

1

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

294
8

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL,
FORO REGIONAL IX VILA PRUDENTE, COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO N.º 0603357-34.2008.8.26.0009

Execução Hipotecária do SFH - Liquidação

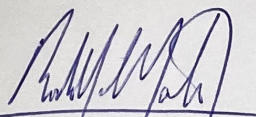
RELATÓRIO
DE

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil e engenheiro de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da Ação supra, requerida por **Banco do Brasil S/A** em face de **Sebastião Carlos Ferreira e outros**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de novembro de 2019



Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim
CREA - SP n.º 0685084457
Membro Titular do IBAPE/SP

009 2 FPIH.19.00028497-3 111119 1516 888

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA - SP N.º 0685084457
TEL. 3832-4531

A

296
B

Imóvel e local: Rua Nova Brasília, n.º 287, apto. 504, Bloco 9, Conjunto Residencial Jardim Centenário, Jardim Paraguaçu, Município de São Paulo, Estado de São Paulo

Data: 11 de novembro de 2019

CONTEÚDO

I Valor	3
II Introdução e Objetivo	3
III Descrição da Região	3
IV Descrição do Imóvel	4
V Avaliação	9
VI Conclusão	12
VII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento ..	12

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização

I - Valor

Valor do imóvel para novembro de 2019:

R\$ 173.000,00

Cento e setenta e três mil reais

II – Introdução e Objetivo

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliar o apartamento (unidade 504 do bloco 09) e o direito de estacionamento de um veículo na garagem coletiva, situados à Rua Nova Brasília, n.º 287, Conjunto Residencial Jardim Centenário, Jardim Paraguaçu, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico, estudo do mercado imobiliário e pesquisas realizadas.

III – Descrição da Região

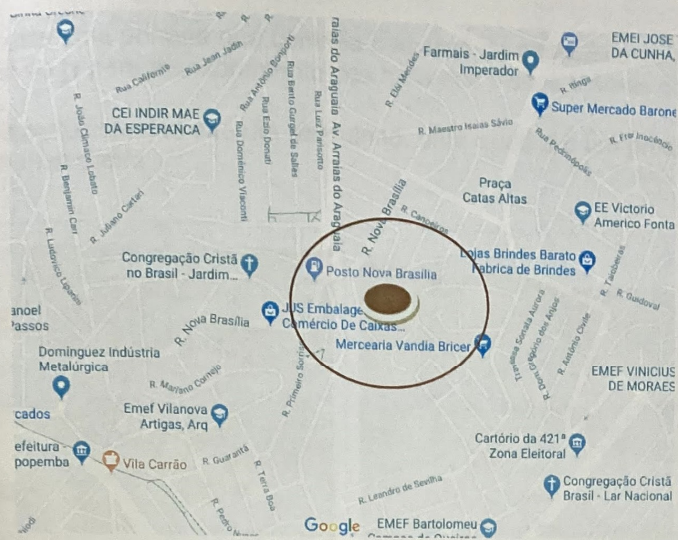
O Jardim Paraguaçu é um bairro situado na zona leste do município de São Paulo e compõe parte da região da Vila Prudente.

A região tem ocupação diversa, majoritariamente composta por casas térreas ou assobradadas de padrão simples ou econômico.

O comércio local é diversificado, com supermercado, farmácia, oficinas mecânicas, marcenaria, lanchonetes etc.

Segundo a Norma do IBAPE/SP, o bairro e região podem ser classificados como: "1.ª Zona – Residencial Horizontal Popular" ou "4.ª Zona – Incorporações Padrão Popular"

As vias da região são asfaltadas e dotadas de melhoramentos públicos como: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, gás, esgoto, luz, telefone, tv à cabo e internet.



Mapa de localização (fonte: Google)

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 – O Conjunto Residencial

O Conjunto Residencial Jardim Centenário foi construído há cerca de 32 anos em um terreno de 36.890 m². São 9 blocos de apartamentos de 6 andares (térreo + 5 superiores), 10 unidades por andar, servidos por 1 elevador em cada bloco, totalizando 540 unidades.

A área de estacionamento de veículos é externa, entre os blocos, com algumas vagas sob coberturas simples construídas pelos moradores.



Entrada do conjunto



Vista aérea do conjunto



Na entrada existe uma portaria que controla o acesso de pessoas e veículos. Possui circuito interno de tv para monitoramento dos halls dos blocos e áreas comuns.

As áreas de lazer existentes são um parquinho, uma quadra e um prédio com salão de festas e churrasqueira.



Parquinho



Quadra



Salão de festas

IV.2 - Documentação

Segundo o termo de penhora o imóvel está matriculado sob o n.º 94.757 no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

IV.3 – Vistoria

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 04 de novembro de 2019. O atual ocupante, identificado como Alexandre, não permitiu a entrada na unidade em análise. Porém, o síndico, Sr. Nelson, permitiu a visita a um apartamento vazio, unidade 10 do bloco 3, evitando solicitação de autorização de arrombamento por parte do Juízo.

A

O mesmo síndico informou os prováveis acabamentos e conservação da unidade em estudo, uma vez que já esteve no seu interior.

IV.4 – Apartamento 504 do Bloco 9

Trata-se de um apartamento dividido em sala, dois dormitórios, um banheiro, cozinha e lavanderia conjugadas. Sua área privativa é de 41,24 m², área comum de 58,74207 m², área comum de estacionamento de 10,00 m², encerrando área total de 109,98207 m².

Os acabamentos estimados para o apartamento estão relacionados no quadro a seguir:

Ambiente	Paredes	Pisos	Portas	Caixilhos
Sala	Pintadas	Cerâmico	Madeira	Alumínio
Dormitórios	Pintadas	Cerâmico	Madeira	Alumínio
Banheiro	Azulejadas	Cerâmico	Madeira	Alumínio
Copa	Azulejadas	Cerâmico	Madeira	NA
Cozinha / Lavanderia	Azulejadas	Cerâmico	NA	Alumínio

As instalações elétricas e hidráulicas estão em funcionamento.

Quanto ao padrão construtivo, é definido como de padrão simples, segundo o "Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, produzido e publicado pelo IBAPE-SP. O estado de conservação é definido como "d – entre regular e necessitando de reparos simples" pelo critério de Ross-Heidecke.

IV.5 – Vaga de Garagem

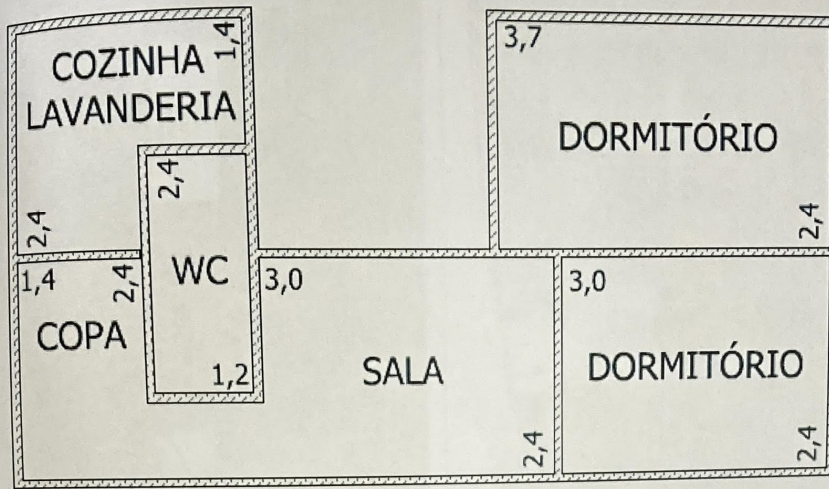


Garagem coletiva e vaga da unidade indicada

Ao apartamento cabe o direito de estacionar um veículo na garagem coletiva. As vagas são demarcadas.

A

IV.6 – Croqui do apartamento



IV.7 – Fotografias de apartamento similar



RA



Dormitório



Banheiro



Cozinha / lavanderia



Copa

V - Avaliação

V.1 - Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 - Procedimentos Gerais e parte 2 - Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 - Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Comparativo Direto, que segundo a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP - 2011", item 9.2 é:

"Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços"

No caso de apartamentos, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, padrão construtivo, estado de conservação e número de vagas de garagem. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do apartamento avaliando, cuja definição adotada é a seguinte.

"O valor mais alto, em termos de dinheiro, que o apartamento alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual as partes procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o valor não seria afetado por estímulos indevidos."

V.3 – Valor Justo de Mercado do Imóvel

O valor justo de mercado do imóvel será obtido pela multiplicação do valor unitário médio da pesquisa pelos fatores de ajuste e pela área privativa do mesmo.

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

V.4 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor unitário do apartamento, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta pesquisados no mesmo prédio, região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 8%, conforme apurado em pesquisa do CRECI-SP.

b) **Tratamento por fatores:** ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, obsolescência e conservação, entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.

- A influência do padrão é calculada através da relação entre os Coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado pelo IBAPE/SP para o elemento comparativo e o imóvel em avaliação.

$$\text{Fator Padrão} = (C_{\text{elemento}} / C_{\text{avaliando}})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os Fatores de adequação ao Obsolecência e ao estado de Conservação (FOC) calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

$$\text{Fator Estado} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$

V.5 – Mercado Imobiliário

O mercado de imóveis usados registrou queda de 4,98% em agosto comparado a julho no Estado de São Paulo, mas segue com resultado positivo no ano, acumulando saldo de 39,05%. A pesquisa do CreciSP com 959 imobiliárias de 37 cidades registrou a venda de 61,9% em apartamentos e 38,1% em casas.

A

As vendas cresceram na Capital (+ 15,92%) e nas cidades de Santo André, São Caetano, São Bernardo, Diadema, Guarulhos e Osasco (+ 10,29%).

Os imóveis mais vendidos em agosto no Estado, com 53,7% do total negociado pelas imobiliárias pesquisadas, foram os que custaram aos compradores até R\$ 300 mil. A divisão das unidades vendidas por faixas de preços médios mostrou que 52,29% se enquadraram nas faixas de até R\$ 4.000,00 o metro quadrado.

Os descontos que os donos dos imóveis concederam sobre os preços originais de venda foram em média de 8,09% para casas e apartamentos localizados em bairros de áreas nobres das cidades pesquisadas; de 8,57% para os de bairros centrais; e de 7,94% para os de bairros de periferia.

As vendas feitas com pagamento à vista somaram 51,06% do total, segundo a pesquisa CreciSP, enquanto que as realizadas com financiamento bancário totalizaram 43,12%. Houve ainda vendas com pagamento parcelado pelos donos dos imóveis (4,23%) e por carta de consórcios imobiliários (1,59%).

A pesquisa Creci-SP foi realizada em 37 cidades do Estado de São Paulo. São elas: Americana, Araçatuba, Araraquara, Bauru, Campinas, Diadema, Guarulhos, Franca, Itu, Jundiaí, Marília, Osasco, Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Rio Claro, Santo André, Santos, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Carlos, São José do Rio Preto, São José dos Campos, São Paulo, Sorocaba, Taubaté, Caraguatubá, Ilhabela, São Sebastião, Bertioga, São Vicente, Peruíbe, Praia Grande, Ubatuba, Guarujá, Mongaguá e Itanhaém. (Fonte: pesquisas CRECI-SP)

V.6 - Valor do imóvel

O valor do apartamento é dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área privativa, considerando-se fatores corretivos.

A pesquisa utilizada considerou apenas elementos comparativos no mesmo condomínio, mesma área privativa e com uma vaga de garagem. Portanto, não foram necessários ajustes para estes pontos.

$$V_A = S \times V_u$$

Onde: V_A = Valor do Apartamento
 S = Área privativa do Apartamento = 41,24 m²
 V_u = Valor Unitário = R\$ 4.196,14 / m²

$$V_A = 41,24 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.196,14 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 173.048,81$$

$$V_A \approx \text{R\$ } 173.000,00$$

=====

Cento e setenta e três mil reais

V.7 - Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo a Norma da ABNT vigente, para a aplicação do Método Comparativo.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
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 dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o 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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.196,14

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.196,14000

VALOR TOTAL (R\$): 173.048,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.043,11

INTERVALO MÍNIMO: 4.043,11

INTERVALO MÁXIMO: 4.349,17

INTERVALO MÁXIMO: 4.349,17

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VI – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor justo do imóvel analisado neste Trabalho é de R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais) para o mês de novembro de 2019.

VII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foi utilizada a área privativa documental.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autora ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

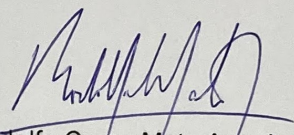
X

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

307
89

Vai o presente Laudo digitalizado em 13 folhas, sendo esta última datada e assinada, além do anexo n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 11 de novembro de 2019



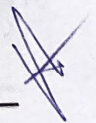
Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro Civil e de Produção
CREA-SP N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP

ANEXO Nº 1
PESQUISA DE VALORES REAIS DE
E FOMENTO

308
Rf

ANEXO Nº 1

**PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO**



RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Nova Brasília

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

DATA : 01/11/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,92

PARCELA DE BENEFICÊNCIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	556,83
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 32
<input type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Vagas	apartamento simples c/ elev.
	Vagas 1
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Nova Brasília ,287	4.684,77	4.537,35	0,9685
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Nova Brasília ,287	3.524,73	4.175,03	1,1845
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Nova Brasília ,287	3.903,98	4.159,36	1,0654
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Nova Brasília ,287	4.127,06	4.127,06	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Nova Brasília ,287	4.684,77	4.473,16	0,9546
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Nova Brasília ,287	3.569,35	4.227,88	1,1845
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Nova Brasília ,287	3.792,43	3.673,10	0,9685

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.041,01

Desvio Padrão : 484,05

- 30% : 2.828,71

+ 30% : 5.253,32

Coefficiente de Variação : 11,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.196,14

Desvio Padrão : 281,16

- 30% : 2.937,29

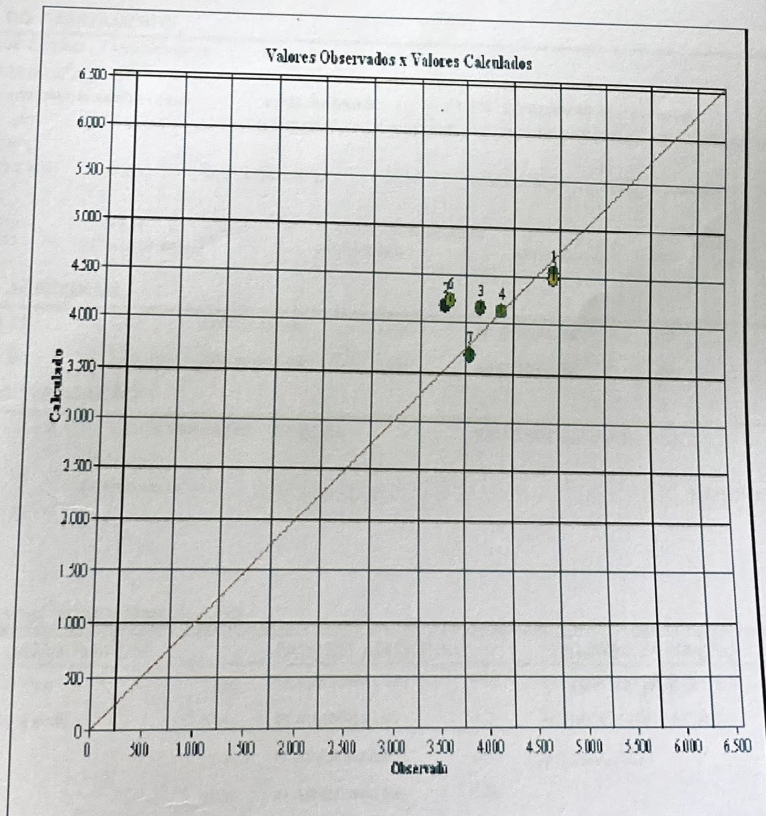
+ 30% : 5.454,98

Coefficiente de Variação : 6,7000

Todos os elementos comparativos localizam-se no mesmo condomínio.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.684,77	4.537,35
2	3.524,73	4.175,03
3	3.903,98	4.159,36
4	4.127,06	4.127,06
5	4.684,77	4.473,16
6	3.569,35	4.227,88
7	3.792,43	3.673,10



RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

355
R

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
SETOR : 154 QUADRA : 131 ÍNDICE DO LOCAL : 556,83 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCAIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nova Brasília
COMP : BARRO : Vila Nova América NÚMERO : 287
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 36.890,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36.890,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,661 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 41,24 ÁREA COMUM M² : 58,74 GARAGEM M² : 10,00 TOTAL M² : 109,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 10 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\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Orlando Lopes

TELEFONE : (11)-20985005

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALEAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.684,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -147,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.537,35
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9685
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

(Handwritten mark)

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

388
88

DADOS DA FICHA 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

SETOR : 154 QUADRA : 131

ÍNDICE DO LOCAL : 556,83

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nova Brasília

COMP. :

CEP :

UF : SP

BARRO : Vila Nova América

NÚMERO : 287

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 : 36.890,00 TESTADA - (c-f) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36.890,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,516 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIMATIVA M² : 41,24 ÁREA COMUM M² : 58,74 GARAGEM M² : 10,00 TOTAL M² : 109,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 10 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\$) : 158.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Home Fast Imóveis

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-20872602

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.524,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	650,30 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.175,03
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.184,5
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Handwritten signature or mark.

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

333
06

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 154 QUADRA: 131

ÍNDICE DO LOCAL: 556,83

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/11/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nova Brasília

COMP:

BARRO: Vila Nova América

NÚMERO: 287

CEP: UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 36.890,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36.890,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,587 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIMATIVA M²: 41,24 ÁREA COMUM M²: 58,74 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 109,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 10 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\$): 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Grupo SP Simões

CONTATO:

TELEFONE: (11)-938010547

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.903,98
OBsolescência Fobs: 255,39	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.159,36
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.065,4
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

SETOR : 154 QUADRA : 131

ÍNDICE DO LOCAL : 556.83

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2019

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nova Brasília

COMP. : B12

BARRO : Vila Nova América

NÚMERO : 287

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 36.890,00 TESTADA - (ct) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36.890,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : em acento de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,635 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIMATIVA M² : 41,24 ÁREA COMUM M² : 58,74 GARAGEM M² : 10,00 TOTAL M² : 109,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 10 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\$) : 185.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretora

CONTATO : Daniela Ribeiro

TELEFONE : (11)-965693937

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.127,06
OBsolescência Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.127,06
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

1 - 12

325

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/11/2019
SETOR: 154 QUADRA: 131 ÍNDICE DO LOCAL: 556,83 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCAIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nova Brasília NÚMERO: 287
COMP.: BARRO: Via Nova América 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: 36.890,00 TESTADA - (cfl) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36.890,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: em acfve de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,673 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIMATIVA M²: 41,24 ÁREA COMUM M²: 58,74 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 109,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 5 APTO/ANDAR: 10 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\$): 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Copan Imóveis

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-27210033

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.684,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -211,62	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.473,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9548
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

326
R

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 154

QUADRA: 131

ÍNDICE DO LOCAL: 556,83

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/11/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Nova Brasília

COMP.: bl 2

CEP:

UF: SP

BARRO: Vila Nova América

NÚMERO: 287

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: 36.890,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36.890,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,470

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k): 0,516

IDADE: 32 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIMATIVA M²: 41,24

ÁREA COMUM M²

58,74

GARAGEM M²

10,00

TOTAL M²:

108,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 1

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 5

APTO/ANDAR: 10

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\$): 160.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Imobiliária Inteligência

CONTATO:

Aparecida

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-47508381

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.569,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 658,53	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.227,88
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1845
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

X

RODOLFO MATO AMORIM
ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

357
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/11/2019
SETOR : 154 QUADRA : 131 ÍNDICE DO LOCAL : 556,83 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nova Brasília NÚMERO : 287
COMP : BARRO : Vila Nova América 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 : 36.890,00 TESTADA - (ct) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36.890,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,661 IDADE : 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PR/ATIVA M² : 41,24 ÁREA COMUM M² : 58,74 GARAGEM M² : 10,00 TOTAL M² : 109,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 5 APTO/ANDAR : 10 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\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Ângelo Barreto
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-49494449

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.792,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -119,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.673,10
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9685
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

A