – APARTAMENTO Nº 2.133

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do apartamento nº 2.133 do “Edifício Fiore”, valendo-nos de pesquisas realizadas nas circunvizinhanças do imóvel a ser avaliado e com características próximas ao apartamento em apreço.

O valor do Apartamento nº 2.133 da Rua Marina Crespi, nº 195 será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste Laudo é de:

1. Apartamento nº 2.133 do Cond. “Edifício Fiore”

Em números redondos:

V = R\$ 504.080,00 – (Quinhentos e quatro mil e oitenta reais) – 10/18.

Página 21

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

45/Q

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

“Imóvel situado à Rua Marina Crespi, nº 195 – apartamento nº 2.133 – Mooca – São Paulo/ SP”.

em: **R\$ 504.080,00 – (Quinhentos e quatro mil e oitenta reais) – Outubro de 2.018.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

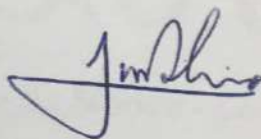
Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

466/Q

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 23 (vinte e três) páginas impressas somente no anverso, sendo a primeira e esta última datadas e assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 03 (três) anexos.

São Paulo, 06 de novembro de 2.018



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa 4 – Subprefeitura da Mooca – Lei nº 16.402/2016;
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

Página 23

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464488 - Membro Titular do IBAPE

467/2

ANEXO 01

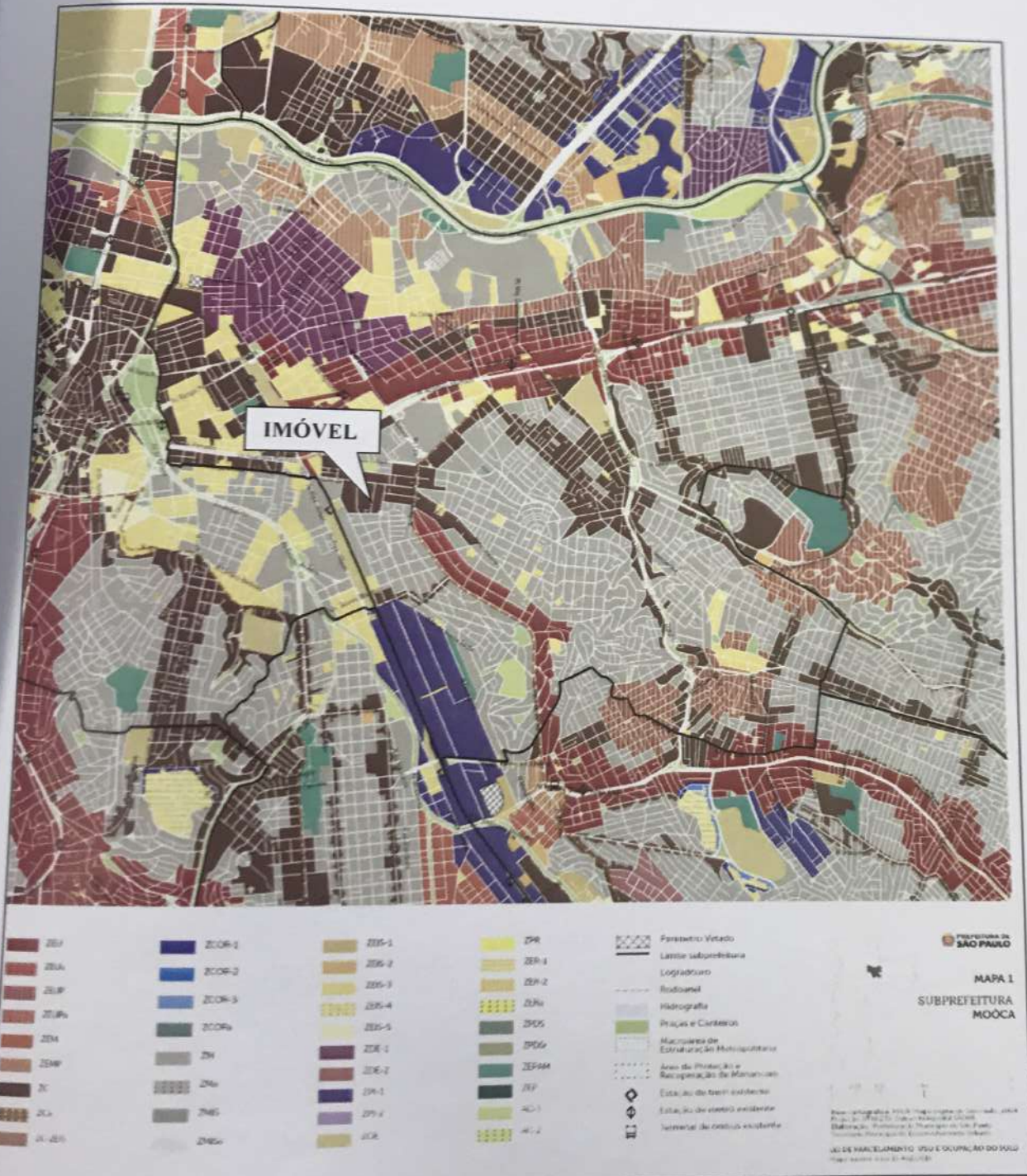
Mapa 1 - Subprefeitura da Mooca - Lei nº 16.402/2016

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

468/0



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

LCR

ANEXO 02

Pesquisa de Elementos Comparativos

es

hoje 23/11
São Paulo
solução
!!

BAHIA DE JACAREPAGUÁ, 15 DE ABRIL DE 2014



GeoAvaliar Pro

470

DADOS DA FICHA 1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

QUADRA: 21 ÍNDICE DO LOCAL: 1.031,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/10/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Almirante Brasil
BARRIO: Mooca NÚMERO: 243
UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA:
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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
UMIDIDADE: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPUS DE EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
TIPO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular

DEPRECIACÃO (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
ÁREA ÚTIL M²: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 70,00

QUARTOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
BANHEIROS: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

DADOS ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

Oferta VALOR VENDA (R\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
Bella Casa Imóveis
Sr. Gerson TELEFONE: (11)-20811461

DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

FORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
0 Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 7.971,43
0 IA Fobs:	-931,27 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 7.040,16
	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0.8832
	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

es

hoje 23/09

Santa amore
soluitor 5 meses

!!!



GeoAvaliarPro

44/10

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA : 30/10/2018

SETOR : 27

QUADRA : 21

NÚMERO ELEMENTO : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

es

hw
S
S

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

SETOR : 27 QUADRA : 87

ÍNDICE DO LOCAL : 1.015,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/10/2018
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Amiralante Brasil

COMP. : BARRIO : Mooca

CEP : UF : SP

NÚMERO : 89
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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento média cf elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,15 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 48,15

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SÓLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 427.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Castan Imóveis

CONTATO : Sr. Nilson

TELEFONE : (11)-26940855

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.981,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -379,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.601,78
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9524
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



413
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DA FICHA

LOCALIZAÇÃO: SAO PAULO - SP - 2014

DATA: 30/10/2018

NÚMERO ELEMENTO: 2

QUADRA: 87

ÁFICA:



FOTO N° 1

es

hoje 23
Santo
solicita



425/10

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 30/10/2018

SETOR : 27

QUADRA : 88

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



476/0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NUMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
QUADRA : 65
INDICE DO LOCAL : 1.468,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/10/2018
CHAVE GEOGRAFICA :

ENDEREÇO : Rua do Hipodromo
BARRIO : Mooca
CIDADE : SAO PAULO - SP
NÚMERO : 1495

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

CONDICIONES DO TERRENO
ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular
TOPOGRAFIA: plano PROF. EQU. (Pe): 1,00
RESISTÊNCIA: seco ESQUINA: Não

CONDICIONES DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS
TIPO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

ÁREAS
ÁREA ÚTIL M²: 63,85 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,85
QUARTOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
BANHOS: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

VALORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

CONDICIONES DA TRANSAÇÃO
TIPO: Oferta VALOR VENDA (R\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

AGÊNCIA: Rossi Imóveis TELEFONE: (11)-29152222
CONTATO: Sr. Eduardo

ESTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
VALOR NORMA IBAPE/SP			6.765,86
ADICIONAL Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
RESISTÊNCIA Fobs:	-790,42	FT ADICIONAL 02:	0,00
...	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
...	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	5.975,43
		HOMOGENEIZAÇÃO:	0.8832
		VARIAÇÃO:	

ES

hoje 23/0
Sócio om
solicitor s
!!!

440

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA : 30/10/2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

LOTADOR : 27

QUADRA : 65

RAZÃO GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

SETOR: 27 QUADRA: 2

ÍNDICE DO LOCAL: 1.380,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/10/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua do Hipodromo

COMP.: BAIRRO: Mooca

CEP: UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 680

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,87 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,87

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Rossi Imóveis

CONTATO: Sr. Eduardo

TELEFONE: (11)-29152222

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-707,87	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: 6.059,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.351,32
		VARIAÇÃO: 0,8832



GeoAvaliarPro

419/0

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA: 30/10/2018

SETOR: 27

QUADRA: 2

NÚMERO ELEMENTO: 5

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1



GeoAnalizerPro

L8/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

SETOR: 27

QUADRA: 2

ÍNDICE DO LOCAL: 1.380,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/10/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua do Hipodromo

COMP.:

UF: SP

BAIRRO: Mooca

CEP:

NÚMERO: 720

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: Não
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Rossi Imóveis

CONTATO: Sr. Eduardo

TELEFONE: (11)-29152222

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -463,54	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.936,46
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9142
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

8

11
11



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 27 QUADRA: 71 ÍNDICE DO LOCAL: 1.270,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/10/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua dos Trilhos BAIRRO: Mooca NÚMERO: 909
COMP.: 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 (A1) M²: 1,00 TESTADA - (cl) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 63,43 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,43

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 369.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Bella Casa Imóveis TELEFONE: (11)-20811461
CONTATO: Sr. Gerson
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.235,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.361,80	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.597,49
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.2601
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

3/09

mois

Smb



GeoAnalizer Pro

433

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA: 30/10/2018

SETOR: 27

CHAVE GEOGRÁFICA:

QUADRA: 71

NÚMERO ELEMENTO: 7



FOTO Nº 1

3/09

more

Smlha.



GeoAvaliarPro

483/D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA : 30/10/2018

SETOR : 27

CHAVE GEOGRÁFICA :

QUADRA : 71

NÚMERO ELEMENTO : 7



FOTO N° 1



S

hoje
sont
slic



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8
 NÚMERO DA FUNDURA: SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR: 97 QUADRA: 13 ÍNDICE DO LOCAL: 991,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Ipanema
 COM.P.: UF: SP BARRIO: MORCO
 OBTENÇÃO DATA DA FUNDURA: AUTOMÁTICA
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO
 CIDADE: SAO PAULO - SP NÚMERO: 97

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A) M²: 1,00 TESTADA - (C) m:
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 1,00 PROF. EQUIV. (P): 1,00
 TOPOGRAFIA: plano ESGUTA: Sim
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO:
 CARACTERÍSTICAS FACE:

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: B - regular
 COEF. DEF. (K): 0,945 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PRONA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SÓLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 466.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MORATÓRIA: Conceito Adm. Patrimonial
 CONTATO: Sr. Tiago TELEFONE: (11) 23448484
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ficc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.289,70
INSOLESCÊNCIA Fabs: -731,29	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.528,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8892
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

485
D

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA : 30/10/2018

SETOR : 27

QUADRA : 12

NÚMERO ELEMENTO : 8

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

S

hoja 23/

sonho om

shictor

!!!



Geotecnologia Prof

4/10

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

SETOR: 07 QUADRA: 23 ÍNDICE DO LOCAL: 1,045,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/10/2018
DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Ipanema BARRO: Mooca NÚMERO: 686
COMP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 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) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONDUTIVIDADE: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

Padrão: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

ÁREA PRIVATIVA M²: 47,18 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,18

SERVIÇO

QUARTOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
DEPENDENTES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

TREMEIA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
CORRETORA: Castan Imóveis TELEFONE: (11)-26940655
AGENTE: Sr. Nilson

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES ADICIONAIS VALORES/VARIAÇÃO

ADICIONAL 01: 0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00

ADICIONAL 02: -687,74 FT ADICIONAL 02: -687,74

ADICIONAL 03: 0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00

ADICIONAL 04: 0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00

ADICIONAL 05: 0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00

ADICIONAL 06: 0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00

S

hoja 23/09

contato com

diretor s.m

!!!



GeoAerilizerPro

23/09

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA: 30/10/2018

SETOR: 27

CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 9



FOTO N° 1

S

hoje 23/09

fora am...

diretor s...

!!!



GeoAvaliarPro

487

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014
 DATA DA PESQUISA : 30/10/2018
 SETOR : 27
 CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 10



FOTO Nº 1

S

hoje 2
 sobre
 distri



GeoAnalizerPro

490

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SERVIÇO: 27
QUADRA: 87
ÍNDICE DO LOCAL: 1.050,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/10/2018
CHAVE GEGRÁFICA:
ENDEREÇO: Rua Visconde de Parnaíba
BAIRRO: Mooca
UF: SP
CIDADE: SAO PAULO - SP
NÚMERO: 1461

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
TESTADA - (cf) m: 1,00
FORMATO: Regular 1,00
PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:**
FACE:

CARACTERÍSTICAS
USO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (R): 0,687 **DADE:** 30 **anos FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
ÁREA PRIVATIVA M²: 48,70 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 48,70
SUÍTES: 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
PLAYGROUND: 1 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 0

VALORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
TIPUS: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
AGENCIARIA: Lopes Stillo Imóveis
AGENCIARIO: Sr. Felipe **TELEFONE:** (11)-20600989
RESERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

VALORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
VALOR Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.544,15
VALOR Fabs:	774,73	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.318,88
VALOR Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.139,7
VALOR Fg:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

GeoAvaliarPro

10/12

DADOS DA FICHA

LOCAL DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
DATA DA PESQUISA: 30/10/2018

QUADRA: 87

NÚMERO ELEMENTO: 11



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

DADOS DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/10/2018

QUADRA: 87 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.050,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Visconde de Parnaíba **NÚMERO:** 1501

BAIRRO: Mooca **CIDADE:** SAO PAULO - SP

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

IMPROVAMENTOS:

REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

TESTADA - (cf) m: 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 1,00

FORMATO: Regular **ESQUINA:** Não

ORIENTAÇÃO (M): Direta

INCLINAÇÃO: plano

TOPOGRAFIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

COEF. PADRÃO: 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

IDADE: 30 **ANOS FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

ÁREA COMUM M²: 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 48,34

QUANTIDADE: 2 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 1 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1

PLAYGROUND: 1 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **SUB-SOLOS:** 0

VALORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPUS DE OFERTA: Oferta **VALOR VENDA (R\$):** 320.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

AGENCIAMENTO: J2m Imobiliária

INTERMEDIÁRIA: Sra. Tânia

TELEFONE: (11)-30454530

RESERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

VALORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
VALOR Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR Fobs:	832,53	FT ADICIONAL 02:	0,00
VALOR Ipt:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	5.957,80
		HOMOGENEIZAÇÃO:	6.790,33
		VARIAÇÃO:	1.1397



GeoAvaliar^{Pro}

493
D

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

LOCAL DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
DATA DA PESQUISA: 30/10/2018
QUADRA: 87

NÚMERO ELEMENTO: 12

FOTOGRÁFICA:

FOTO N° 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NUMERO DA FICHA: 13
 DATA DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 QUADRA: 87 ÍNDICE DO LOCAL: 1.050,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/10/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA:

LOCALIZAÇÃO: Rua Visconde de Parnaíba
 BAIRRO: Mooca

UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 NÚMERO: 1591

CONDIÇÕES DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

CONDIÇÕES DO TERRENO
 TESTADA - (cf) m: 1,00
 FORMATO: Regular PROF. EQUIV. (Fe): 1,00
 ESQUINA: Não

CONDIÇÕES DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO:
 FACE:

CARACTERÍSTICAS
 COEF. PADRÃO: 1,926
 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,00

DETALHES DO APARTAMENTO
 SUÍTES: 3 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES: 0
 PLAYGROUND: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

CONDICIONAIS ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

CONDIÇÕES DA TRANSAÇÃO
 TIPO: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 AGÊNCIA: Bons Domicílios Imóveis
 CONTATO: Sr. Rodrigues TELEFONE: (11)-47023005
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR CÁLULO: 5.647,06
TRANSCÊNCIA Fobs: 1.468,79	FT ADICIONAL 02: 0,00	VALOR CÁLULO: 7.115,85
VALOR Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VALOR CÁLULO: 1.2601
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

GeoAvaliarPro

457

TIPO DA FICHA
LOCALIZAÇÃO: SAO PAULO - SP - 2014
DATA: 30/10/2018
PROPOSTA:
QUADRA: 87
CATEGORIA:

NÚMERO ELEMENTO: 13



FOTO N° 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil - CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

198/10

ANEXO 03

Resumo da Avaliação



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

GeoAnalizerPro

497/10

Endereço: Rua Marina Crespi, 195

VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

COEFICIENTE DE OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFETORIA: 0,8

DATA: 30/10/2018

ÍNDICE

ÍNDICE

1.612,00

Idade 20

Estado de Conservação C - REGULAR
apartamento médio c/ elev.

Vagas 1

Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
Rua Almirante Brasil ,243	7.971,43	7.040,16	0,8832
Rua Almirante Brasil ,99	7.981,31	7.601,78	0,9524
Rua Bresser ,1688	6.300,00	6.683,04	1,0608
Rua do Hipodromo ,1495	6.765,86	5.975,43	0,8832
Rua do Hipodromo ,680	6.059,18	5.351,32	0,8832
Rua do Hipodromo ,720	5.400,00	4.936,46	0,9142
Rua dos Trilhos ,909	5.235,69	6.597,49	1,2601
Rua Ipanema ,67	6.259,70	5.528,41	0,8832
Rua Ipanema ,686	8.011,87	7.324,12	0,9142
Rua Itajai ,125	6.989,06	6.172,56	0,8832
Rua Visconde de Parnaíba ,1461	5.544,15	6.318,88	1,1397
Rua Visconde de Parnaíba ,1501	5.957,80	6.790,33	1,1397
Rua Visconde de Parnaíba ,1591	5.647,06	7.115,85	1,2601



GRÁFICO DE DISPERSÃO

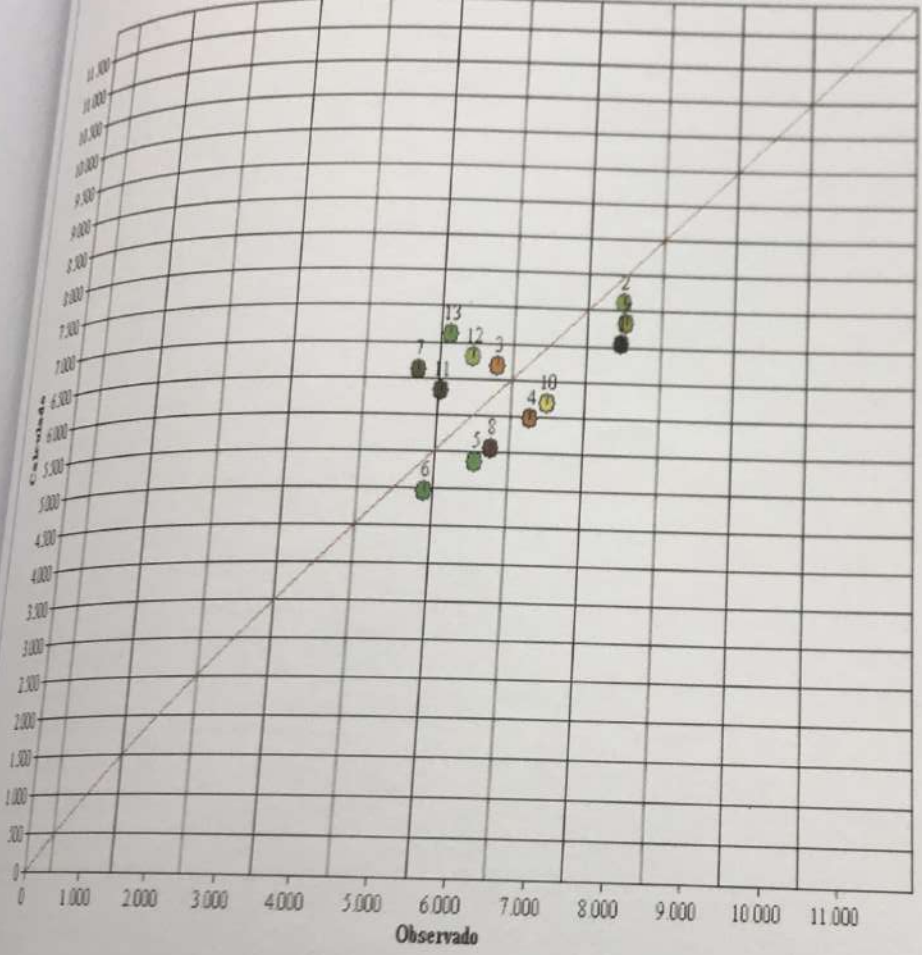
Núm.	X	Y
1	7.971,43	7.040,16
2	7.981,31	7.601,78
3	6.300,00	6.683,04
4	6.765,86	5.975,43
5	6.059,18	5.351,32
6	5.400,00	4.936,46
7	5.235,69	6.597,49
8	6.259,70	5.528,41
9	8.011,87	7.324,12
10	6.989,06	6.172,56
11	5.544,15	6.318,88
12	5.957,80	6.790,33
13	5.647,06	7.115,85



8/17

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

IMÓVEL AVALIANDO

Local: Rua Marina Crespi 195 apartamento 2.133 Mooca SAO PAULO - SP
Edificação m²: 78,54
Distribuição espacial

Local: Rua Marina Crespi 195 apartamento 2.133 Mooca SAO PAULO - SP

Edificação m²: 78,54

Distribuição espacial

Modalidade: Venda

Data: 30/10/2018

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.471,01

Desvio Padrão: 999,16

- 30%: 4.529,71

+ 30%: 8.412,31

Coefficiente de Variação: 15,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.418,14

Desvio Padrão: 802,48

- 30%: 4.492,70

+ 30%: 8.343,58

Coefficiente de Variação: 12,5000

ÍNDICE DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
Índice mínimo de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
Apresentação dos dados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
Método de ajuste de cada fator e conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

ÍNDICE DE FUNDAMENTAÇÃO: II

VALORES

VALOR UNITÁRIO (R\$): 6.418,14

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.418,14000

VALOR TOTAL (R\$): 504.080,72

VALORES DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

VALOR MÍNIMO: 6.116,34

VALOR MÁXIMO: 6.719,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.116,34

INTERVALO MÁXIMO: 6.719,94

ÍNDICE DE PRECISÃO

ÍNDICE DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro®

020

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

