

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 34ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 1046998-44.2016.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação de EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO, requerida por DULCE DE ALMEIDA GUIMARÃES e OUTRO em face de NORIVAL GABRIEL VARELLA E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte LAUDO, pelo qual chegou aos seguintes valores avaliatórios:

1. R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o imóvel situado na Rua Pires do Campo, nº 74, objeto da Matrícula nº 69.593 do 7º CRI de SP;
2. R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para o imóvel situado na Rua Pires do Campo, nº 76, objeto da Matrícula nº 69.592 do 7º CRI de SP;

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 2019.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente **Laudo Pericial** é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da ação de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **DULCE DE ALMEIDA GUIMARÃES** e **OUTRO** em face de **NORIVAL GABRIEL VARELLA E OUTROS**, processo nº 1046998-44.2016.8.26.0100, em curso perante a **34ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**, conforme segue:

1. *IMÓVEL situado na Rua Pires de Campos, nº 74, Bairro da Mooca, objeto da Matrícula nº 69.593 - 7º CRI de SP;*
2. *IMÓVEL situado na Rua Pires do Campo, nº 76, Bairro da Mooca, objeto da Matrícula nº 69.592 - 7º CRI de SP;*

Deferida a Prova Pericial, à fls. 248/250, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IMÓVEL I

Rua Pires de Campos, nº 74, Bairro da Mooca, objeto
da Matrícula nº 69.593 - 7º CRI de SP.

$V_I = R\$ 300.000,00$
(TREZENTOS MIL REAIS)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

I.1. DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Radial Leste, Rua dos Trilhos e Av Paes de Barros.

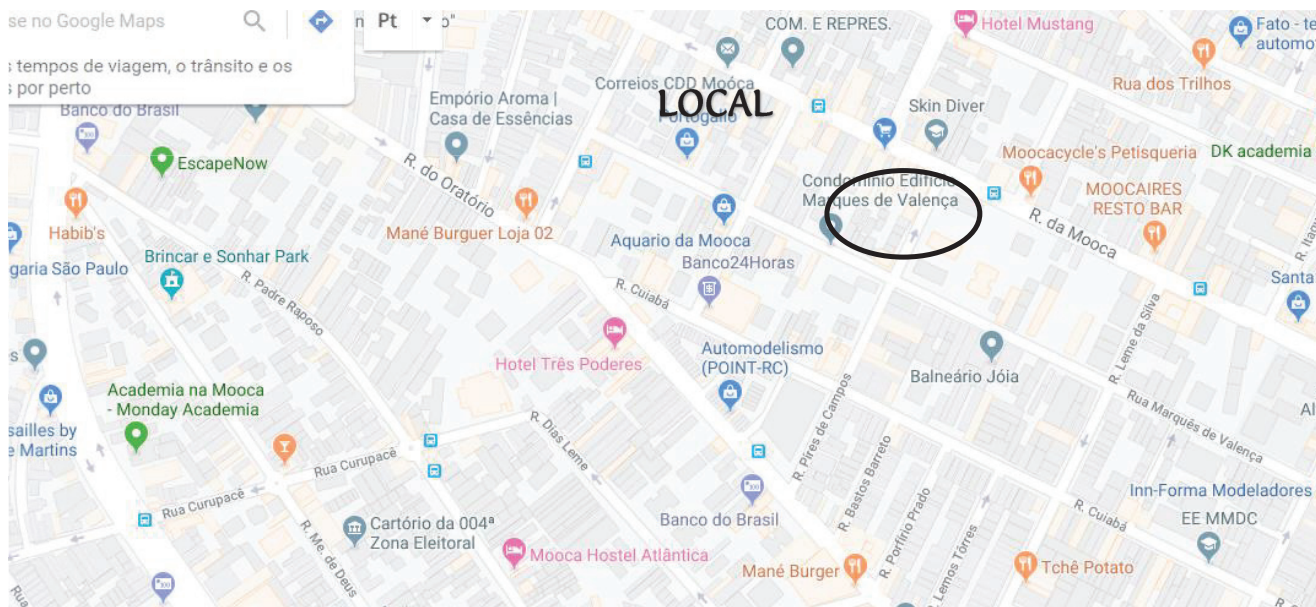
I.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Pires de Campos nº 74, 33º Subdistrito - Alto da Mooca - SP, na quadra formada pelas vias: Rua da Mooca, Rua Antunes Maciel, Rua Marquez de Valença e a referida Rua Pires de Campos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Imóvel Avaliando.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Pires de Campos nº 74, 33º Subdistrito - Alto da Mooca, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 028

QUADRA: 010

ZONA: MO ZM-3b/18

ÍNDICE FISCAL: 1.2420,00/2015

Rua Pires de Campos, nº 74.

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 028.010.00590 - 0


MATRÍCULA: 69.593

Do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Abaixo se tem os dados cadastrais do imóvel extraído pelo site da Municipalidade de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 028.010.0059-0			
Local do Imóvel:			
R PIRES DE CAMPOS, 74			
CEP 03182-020			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R PIRES DE CAMPOS, 74			
CEP 03182-020			
Contribuinte(s):			
CPF 135.053.598-23 DULCE DE ALMEIDA GUIMARAES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	46	Testada (m):	3,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	46		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	35	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.534,00		
- da construção:	1.322,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	54.659,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	39.026,00		
Base de cálculo do IPTU:	93.685,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.</p> <p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/09/2019, em</p> <p>http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o Residencial fica posicionado na região norte da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 4,0 (quatro) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Imóvel Avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e Metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua da Mooca e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações horizontais e verticais, de padrões construtivos médios superiores e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios comerciais, de padrões construtivos médios e superiores.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.5. ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona *“MOOCA ZM-3b/18 - Zona Mista de Alta Densidade”*.

II. DO IMÓVEL:-

II.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo IMÓVEL AVALIANDO possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de **48,15m²**, tendo uma frente projetada para a via pública de **3,80m**, e **12,67m** em ambas laterais.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2. BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se erigida uma edificação de uso residencial de padrão econômico.

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, encontra-se em estado de reparos simples de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, enquadra-se na referência (D) - Estado da Edificação: “Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”.

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do imóvel avaliando, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA PIRES DE CAMPOS, ONDE SE SITUA O
IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02

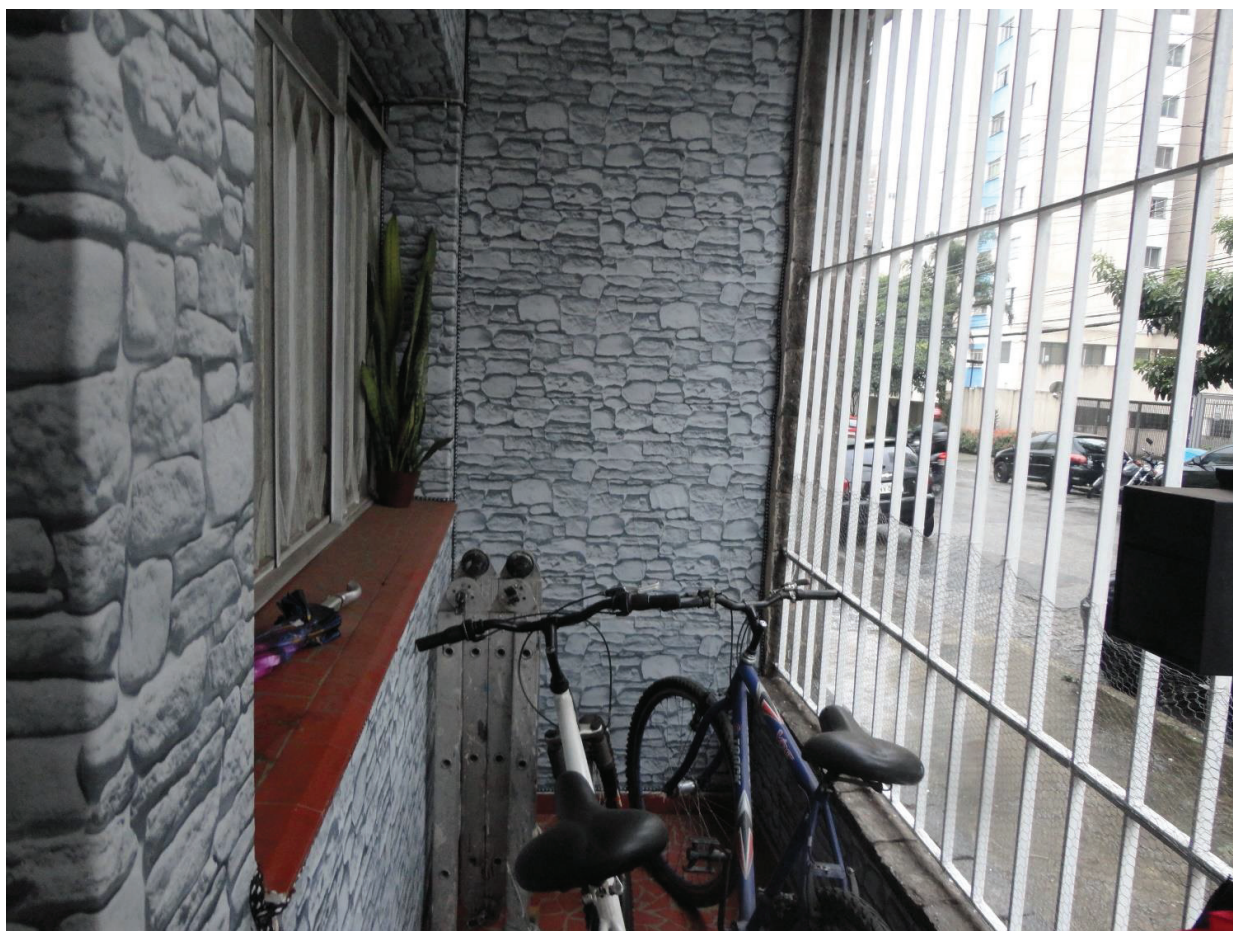


VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL N° 74
DA RUA PIRES DE CAMPOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA VARANDA DO IMÓVEL N° 74 DA
RUA PIRES DE CAMPOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



VISTA DA SALA, COM DETALHE PARA A ESCADA
DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DO BANHEIRO SITUADO NO
PAVIMENTO SUPERIOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DO QUARTO 1 DO PAVIMENTO
SUPERIOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DO QUARTO 2 DO PAVIMENTO
SUPERIOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DA SALA TOMADA POR
OUTRO ÂNGULO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 09

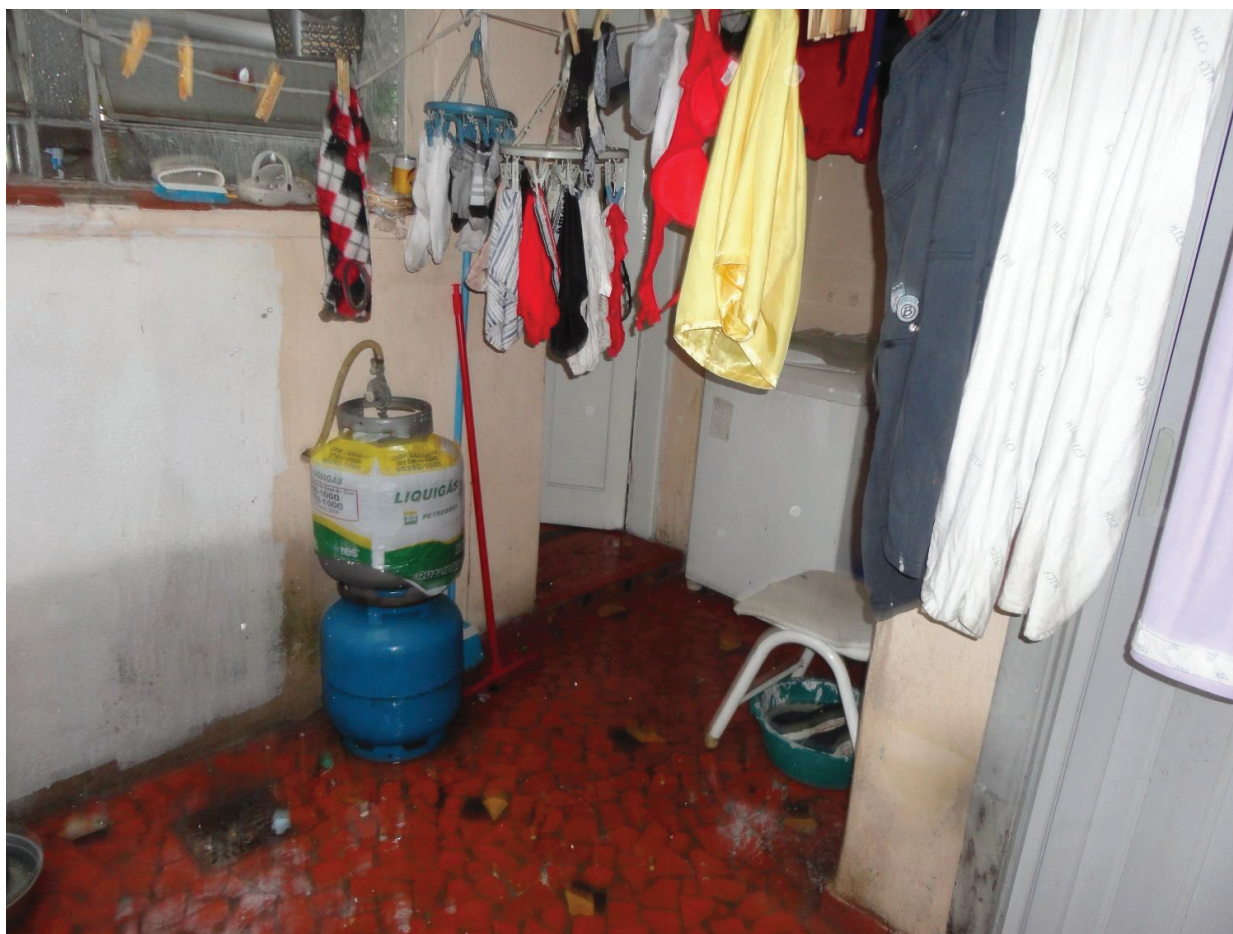


VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 10

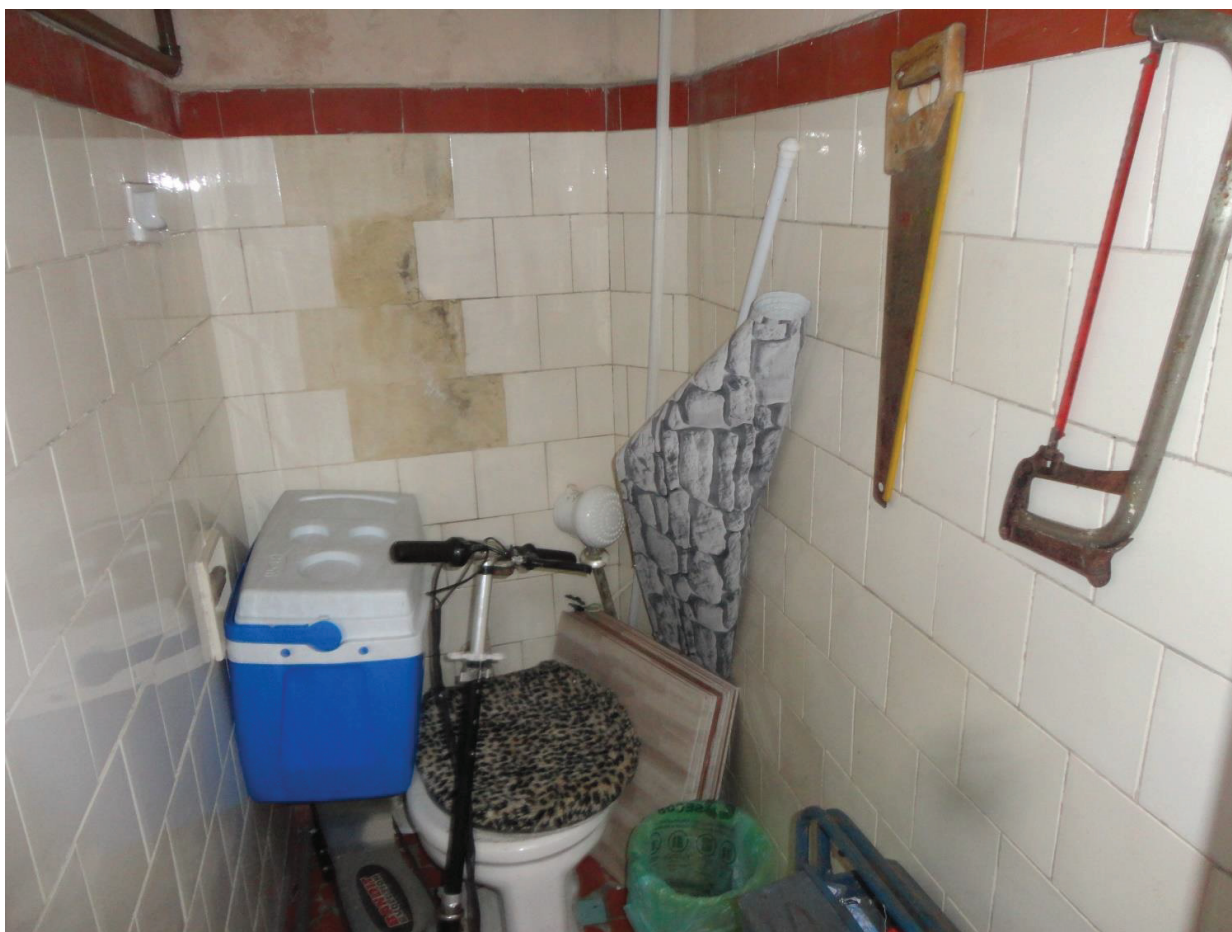


VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 11



VISTA DO BANHEIRO JUNTO A
ÁREA DE SERVIÇO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA EXTERNA DO PAVIMENTO SUPERIOR,
TOMADA PELO QUINTAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

O “croqui” abaixo ilustra as características construtivas da edificação:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP”.

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

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

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

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times Vu/m^2 \times F_{oc} \dots \dots \dots \text{Onde:}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$V_{\text{IMÓVEL}}$ = Valor do imóvel

S = Área construída

V_u/m^2 = valor unitário do “m²” na região

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.1. TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de imóveis em ofertas para venda, cujas características construtivas como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas NORMAS DO IBAPE/SP, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2. CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo”.

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.3. BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2017”.

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

O cálculo do “qmf/m²” 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 - 2017”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.4. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

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 obsoletismo “Foc”, através da seguinte expressão:

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

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 “Ie” e a vida referencial “Ir”.

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

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A). C$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

$$VB = A \times V_u \times F_{oc}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV. AVALIAÇÃO:-

IV.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (Vu):

Para a avaliação do imóvel, foram coletados 08 (oito) elementos, os quais foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas NORMAS DO IBAPE/SP, conforme pesquisa de mercado a seguir, o qual determinou o valor unitário do “m²” de imóveis semelhantes na região em estudo.

$$Vu = R\$ 4.101,42/m^2$$

(quatro mil cento e um reais e quarenta e dois centavos)

Observação: Para o cálculo do valor unitário do “m²” igual a R\$ 4.101,42 (quatro mil cento e um reais e quarenta e dois centavos), reportar-se a pesquisa de mercado que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA PIRES DE CAMPOS 74/76 ALTO DAMOOCA SAO PAULO - SP Data : 11/07/2019

Cliente : CARLOS ERNESTO e S/M

Área terreno m² : 48,00

Edificação m² : 72,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.244,77

Desvio Padrão : 1.132,77

- 30% : 2.971,34

+ 30% : 5.518,21

Coefficiente de Variação : 26,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.101,42

Desvio Padrão : 1.172,35

- 30% : 2.871,00

+ 30% : 5.331,85

Coefficiente de Variação : 28,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.101,42

VALOR UNITARIO (R\$/m²): 4.101,42000

VALOR TOTAL (R\$): 295.302,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.514,92

INTERVALO MÍNIMO : 3.514,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.687,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.687,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 1046998-44.2016.8.26.0100

DATA : 11/07/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.242,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 49 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DOS CAPITAES MORES ,303	4.837,50	3.949,24	0,8164
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MARQUES DE VALENÇA ,199	2.654,35	2.596,80	0,9783
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA FRANCISCO GOUVEIA ,55	3.392,31	3.195,74	0,9421
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA TOBIAS BARRETO - COD. 24206 SITE VIVA REAL ,SN	3.857,14	3.867,81	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DOS DONATÁRIOS ,174	6.352,94	6.517,40	1,0259
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA TOBIAS BARRETO - COD. 23379 SITE VIVA REAL ,SN	4.084,62	3.865,17	0,9463
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA DO ORATÓRIO ,837	4.986,49	4.843,33	0,9713
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA DA MOOCA ,4531	3.792,86	3.975,89	1,0483

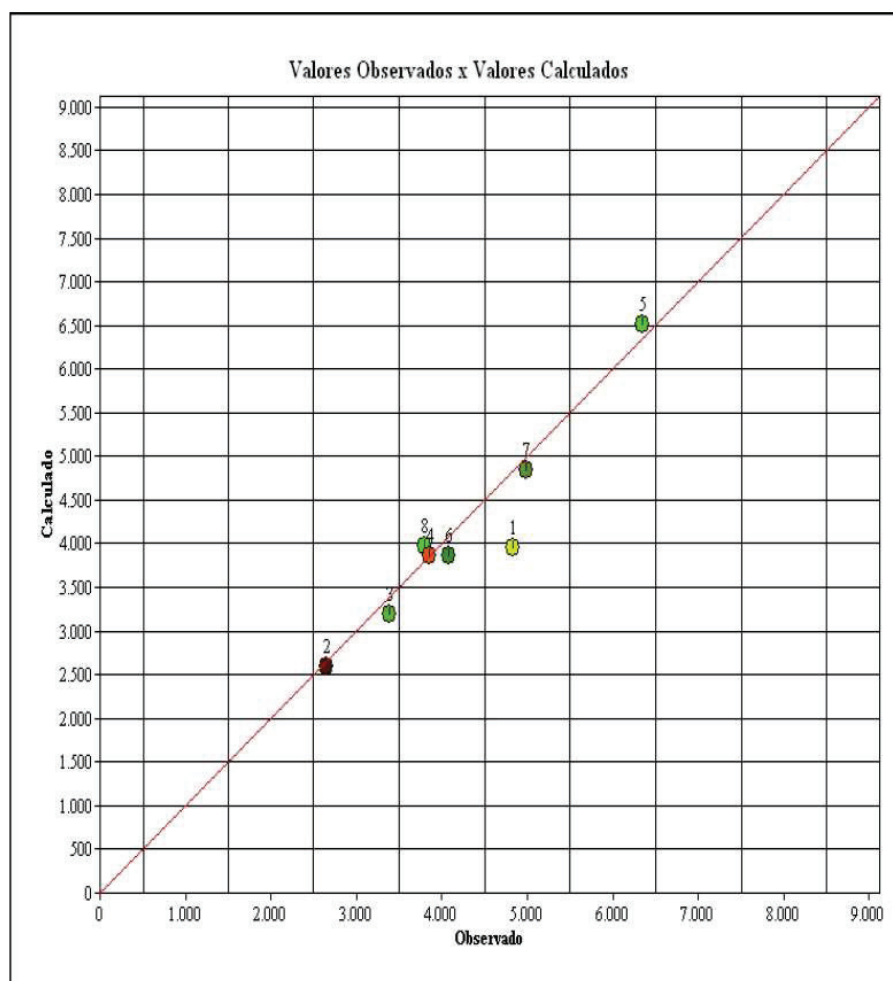
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.837,50	3.949,24
2	2.654,35	2.596,80
3	3.392,31	3.195,74
4	3.857,14	3.867,81
5	6.352,94	6.517,40
6	4.084,62	3.865,17
7	4.986,49	4.843,33
8	3.792,86	3.975,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 028 QUADRA : 008 ÍNDICE DO LOCAL : 1.350,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS CAPITAES MORES NÚMERO : 303
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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
IMOBILIÁRIA : LOPES STILLO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20600989
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-77,40	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-810,86	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 : 4.837,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.949,24
		VARIAÇÃO : 0,8164

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 028 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 1.260,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE VALENÇA NÚMERO : 199
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 138,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 138,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 407.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BELLA CASA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -7,58	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.654,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -49,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.596,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9783
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 029 QUADRA : 071 ÍNDICE DO LOCAL : 1.200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO GOUVEIA NÚMERO : 55
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 47 anos COEF. DE DEP. (k): 0,542 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CAMPANO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26011844
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 23,75	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.392,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -220,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.195,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9421
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 029 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 1.121,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOBIAS BARRETO - COD. 24206 SITE VIVA REAL NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 84,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26064000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 83,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -72,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.867,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0028
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 031 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.215,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS DONATÁRIOS NÚMERO : 174
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 51,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEP. (k): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : BELLA CASA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 28,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.352,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 136,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.517,40
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0259
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 031 QUADRA : 018 ÍNDICE DO LOCAL : 1.286,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOBIAS BARRETO - COD. 23379 SITE VIVA REAL NÚMERO : 5N
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,529 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26064000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe : -27,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.084,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -191,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.865,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9463
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019		
SETOR : 032 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 1.247,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUADO ORATÓRIO	BAIRRO : ALTO DA MÓOCA		NÚMERO : 837
COMP. :	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 100,00	TESTADA - (cf) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 20,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 74,00	
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : o - regular		
COEF. DE PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 49 anos	COEF. DE DEP. (k): 0,516	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO : 0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00	
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\$) : 410.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	VISÃO GLOBAL IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-21824100		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -4,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.986,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -139,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.843,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9713
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 052 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 1.166,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUADA MOOCA NÚMERO : 4531
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 80,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 16,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,477 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : SR. REGINALDO TELEFONE : (11)-965004000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 49,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.792,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 133,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.975,89
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0483
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2. VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto, adotando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times Vu/m^2$$

Onde:

S = área construída = 72,00m²

Vu = valor unitário do “m²” na região = R\$ 4.101,42/m²

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 72,00m^2 \times R\$ 4.101,42/m^2 \times$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 295.302,24$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 300.000,00$$

(TREZENTOS MIL REAIS)

Válidos para Julho 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Pires de Campos, nº 74, São Paulo/SP, corresponde a:

VI = R\$ 300.000,00

(TREZENTOS MIL REAIS)

Válidos para Julho 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IMÓVEL II

Rua Pires do Campo, nº 76, Bairro da Mooca,
objeto da Matrícula nº 69.592 - 7º CRI.

$V_I = R\$ 300.000,00$
(TREZENTOS MIL REAIS)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

I.1. DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Radial Leste, Rua dos Trilhos e Av Paes de Barros.

I.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Pires de Campos nº 76, 33º Subdistrito - Alto da Mooca - SP, na quadra formada pelas vias: Rua da Mooca, Rua Antunes Maciel, Rua Marquez de Valença e a referida Rua Pires de Campos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Pires de Campos nº 76, 33º Subdistrito - Alto da Mooca, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 028

QUADRA: 010

ZONA: MO ZM-3b/18

ÍNDICE FISCAL: 1.242,00/2015

Rua Pires de Campos, nº 76.

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 028.010.0060 - 4


MATRÍCULA: 69.592

Do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Abaixo se tem dos dados cadastrais do imóvel extraído pelo site da Municipalidade de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 028.010.0060-4			
Local do Imóvel:			
R PIRES DE CAMPOS, 78			
CEP 03182-020			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R PIRES DE CAMPOS, 78			
CEP 03182-020			
Contribuinte(s):			
CPF 136.053.598-23	DULCE DE ALMEIDA GUIMARAES		
CPF 270.720.888-49	NORIVAL GABRIEL VARELLA		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	48	Testada (m):	3,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	48		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	35	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.534,00		
- da construção:	1.322,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	54.659,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	39.026,00		
Base de cálculo do IPTU:	93.685,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/09/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o Residencial fica posicionado na região norte da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 4,0 (quatro) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Imóvel Avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e Metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua da Mooca e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações horizontais e verticais, de padrões construtivos médios superiores e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios comerciais, de padrões construtivos médios e superiores.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.5. ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona *“MOOCA ZM-3b/18 - Zona Mista de Alta Densidade”*.

II. DO IMÓVEL:-

II.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo IMÓVEL AVALIANDO possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de **48,15m²**, tendo uma frente projetada para a via pública de **3,80m**, e **12,67m** em ambas laterais.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2. BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se erigida uma edificação de uso residencial de padrão econômico.

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, encontra-se em estado razoável de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, enquadra-se na referência (D) - Estado da Edificação: “Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”.

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do imóvel avaliando, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DO IMÓVEL Nº 76 DA
RUA PIRES DE CAMPOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA VARANDA NA FACHADA DO
IMÓVEL Nº 76.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA SALA, COM DESTAQUE PARA A ESCADA DE
ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



VISTA DO BANHEIRO DO PAVIMENTO
SUPERIOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DO QUARTO 1.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DO QUARTO 2.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA ÁREA DE SERVIÇO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DO QUINTAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O “croqui” abaixo ilustra as características construtivas da edificação:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP”.

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

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

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

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times Vu/m^2 \times F_{oc} \dots \dots \dots \text{Onde:}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$V_{\text{IMÓVEL}}$ = Valor do imóvel

S = Área construída

V_u/m^2 = valor unitário do “m²” na região

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.1. TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de imóveis em ofertas para venda, cujas características construtivas como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas NORMAS DO IBAPE/SP, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2. CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo”.

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.3. BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2017”.

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

O cálculo do “qm^f/m²” 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 - 2017”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.4. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

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 obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

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

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 “Ie” e a vida referencial “Ir”.

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

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A). C$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV. AVALIAÇÃO:-

IV.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (Vu):

Para a avaliação do imóvel, foram coletados 08 (oito) elementos, os quais foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas NORMAS DO IBAPE/SP, conforme pesquisa de mercado a seguir, o qual determinou o valor unitário do “m²” de imóveis semelhantes na região em estudo.

$$Vu = R\$ 4.101,42/m^2$$

(quatro mil cento e um reais e quarenta e dois centavos)

Observação: Para o cálculo do valor unitário do “m²” igual a R\$ 4.101,42 (quatro mil cento e um reais e quarenta e dois centavos), reportar-se a pesquisa de mercado que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** RUA PIRES DE CAMPOS 74/76 ALTO DAMOOCA SAO PAULO - SP **Data :** 11/07/2019
Cliente : CARLOS ERNESTO e S/M
Área terreno m² : 48,00 **Edificação m² :** 72,00 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.244,77
Desvio Padrão : 1.132,77
- 30% : 2.971,34
+ 30% : 5.518,21

Coefficiente de Variação : 26,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.101,42
Desvio Padrão : 1.172,35
- 30% : 2.871,00
+ 30% : 5.331,85

Coefficiente de Variação : 28,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.101,42

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.101,42000

VALOR TOTAL (R\$) : 295.302,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.514,92

INTERVALO MÍNIMO : 3.514,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.687,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.687,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 1046998-44.2016.8.26.0100

DATA : 11/07/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.242,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 49 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DOS CAPITAES MORES ,303	4.837,50	3.949,24	0,8164
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MARQUES DE VALENÇA ,199	2.654,35	2.596,80	0,9783
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA FRANCISCO GOUVEIA ,55	3.392,31	3.195,74	0,9421
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA TOBIAS BARRETO - COD. 24206 SITE VIVA REAL ,SN	3.857,14	3.867,81	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DOS DONATÁRIOS ,174	6.352,94	6.517,40	1,0259
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA TOBIAS BARRETO - COD. 23379 SITE VIVA REAL ,SN	4.084,62	3.865,17	0,9463
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA DO ORATÓRIO ,837	4.986,49	4.843,33	0,9713
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA DA MOOCA ,4531	3.792,86	3.975,89	1,0483

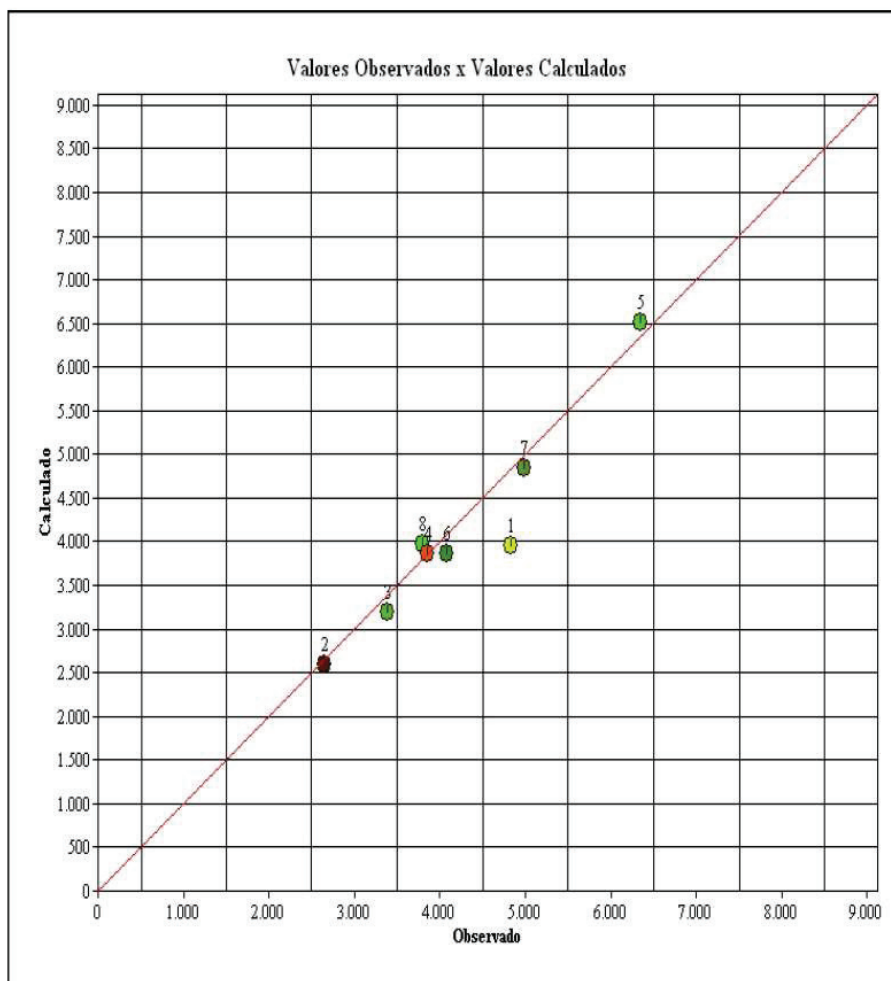
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.837,50	3.949,24
2	2.654,35	2.596,80
3	3.392,31	3.195,74
4	3.857,14	3.867,81
5	6.352,94	6.517,40
6	4.084,62	3.865,17
7	4.986,49	4.843,33
8	3.792,86	3.975,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 028 QUADRA : 008 ÍNDICE DO LOCAL : 1.350,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS CAPITAES MORES NÚMERO : 303
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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
IMOBILIÁRIA : LOPES STILLO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20600989
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-77,40	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-810,86	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 : 4.837,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.949,24
		VARIAÇÃO : 0,8164

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 028 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 1.260,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE VALENÇA NÚMERO : 199
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 138,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 138,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 407.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BELLA CASA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -7,58	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.654,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -49,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.596,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9783
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 029 QUADRA : 071 ÍNDICE DO LOCAL : 1.200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO GOUVEIA NÚMERO : 55
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 47 anos COEF. DE DEP. (k): 0,542 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CAMPANO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26011844
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 23,75	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.392,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -220,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.195,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9421
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 029 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 1.121,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOBIAS BARRETO - COD. 24206 SITE VIVA REAL NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 84,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26064000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 83,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -72,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.867,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0028
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 031 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.215,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS DONATÁRIOS NÚMERO : 174
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 51,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEP. (k): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : BELLA CASA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 28,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.352,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 136,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.517,40
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0259
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019	
SETOR : 031	QUADRA : 018	ÍNDICE DO LOCAL : 1.286,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA TOBIAS BARRETO - COD. 23379 SITE VIVA REAL		NÚMERO : 5N	
COMP.:	BAIRRO : ALTO DA MÓOCA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	75,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
		PROF. EQUIV. (Pe):	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSSTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	65,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO :	1,200	IDADE REAL : 48 anos	COEF. DE DEP. (k): 0,529
		CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) : 295.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	CARBONE IMÓVEIS		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-26064000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-27,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.084,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-191,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.865,17
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
		VARIAÇÃO : 0,9463
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019	
SETOR : 032	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 1.247,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUADO ORATÓRIO		NÚMERO : 837	
COMP.:	BAIRRO : ALTO DA MÓOCA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	100,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA M²: 74,00	
CONSERVAÇÃO : o - regular			
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	49 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,516	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) : 410.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	VISÃO GLOBAL IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-21824100		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-4,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-139,16	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 : 4.986,49
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.843,33
		VARIAÇÃO : 0,9713

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 052 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 1.166,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUADA MOOCA NÚMERO : 4531
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : 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: 80,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 16,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,477 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

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\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : SR. REGINALDO TELEFONE : (11)-965004000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 49,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.792,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 133,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.975,89
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0483
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2. VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto, adotando-se a seguinte expressão:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = S \times Vu/m^2$$

Onde:

S = área construída = 72,00m²

Vu = valor unitário do “m²” na região = R\$ 4.101,42/m²

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = 72,00m^2 \times R\$ 4.101,42/m^2$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 295.302,24$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 300.000,00$$

(TREZENTOS MIL REAIS)

Válidos para Julho 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Pires de Campos, nº 76, São Paulo/SP, corresponde a:

VI = R\$ 300.000,00

(TREZENTOS MIL REAIS)

Válidos para Julho 2019



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 84 (oitenta e quatro) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 22 de julho de 2019.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772