



Olga Ramirez Llopis  
Engenheira civil CREA 060113779-D

546  
346  
72

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª. VARA  
CIVEL FORUM CENTRAL.

*J. Manifesto  
as partes sobre  
o laudo pericial,  
no magf comum de  
10 (dez) dias  
SP, 3/02/2016*

Processo nº 0151711-68.2008.

Tel: 2997 CIVEL

*OLGA RAMIREZ LLOPIS  
Engenheira Civil  
CREA 060113779-D*

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por  
V.Exa. nos autos da Ação de SUMARIO requerida por CONDOMINIO  
EDIFÍCIO RIO BRANCO contra MARIA JOSE BORINI MACEDO, vêm  
apresentar suas conclusões, expressas no laudo judicial cujo valor do  
imóvel foi calculado em R\$ 561.000,00 (fev/2016) com base nas Normas  
Técnicas da NBR 14653-2 e vistoria "in loco" ao conjunto comercial.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 29 de Fevereiro de 2016.

Av. Irai nº 79 - conj.2 3  
Tel: 30793133 llopis@uol.com.br  
CEP: 04516-012

547  
97  
347  
178

**ROTEIRO**

**CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.**

1. Objetivo do Trabalho.

**CAPÍTULO II - HISTORIA.**

1. Do Local.

2. Do Imóvel.

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do Conjunto Comercial nº 114.

**CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES**

1. Generalidades.

1.1. Métodos Indiretos.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Diretos.

1.2.1. Método Comparativo.

**CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.**

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.2.1. Capital Imóvel.

**CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.**

**CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.**

Colar

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

A rua Barão de Itapetininga está na Praça  
O presente trabalho tem por objetivo vistoriar  
e avaliar o imóvel localizado na Rua Barão  
de Itapetininga nº 580 conjunto nº 114, sem  
vaga de garagem, situado no Condomínio  
Edifício "Rio Branco", contribuinte  
006.016.0901-8, bairro República, objeto da  
matricula nº 66.052, do 5º CRI, Município de  
São Paulo, face à Ação de SUMÁRIO  
requerida por CONDOMINIO EDIFÍCIO "  
RIO BRANCO" contra Maria José Borini  
Macedo, que corre perante a 2a. Vara Cível  
Fórum Central, processo nº 0151711-  
68.2008.8.26.0100.

588  
47  
345  
722

OLG

549  
349  
77

## CAPÍTULO II - VISTORIA.

### 1. Do Local.

A rua Barão de Itapetininga inicia na Praça Ramos de Azevedo e finda na Praça da República.

A rua Barão de Itapetininga esta localizada próximo a Av. São João e Av. Rio Branco, principais vias de acesso a região, fator este de valorização para o imóvel.

O quadrilátero da rua Barão de Itapetininga é constituída pelas ruas:

- Rua Vinte e quatro de Maio.
- Rua Nova Barão.
- Rua Dom José de Barros

Cete

500  
350  
TP

A ocupação da região é predominante ocupada por prédios de escritórios para repartições públicas e conjuntos comerciais.

Os corredores de ônibus existentes na região estão localizados na própria via rua Coronel Xavier de Toledo, Av. São João e Av. São Luís.

O imóvel está localizado a 200 metros da estação de metrô República.

A rua Barão de Itapetininga tem acesso fácil pela seguintes vias:

- Av. Ipiranga.
-----------------

- Rua Da Consolação.
----------------------

- Av. São Luís.
-----------------

- Praça Ramos de Azevedo.
---------------------------

- Nove de Julho.
------------------

lote

584  
47  
3  
359  
72

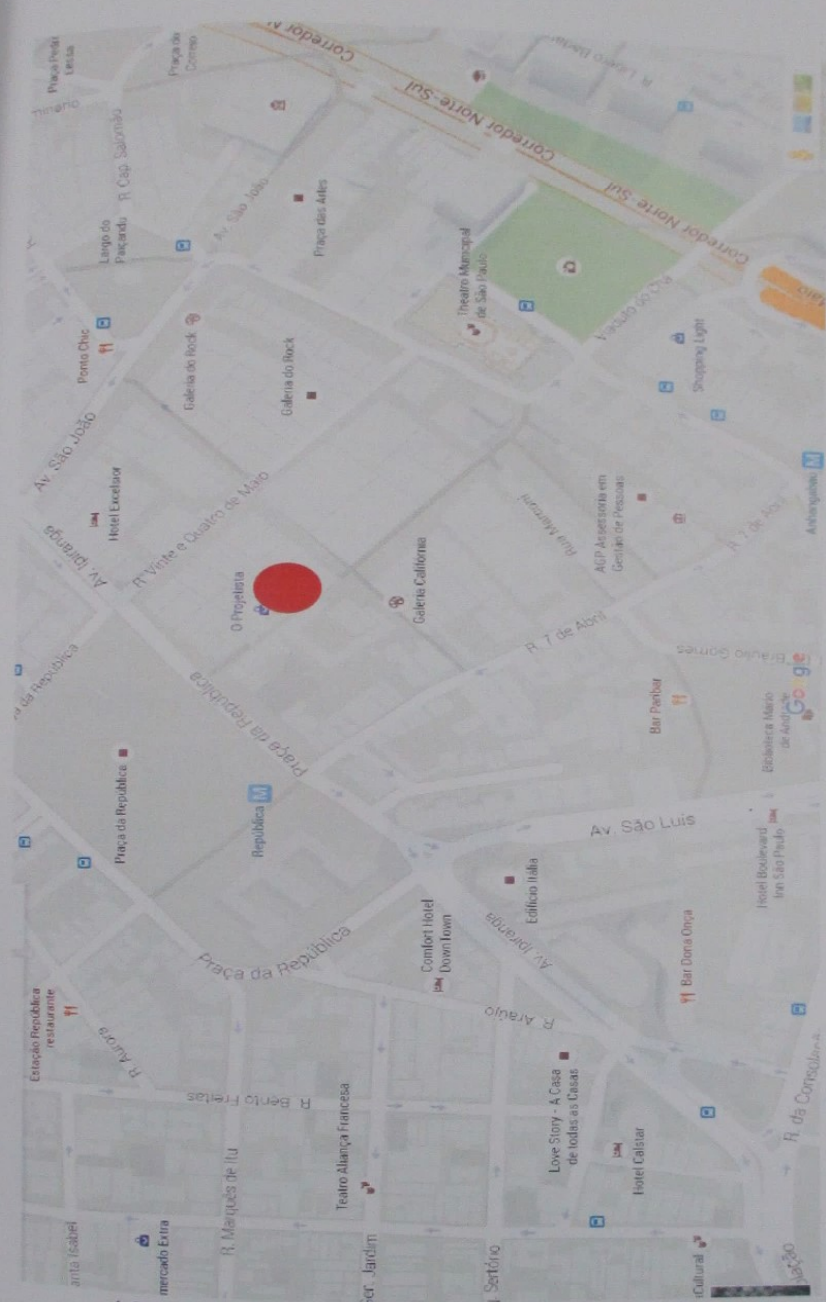
Da diligência realizada na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	( x )
Rede de esgoto	( x )
Rede telefônica	( x )
Rede de gás	( )
Rede de energia elétrica	( x )
Iluminação pública	( x )
Coleta de lixo	( x )
Guias	( x )
Sarjetas	( x )
Drenagem	( x )
Pavimentação Asfáltica	( x )
Passeios	( x )
Ônibus urbanos	( x )
Ônibus intermunicipal	( )
Estação de Trem Urbano	( )
Estação de Metrô	( x )

CRB

# Olga Ramirez Llopis

502  
352  
77



LOCALIZAÇÃO DA RUA BARÃO DE ITAPETINGA

Costel



353  
722  
513  
40



City



354  
77  
584  
77

**2. DO IMÓVEL.**

**2.1. Do Terreno.**

Segundo dados extraídos da certidão de cadastro da Municipalidade, o terreno em apreço possui a seguinte metragem, conforme cópia adiante:

TESTADA .....24,45 metros.

LATERAIS..... 21,64 metros.

ÁREA TERRENO .....529,00 m<sup>2</sup>.

A fração ideal de 0,02885%, corresponde a área de terreno de 15,26m<sup>2</sup> a ser avaliada segundo as metragens da tabela acima.

ALL



30  
77  
37  
77  
95  
8

109

346  
5/16/22  
17

## 2.2. DA CONSTRUÇÃO.

O empreendimento denominado "Condomínio Edifício Rio Branco", é composto de um único bloco de conjuntos comerciais.

O portaria do condomínio para visitantes do prédio se localiza na entrada principal do prédio, com balcão para identificação e catraca eletrônica.

colle

5/5  
4/4  
3/3  
2/2

### 2.3. DO PRÉDIO.

A diligência realizada "in loco" o Condomínio Edifício "Solar da Rosas", é composto de um único bloco de apartamentos com 13 pavimentos, sendo eles:

- PAVIMENTO TÉRREO ( portaria, hall de entrada social, quatro salas de escritório, duas lojas comerciais externas , quatro elevadores, escadas de acesso aos pavimentos).

- PAVIMENTOS-TIPOS: ( 1º ao 13º andar – quatro conjuntos/andar ).

A ilustração adiante apresenta a fachada geral do Edifício "Trio Branco".

Uma

Cadastro do Imóvel: 006.016.0901-8

Local do Imóvel:  
R BARAO DE ITAPETININGA, 140 - A11 S114  
CEP 01042-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R BARAO DE ITAPETININGA, 140 - A11 S114  
CEP 01042-000

Contribuinte(s):  
CPF 006.456.368-51 MURILO MACEDO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	529	Testada (m):	24,45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0133
Área total (m²):	529		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	174	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1954		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	4.426,00
- da construção:	2.090,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	49.825,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	72.732,00
Base de cálculo do IPTU:	122.557,00

Reservado 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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/05/2016, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/02/2016  
Número do Documento: 2.2016.000175391-2  
Solicitante: MARILDA MOREIRA BASTOS DA SILVA (CPF 147.810.768-58)

353  
MR

MR

5/59  
1/17  
359  
12

### 2.3.1. ÁREAS COMUNS.

As áreas comuns foram projetadas em espaços cobertos e descobertos, conforme vistoria "in loco".

A fachada do bloco de conjuntos comerciais é revestida em massa corrida com pintura acrílica e janelas esquadria ferro.

O bloco de conjuntos comerciais não apresenta recuos.

As áreas comuns possuem a seguinte composição de acordo com os pavimentos existentes:

lax

360  
7/11

### 2.3.2. ÁREAS COMUNES.

As áreas comuns foram projetadas em espaços cobertos e descobertos, conforme vistoria "in loco", com a composição adiante.

As áreas comuns possuem a seguinte composição de acordo com os pavimentos existentes:

A- Pavimento Térreo.

B- Pavimento Tipo.

Lois

5/11/21  
361  
7/2

### A. PAVIMENTO TÉRREO.

O pavimento térreo apresenta espaços de serviços e compõe-se dos seguintes ambientes:

- |                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| • Portaria ( localizada na fachada frontal).              |
| • Hall de entrada social e serviço com quatro elevadores. |
| • Quatro conjuntos comerciais.                            |

Case



5/2  
4  
362  
78

As características construtivas e estado de conservação da área comum do prédio são as seguintes conforme ilustrações a seguir:

#### **PORTARIA**

Piso placas de mármore.

Parede placas de mármore.

Porta de ferro.

#### **HALL DE ENTRADA SOCIAL /SERVIÇO**

Piso placas de mármore.

Parede placas de mármore.

Porta de ferro.

#### **ESCADAS DE ACESSO PAVIMENTOS**

Piso placas de mármore.

Parede placas de mármore.

Chave



10/10/10



10/10/10

12/05/2014

**2.3.3. DO CONJUNTO COMERCIAL Nº 114.**

De acordo com dados da matrícula nº 66.052 do 5º Cartório de Registro de Imóveis móveis, a unidade autônoma possui a seguinte descrição, conforme cópia adiante:

" IMÓVEL: "CONJUNTO Nº114, LOCALIZADO NO 11º ANDAR DO EDIFÍCIO "RIO BRANCO", SITUADO NA RUA BARAO DE ITAPETININGA Nº 140, NO 7º SUBDISTRITO CONSOLAÇÃO, CONTENDO A ÁREA PRIVATIVA DE 162,00M2, E ÁREA BRUTA DE 198,10M2, CORRESPONDENDO A FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE 2,885/100 AVOS

CONTRIBUINTE Nº 006.016.0901-1

*Colado*

95  
47  
305  
72

Cassia Aparecida Sávio Franco Soares - Escrevente Substitua  
C.N.P.J. 45.582.974/0001.72  
Rua Marques de Paraná, 356, Consolação, CEP 01303-050 - Tel: 3123-2556 - Fax: 3256-8181  
www.queiroz.com.br

São Paulo, 30/04/2015

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
66.052

ficha  
01

São Paulo, 06 de novembro de 19 95

**IMÓVEL:** CONJUNTO nº 114, localizado no 11º andar do "EDIFÍCIO RIO BRANCO", situado à rua Barão de Itapetininga, nº 140, no 7º Subdistrito-Consolação, com a área útil de 162,00m² e bruta de 198,10m², cabendo a esse conjunto a fração ideal correspondente a 2,885/100 avos.

**CONTRIBUINTE:** 006.016.0901-8.

**PROPRIETÁRIOS:** MURILLO MACEDO, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 3.393.705-SSP/SP e sua mulher MARIA JOSÉ BORINI MACEDO, brasileira, do lar, RG nº 3.413.334-SSP/SP, inscritos em comum no CPF/MF sob nº 007.109.708-20, residentes e domiciliados nesta Capital, à rua Sampaio Viana, nº 584, apto 91, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 77.673 em 04/06/1971, deste Ofício.

WAGNER GIANNELLA  
Escrevente Autorizado

\*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*\*

R. 01 - M. 66.052, em 06 de novembro de 1995

Por escritura de 11/09/1995, lavrada no 8º Tabelionato de Notas desta Capital, no Livro nº 2.342 às fls. 35, os proprietários MURILLO MACEDO e sua mulher MARIA JOSÉ BORINI MACEDO, já qualificados, DERAM o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com o da M. 66.051, em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência de terceiros, ao BANCO MARTINELLI S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Ipiranga, nº 1.097, 2º andar, inscrito no CGC/MF sob nº 61.083.697/0001-04, para garantia da dívida de R\$ 357.933,52 (trezentos e cinquenta e sete mil, novecentos e trinta e três reais e cinquenta e dois centavos), assumida pela empresa COMPSEE BRASIL - COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, na rua Paes Leme, nº 524, 9º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 72.777.956/0001-05, oriunda da seguinte operação: Contrato de Abertura de Linha de Crédito nº 13.667-4, firmado em 15/02/1995, que será paga pela devedora em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 51.629,71 (cinquenta e um mil, seiscentos e vinte e nove reais e setenta e um centavos), cada uma, com os seguintes vencimentos: 04/12/1995, 04/01/1996, 04/02/1996, 04/03/1996, 04/04/1996, 04/05/1996, 04/06/1996.

-continua no verso-

enc. 1/3

Segurança: 50.805890639175259/1MAT66052

Prot.: 470912 - Mat.: 66052



MAE

306  
47  
306  
72

Da vistoria realizada "in loco", foi possível adentrar no imóvel com autorização do ocupante locatário do imóvel.

Da diligencia ao conjunto comercial foi possível registrar o estado de conservação da unidade em questão.

A unidade vistoriada é composta pelos seguintes cômodos:

- Hall de entrada
- Salas de escritórios.
- Sala reunião.
- Dois W.C's
- Copa.

Da diligência a unidade autônoma foi possível constatar as seguintes características construtivas, conforme ilustrações adiante.

306

367  
28

### **HALL DOS CONJUNTOS COMERCIAIS DO 11º ANDAR.**

O hall dos conjuntos comerciais é composto de piso ladrilho hidráulico e paredes massa fina com pintura látex e tinta a óleo.

### **HALL DE ENTRADA**

Piso forração carpete.

Parede massa fina com pintura látex.

Porta esquadria alumínio

### **SALA DE ESCRITÓRIO**

Piso forração carpete.

Parede massa fina com pintura látex.

Janelas esquadria alumínio de correr.

Forro luminárias aparentes

laxe



368  
77



368  
77

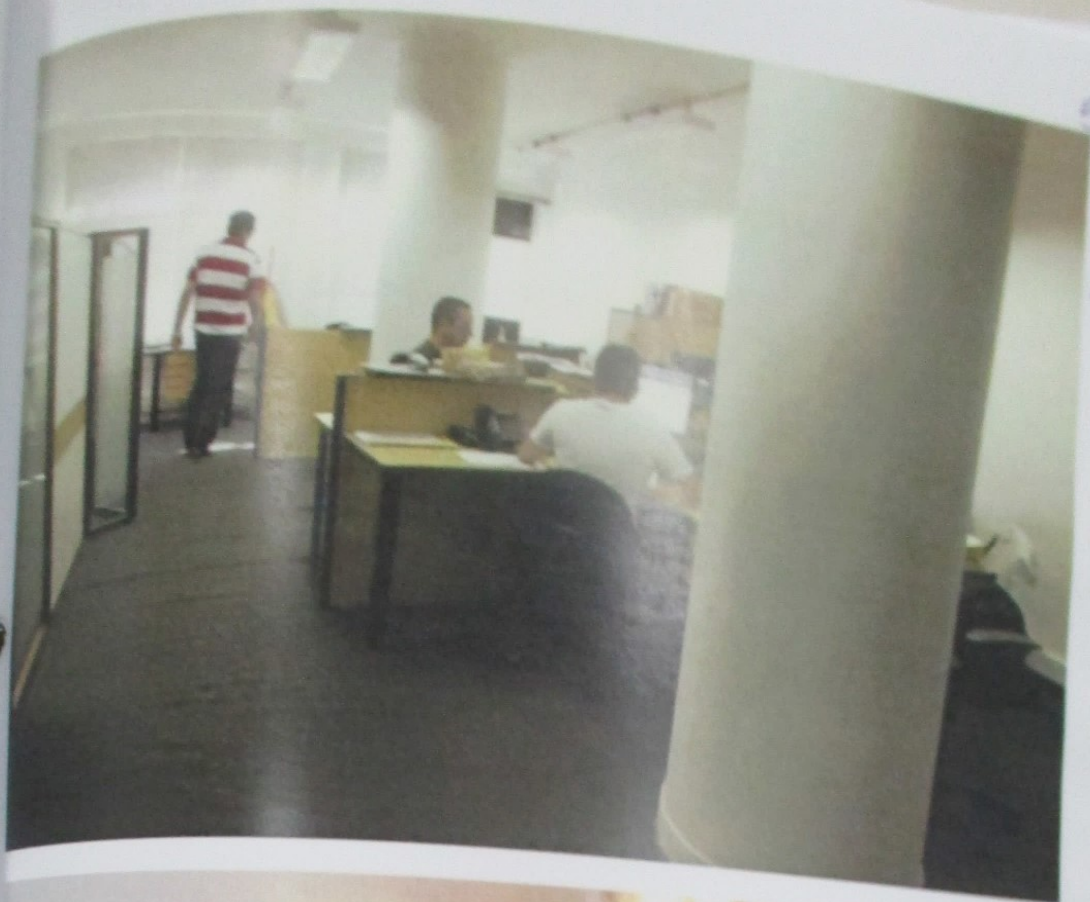


5/9  
309  
70



23





Office 2/2



Office 2/2

54  
12  
20

### SALA DE REUNIÃO

Piso forração carpete.

Parede massa fina com pintura látex.

Janelas esquadria alumínio de correr.

Forro luminárias aparentes

### COPA

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azuleto até o teto

Porta esquadria alumínio

### W.cs

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azuleto até o teto

Porta esquadria alumínio

CAE



372  
47  
372  
70



47  
26



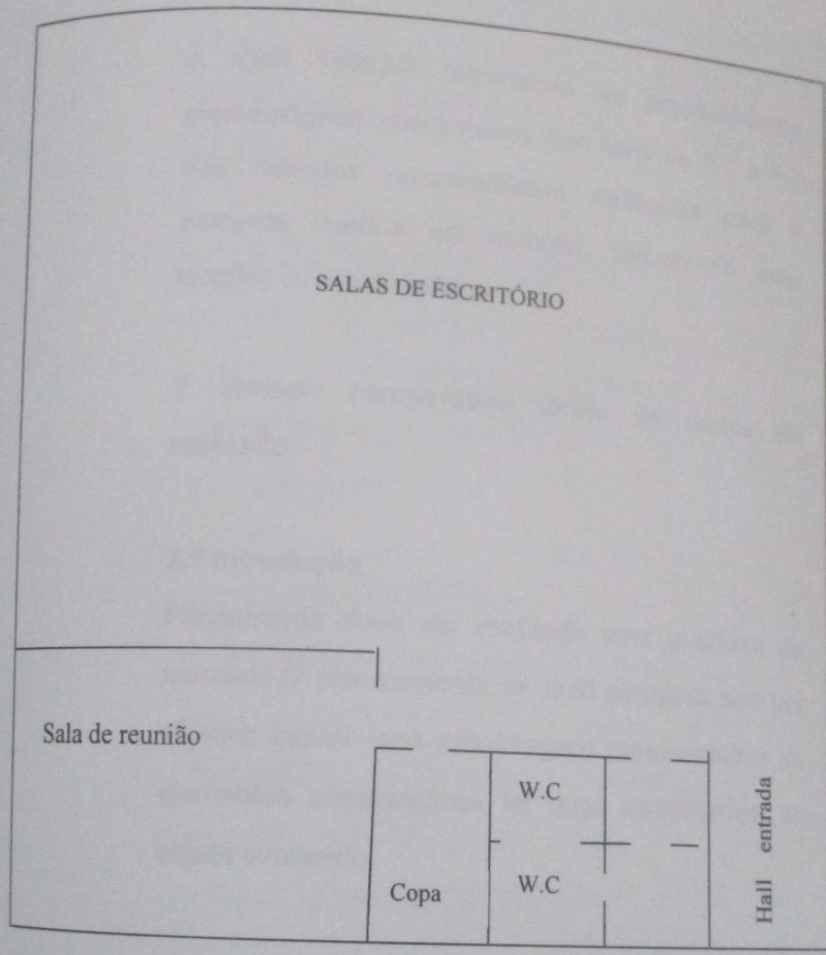
378  
379  
778



April  
27

37  
78

Croquis



Alle

### CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

#### 1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

#### 2. Método comparativo direto de dados de mercado.

##### 2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

##### 2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

535  
4  
335  
72

CAPE

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

### 2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

### 2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto

9/10  
376  
78

Uffe

imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

### 2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

### 3. Método para identificar o custo de um imóvel.

#### 3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de

377  
70

*Handwritten signature*



construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

### 3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

378  
72

lax

33  
72  
579  
47

## CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

### 1. Aplicação da metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

#### 1.1. Método Evolutivo:

##### 1.1.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5a.zona.

O valor do terreno correspondente ao imóvel em apreço será calculado com base na expressão I:

$$V = S \times Q \times F \times F \\ t \quad t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;

t

Q = valor unitário;

mft

30  
72  
510  
47

F = coeficiente testada;  
t  
F = coeficiente profundidade.  
P

### VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário de terreno foi obtido através de informações de Imobiliárias da região, conforme pesquisa de mercado., anexo nº01.

$$Q = \text{R\$ } 17.600,00/\text{m}^2$$

mf t.

### COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 24,45 metros, ou seja superior aos limites da testada de referencia para 5ª Zona ( 16,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = \frac{24,45}{16,00} = 1,1118$$

### COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (F)

O coeficiente de profundidade está relacionado com o fundo equivalente do lote (f).

Os limites máximo e mínimo de profundidade correspondentes para terrenos da 5ª zona, são:

Máximo = 60,00 metros.

Mínimo = 30,00 metros.

Como "f" é 60,00 metros, isto é, dentro dos limites de profundidade, temos:

$$F = 1,00.$$

p

Substituindo-se os dados acima, o capital terreno é:

$$V = 15,26\text{m}^2 \times \text{R\$ } 17.600,00/\text{m}^2 \times 1,1118 \times 1,000$$

T

$$V = \text{R\$ } 268.576,00$$

T

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

### CAPITAL CONSTRUÇÃO

A área total construída 198,10m<sup>2</sup>. classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "ESCRITORIO PADRÃO MÉDIO".

ESCRITORIO MEDIO R -8N x COEFICIENTE

ESCRITORIO MEDIO R\$ 1.232,14 x 1,926

ESCRITORIO MEDIO QMFC = R\$ 2.373,10

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S \times Q \times F$$

c      c      mfc      foc

Onde:

S = 198,10 metros quadrados  
c

Q = R\$ 2.373,10  
mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

### FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO (FOC)

A TABELA 2 - Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA - Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e

93  
 4  
 3/3  
 77

Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em  $I_e$  - Idade aparente do imóvel e  $I_r$  - Idade referencial em relação ao estado de conservação. A idade referencial  $-I_e$  - provém da TABELA 1 - adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

**TABELA 1**

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "I <sub>r</sub> " - (anos)	Valor Residual - "R" - (%)		
Residencial	Barraco	Rústico				
		Simples	5	0		
	Casa	Rústico		10	0	
		Proletário		60	0	
		Econômico		60	20	
		Simples		70	20	
		Médio		70	20	
		Superior		70	20	
		Fino		70	20	
		Luxo		60	20	
		Apartamento	Econômico		60	20
			Simples		60	20
	Médio			60	20	
	Superior			60	20	
	Fino			60	20	
	Luxo			50	20	
	Comercial	Escritório	Econômico		50	20
			Simples		70	20
Médio				70	20	
Superior				60	20	
Fino				60	20	
Luxo				50	20	
Galpões			Rústico		60	20
			Simples		60	20
		Médio		80	20	
		Superior		80	20	
Coberturas		Rústico		20	10	
		Simples		20	10	
		Superior		30	10	

O estado de conservação da edificação é demonstrado no QUADRO A dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a

504  
14  
354  
70

depreciação pelo obsolescência e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

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

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K". 6

Ie/ I <sub>r</sub> * 100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,468	0,248
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,247
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,246
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,245
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,244
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,443	0,243
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,438	0,242
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,433	0,241
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,428	0,240
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,423	0,239
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,417	0,238
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,410	0,237
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,403	0,236
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,398	0,235
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,391	0,234
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,382	0,233
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,374	0,232
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,366	0,231
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,358	0,230
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,350	0,229
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,343	0,228
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,334	0,227
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,325	0,226
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,316	0,225
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,306	0,224
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,297	0,223
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,287	0,222
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,277	0,221
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,267	0,220
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,257	0,219
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,247	0,218
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,237	0,217
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,227	0,216
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,217	0,215
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,207	0,214
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,197	0,213
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,187	0,212
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,177	0,211
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,167	0,210
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,157	0,209
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,147	0,208
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,137	0,207
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,127	0,206
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,110	0,205
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,093	0,204
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,075	0,203
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,057	0,202
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,038	0,201
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,020	0,200
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



A construção em apreço possui idade aparente de 35 anos e grupo c com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de:  
Foc:  $0,20 + 0,528 \times (1,00 - 0,20) =$

$$F = \frac{0,6224}{Foc}$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 198,10 \times R\$ 2.373,10/m^2 \times 0,6224$$

c

$$V = R\$ 292.597,15$$

c

### 1.1.1. Capital Imóvel.

Capital terreno..... R\$ 268.576,00

Capital construção...R\$ 292.597,15

Capital imóvel R\$ 561.163,15

Arredondando-se, Capital imóvel R\$ 561.000,00

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do imóvel situado na Rua Barão de Itapetininga nº 580 conjunto nº114, localizado no Edifício Rio Branco, sem vaga de garagem, objeto da matrícula nº 66052 do 5º Cartório de Registro de Imóveis, bairro República, Município de São Paulo, foi calculado de acordo com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT 14653 e valores unitários de edificação estabelecidos pelo IBAPE – SP.

VALOR DO IMÓVEL R\$ 561.000,00

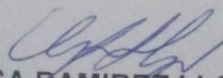
Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de quarenta e duas folhas datilografadas de um só lado, com dois anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 29 de Fevereiro de 2016.

  
OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

---

Anexos

S/A  
ch  
389  
AD

ANEXO N°01..... PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO N°02..... TABELA EDIFICAÇÕES

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16.456,56  
Desvio Padrão : 8.302,47  
- 30% : 11.519,59  
+ 30% : 21.393,52  
Coeficiente de Variação : 50,4500

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú  
Modalidade : Venda  
Data : 14/12/2015  
Local : Rua Barao de Itapetininga  
Cliente : 42A. VARA CIVEL CENTRAL  
Área m<sup>2</sup> : 1.392,00  
MÉDIA SANEADA (R\$) : 17.600,00

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 13.733,85  
INTERVALO MÁXIMO : 21.466,15

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 17.600,00  
Desvio Padrão : 8.267,76  
- 30% : 12.320,00  
+ 30% : 22.880,00  
Coeficiente de Variação : 46,9800

### FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada:	0,0000
Profundidade:	0,0000
Frentes Múltiplas:	0,0000
Fator Área:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ):	17.600,00341
VALOR TOTAL (R\$):	24.499.204,75

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 13.749,98  
INTERVALO MÁXIMO : 21.450,02

## GRAU DE PRECISÃO

II

# MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

IDENTIFICAÇÃO: BARÃO DE ITAPETINGA 163LOJA 28 COND ED. LOUSÃ  
 RISK OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90  
 OBSERVAÇÃO:

DATA: 14/12/2015

391  
178

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: VERTICAL DE INCORPORAÇÃO MÉDIO

	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.500,00	1,00	800,00

### ÍNDICE

INDICADOR	4.300,00
Localização	26,80
Realizada	
Profundidade	
Frontes Múltiplas	
Área	plano
Topografia	seco
Consistência	

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
AV. CASPER LIBERO ,525	11.420,81	12.439,08	1,0892	1,0000
RUA FERENCIO DE ABREU ,779	7.352,68	9.743,14	1,3251	1,0000
RUA LIBERO BADARO ,374	33.621,02	28.071,92	0,8350	1,0000
RUA LIBERO BADARÓ ,452	16.262,44	13.751,92	0,8456	1,0000
RUA MAUÁ ,338	4.083,20	4.831,52	1,1833	1,0000
RUA QUINZE DE NOVEMBRO ,317	38.282,66	31.699,49	0,8280	1,0000
AV. RANGEL PESTANA ,265	18.977,38	28.452,83	1,4993	1,0000
PARQUE DOM PEDRO II ,68	8.211,87	9.611,07	1,1704	1,0000
RUA VINTE E CINCO DE MARÇO ,113	31.318,67	57.699,36	1,8423	1,0000
RUA ALVARES MACHADO ,44	21.641,75	77.485,03	3,5803	1,0000
RUA LIBERO BADARO ,130	13.131,71	11.011,38	0,8385	1,0000
RUA ONZE DE AGOSTO ,68	24.247,25	28.035,28	1,1562	1,0000
RUA QUINTINO BOCAIUVA ,307	36.800,66	31.635,91	0,8597	1,0000
RUA SILVEIRA MARTINS ,70	26.378,34	55.384,21	2,0996	1,0000
RUA QUIRINO DE ANDRADE ,237	14.883,83	17.283,41	1,1612	1,0000

392  
592.10  
47

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	11.420,81	12.439,08
2	7.352,68	9.743,14
3	33.621,02	28.071,92
4	16.262,44	13.751,92
5	4.083,20	4.831,52
6	38.282,66	31.699,49
7	18.977,38	28.452,83
8	8.211,87	9.611,07
9	31.318,67	57.699,36
10	21.641,75	77.485,03
11	13.131,71	11.011,38
12	24.247,25	28.035,28
13	36.800,66	31.635,91
14	26.378,34	55.384,21
15	14.883,83	17.283,41

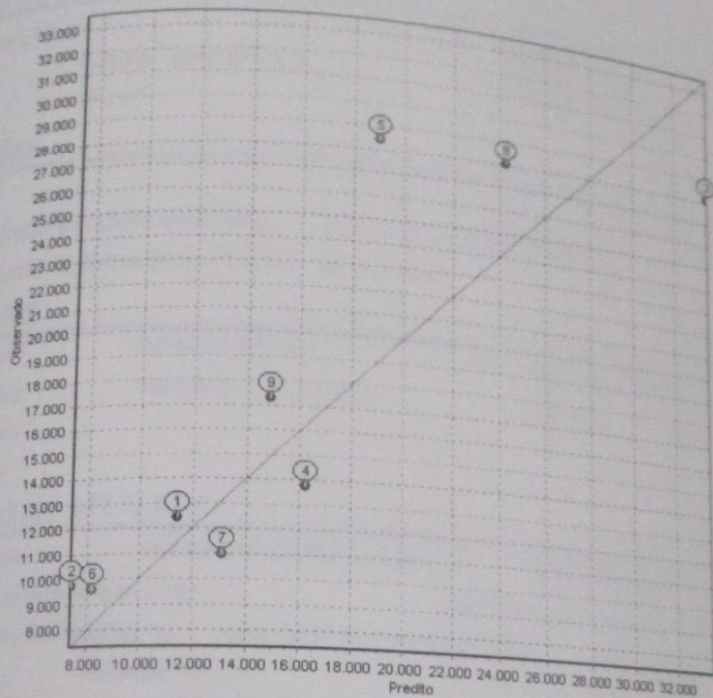
598  
A

393  
77



# GRÁFICO DE DISPERSÃO

594  
A  
374  
TH



# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

ENDEREÇO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 19

ÍNDICE DO LOCAL : 3.948,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. CASPER LIBERO

BAIRRO : SANTA EFIGENIA

UF : SP

NÚMERO : 525

CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

### CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (m<sup>2</sup>) : 660,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

TOPOGRAFIA : plano

ESQUINA :

44,00

ORIENTAÇÃO : seco

NÃO

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

TIPO CONSTR. : apartamento simples s/ elev.

4.683,00 m<sup>2</sup>

VALOR PADRÃO :

1,266

IDADE REAL : 50

anos

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :

0,326

CUSTO BASE (R\$) :

1.232,14

VALOR :

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

2.381.417,39

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo de Oferta :

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 11.000.000,00

Intermediária :

SLAP IMÓVEIS

Nome do Cliente :

SRA. ANDREIA

Observação :

TELEFONE : (11)2309-7450

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
Correção Floc :	0,09 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.420,81
Correção Cc :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 12.437,08
Correção Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.089,20
Correção Cpl : Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
Correção Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
Correção Ft :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

LOCAL DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 22

ÍNDICE DO LOCAL : 3.245,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FERRENCIO DE ABREU

BAIRRO : CENTRO

UF : SP

NÚMERO : 779

CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

CONDIÇÕES DE ACESSO :

INFORMAÇÕES  REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

EXISTÊNCIA DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (m<sup>2</sup>): 604,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

35,00

PROF. EQUIV. (Pe):

OROGRAFIA: plano

ESQUINA:

17,28

UMIDADE: seco

Não

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

TIPO CONSTR.: apartamento simples s/ elev.

ÁREA CONSTRUÍDA:

2.983,00 m<sup>2</sup>

ÍNDICE:

0,907

IDADE REAL: 50

anos

CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes

QNTD. DE PAVIMENTOS:

PAVIMENTOS: 0

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,290

CUSTO BASE (R\$):

1.202,14

VALOR CALCULADO (R\$):

966.759,83

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 6.000.000,00

TIPO DE INTERMEDIÁRIO: CORRETOR AUTÔNOMO

NOME: SR. SERGIO

DATA DA AVALIAÇÃO:

TELEFONE: (11)9868-8898

## ÍNDICE DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
Índice Ploc:	0,33	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.352,68
Índice Cq:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.743,74
Índice Cb:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.323
Índice Cg:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0000
Índice Ch:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
Índice Ci:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
Índice Cj:	0,00				

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

LOCAL DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA: 80

ÍNDICE DO LOCAL: 5.150,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LIBERO BADARO

BARRO: CENTRO  
UF: SP

NÚMERO: 374  
CIDADE: SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

### CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURAS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 288,00  
CORRELAÇÃO: Direta  
ORIENTAÇÃO: plano  
UMIDADE: seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO: Regular

10,00

PROF. EQUIV. (Pe):

ESQUINA:

Não

28,80

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DE EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

TIPO CONSTR: apartamento médio c/ elev.

ÁREA CONSTRUÍDA:

3.241,00 m²

IDADE REAL: 40

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

g - reparos importantes

0,369 CUSTO BASE (RS):

1.232,14

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS):

2.033.501,70

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO: Oferta VALOR DO MÓVEL (RS): 13.000.000,00

AG: HENRY KALF IMÓVEIS

CO: SRA. ROSA

DATA:

TELEFONE: (11)2157-8811

## DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

FORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 33.621,02
0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 28.071,92
0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8350
0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	

570  
27  
306  
10

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015  
 SETOR : 1 QUADRA : 72 ÍNDICE DO LOCAL : 5.085,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LIBERO BADARÓ  
 COMP. : BARRO : CENTRO NÚMERO : 452  
 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: 310,00 TESTADA - (cf) m 216,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,44  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 960,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: apartamento simples c/ elev. CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,054 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,290 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 361.551,28 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 6.000.000,00  
 MOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVELS  
 CONTATO : SR. ANDERSON

RESERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3055-0555

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
REALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 16.262,44
ÁREA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.751,92
QUANTIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8456
TIPOS MÚLTIPLOS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
RESISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

PODE

504  
344  
77

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015  
SETOR : 1      QUADRA : 19      ÍNDICE DO LOCAL : 3.634,00       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 24/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MAUÁ  
COMP. :      BAIRRO : SANTA EFIGENIA      NÚMERO : 338  
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: 398,00      TESTADA - (cf) m      10,00      PROF. EQUV. (Pe): 39,80  
 ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA : 544,00 MP  
 PADRÃO CONSTR.: apartamento simples s/ elev.      CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
 COEF. PADRÃO: 0,907      IDADE REAL : 50 anos      COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,290      CUSTO BASE (RS): 1.232,14  
 VAGAS : 0      PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 176.304,84      VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (RS) : 2.000.000,00  
 MOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI  
 CONTATO : SR. FERNANDO      TELEFONE : (11)3886-1000  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.083,20
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.831,52
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.183,33
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA F1 :		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 1 QUADRA : 73

ÍNDICE DO LOCAL : 5.193,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA QUINZE DE NOVEMBRO

COMP.:

BARRO : CENTRO

NÚMERO : 317

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) m<sup>2</sup>: 198,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

8,20

PROF. EQUIV. (Pe) :

24,15

TOPOGRAFIA : plano

ESQUINA : Não

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

1.392,00 m<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,054 IDADE REAL : 50

anos

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,290

CUSTO BASE (R\$):

1.232,14

VALOR CALCULADO (R\$):

524.249,35

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 9.000.000,00

MOBILIÁRIA :

NOVARE IMÓVEIS

CONTATO :

SR. ROBERTO MUNIZ

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3392-6587

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
CONTORNOS MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 38.282,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 31.699,49
		VARIAÇÃO : 0,8280
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

PC

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 2 QUADRA : 32 ÍNDICE DO LOCAL : 3.674,00

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PARQUE DOM PEDRO II

COMP. : BAIRRO : CENTRO

CEP : UF : SP

UTEZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

## 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

NÚMERO : 68  
CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 504,00 TESTADA - (ct) m

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular

TOPOGRAFIA : plano PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00  
CONSISTÊNCIA : seco ESQUINA : Não 24,00

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

TIPO DE CONSTRUÇÃO : apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO : 0,907 IDADE REAL : 40 anos

VALOR CALCULADO (R\$) : 636.333,53

VALOR ARBITRADO (R\$) :

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.300.000,00

VALOR DO LOCAL IMÓVELS

VALOR DO SR. ANTONIO BAETA

RESERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3085-0555

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
Coef. Ploc :	0,17	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.211,67
Coef. Ccp :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.611,07
Coef. Cce :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.170,40
Coef. Ccc :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,00
Coef. Cca :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
Coef. Ccb :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		



# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 2

QUADRA : 74

ÍNDICE DO LOCAL : 2,868,00

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. RANGEL PESTANA

COMP. :

BAIRRO : CENTRO

CEP :

UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

## 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

NÚMERO : 265

CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup> : 217,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

TOPOGRAFIA : plano

6,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

CONSISTÊNCIA : seco

ESQUINA :

Não 36,17

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

PADRÃO CONSTR. : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,054

IDADE REAL : 50

anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K) :

ÁREA CONSTRUÍDA :

1,745,00 MP

LAGAS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

PAVIMENTOS : 0

657.194,77

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

0,290

CUSTO BASE (R\$) :

1,232,14

## DADOS DA TRANSAÇÃO

OPORTUNIDADE : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.300.000,00

MODALIDADE :

CAPITAL IMOVEIS

INTERMEDIÁRIO :

SR. ANTONIO CARLOS

RESERVAÇÃO :

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

TELEFONE : (11)2667-8011

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

PREÇOS NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO Floc : 0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 18.977,38
CLASSIFICAÇÃO Cp : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 26.452,83
CLASSIFICAÇÃO Ce : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.499,23
CLASSIFICAÇÃO Fc : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CLASSIFICAÇÃO Fh : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
CLASSIFICAÇÃO Fi : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015  
SETOR : 5 QUADRA : 30 ÍNDICE DO LOCAL : 1,201,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALVARES MACHADO  
COMP :                                      BAIRRO : CENTRO  
CEP :                                        UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO : 44  
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: 198,00      TESTADA - (cf) m  
ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Regular      5,80      PROF. EQUIV. (Pe): 34,14  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco      ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial  
QUANTIDADE CONSTR: apartamento médio c/ elev.  
COEF. PADRÃO: 1,380 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,290  
CUSTO BASE (RS): 1.232,14  
PÁVIMOTOS : 0      ÁREA CONSTRUÍDA : 1.617,00 m²  
VALOR CALCULADO (RS): 797.346,63      VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO DE OFERTA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (RS) : 5.640.000,00  
MUNICÍPIO : TAMADA IMÓVEIS  
NOME DO PROPRIETÁRIO : SR SÉRGIO

TELEFONE : (11)2682-2320

CRIANDO DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
CLASSIFICAÇÃO Floc:	2,58	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 21.541,75
...	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 77.485,03
...IDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 3.530,3
...MULTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,7
...CRIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
...PRA Fp:	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
...PRA Fp:	0,00			

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 5

QUADRA : 3

ÍNDICE DO LOCAL : 5.128,00

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LIBERO BADARO

COMP.:

BARRO : CENTRO

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) m<sup>2</sup>: 196,00    TESTADA - (cf) m  
 ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO: Regular    7,00    PROF. EQUIV. (Pe): 28,00  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco    ESQUINA: Não

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa    USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA: 375,00 M<sup>2</sup>  
 TIPO DA CONSTR.: apartamento médio s/ elev.    ANOS COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,534    CUSTO BASE (R\$): 1.202,14  
 COEF. PADRÃO: 1,251    IDADE REAL: 30    PAVIMENTOS: 0    VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00  
 GÁS: 0    VALOR CALCULADO (R\$): 308.666,78

## DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPUSIA: Oferta    VALOR DO IMÓVEL (R\$): 3.200.000,00  
 AGENTIA: VALENTINA CARAN IMÓVEIS  
 NOME: SRA. VALENTINA  
 RESERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)3289-2738

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

COEF. NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
COEF. Floc:	-0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
COEF. Cp:	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
COEF. TPLIAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
COEF. Tc:	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
COEF. Tc:	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
COEF. Tc:	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
COEF. Tc:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 13.131,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 11.011,38
		VARIAÇÃO : 0.8385
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 28 ÍNDICE DO LOCAL : 3,719,00

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ONZE DE AGOSTO

BAIRRO : SÉ  
UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO : 66  
CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

### MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 190,00 TESTADA - (cf) m  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 8,60 PROF. EQUIV. (Pe): 22,09  
TOPOGRAFIA : plano ESQUINA : Não  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial  
ABRANGÊNCIA CONSTR.: apartamento simples c/ elev. ÁREA CONSTRUIDA : 1,400,00 M<sup>2</sup>  
IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,290 CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes  
PAVIMENTOS : 0 CUSTO BASE (RS): 1,232,14  
VALOR CALCULADO (RS): 527.262,28 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPUS DE OFERTA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 5.700.000,00  
MEDIADORA : MARCELO LARA IMÓVEIS  
AGENCIÁRIO : SR. RENALDO BORGES  
RESERVAÇÃO : TELEFONE : (11) 0105-6300

## DETALHAMENTO DA HOMOGENEIZAÇÃO

CONDIÇÕES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
AVIAÇÃO Floc :	0,16 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 24.247,25
AVIAÇÃO :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 28.035,29
AVIAÇÃO DE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.158,62
AVIAÇÃO MULTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
AVIAÇÃO Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
AVIAÇÃO H :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 22 ÍNDICE DO LOCAL : 5.002,00

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA QUINTINO BOCAIUVA

BARRO : SÉ

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 (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 179,00 TESTADA - (cf) m  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,38  
 TOPOGRAFIA: plano ESQUINA: NÃO  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial  
 TIPO CONSTR.: apartamento simples c/ elev. ÁREA CONSTRUÍDA: 1.640,00 m<sup>2</sup>  
 Nº PADRÃO: 1,054 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,290 CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes  
 Nº: 0 PAVIMENTOS: 0 CUSTO BASE (R\$): 1.232,14  
 VALOR CALCULADO (R\$): 617.650,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 8.000.000,00  
 Nome: FATURITY LEARDI  
 Nome: SRE MANOEL  
 Telefone: (11)3255-6524

## DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
Co.Foc:	-0,14 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 36.500,66
Co.Ca:	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 31.635,91
Co.Ce:	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0.859,7
Co.Fe:	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
	0,00	

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SERVIDOR : 2 QUADRA : 70 ÍNDICE DO LOCAL : 2.334,00

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VINTE E CINCO DE MARÇO

BAIRRO : CENTRO

UF : SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO : 113  
CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup> : 1.142,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO : Regular

35,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

ESQUINA : Não 32,63

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

TIPO DE CONSTRUÇÃO : apartamento simples c/ elev.

IDADE REAL : 40

ANO : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

## DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo : Oferta

VALOR : 43.000.000,00

VALOR : 2.957.863,46

VALOR : 0,00

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

PAVIMENTOS : 0

VALOR : 2.957.863,46

VALOR : 2.957.863,46

VALOR : 2.957.863,46

ANOS COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :

VALOR : 0,438

VALOR : 0,438

VALOR : 0,438

ÁREA CONSTRUÍDA :

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

VALOR : 5.200,00 m<sup>2</sup>

VALOR : 1.232,14

VALOR : 0,00

TELEFONE : (11)3057-1000

## DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
0,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 31.218,67
0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 57.699,36
0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.842,3
0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
0,00		

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015  
 SETOR : 5 QUADRA : 33 ÍNDICE DO LOCAL : 2.048,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/04/2015  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVEIRA MARTINS  
 BAIRRO : SE  
 UF : SP

NÚMERO : 70  
 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) m<sup>2</sup> : 373,00 TESTADA - (cf) m :  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 13,00 PROF. EQUIV. (Pe) :  
 TOPOGRAFIA : plano ESQUINA : Não 28,69  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.298,00 m<sup>2</sup>  
 TIPO CONSTR. : apartamento simples c/ elev. CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 Nº PADRÃO : 1,054 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,438 CUSTO BASE (R\$) : 1.232,14  
 Nº : 0 PAVIMENTOS : 0 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.875.968,01

## DADOS DA TRANSAÇÃO

Tipo : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 13.000.000,00  
 Nome : FERNADEZ MERA IMÓVEIS  
 Endereço : SR. PLINIO

TELEFONE : (11)3058-8787

## DADOS DA HOMOGENEIZAÇÃO

NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
1,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 26.378,34
0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 55.384,21
0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.099,6
0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
0,00		

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA: 22 ÍNDICE DO LOCAL: 3.703,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/04/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA QUIRINO DE ANDRADE

BAIRRO: CENTRO

COMP.:

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

NÚMERO: 237

CIDADE: SAO PAULO - SP

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 422,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

15,50

PROF. EQUIV. (Pe):

TOPOGRAFIA: plano

ESQUINA:

27,23

CONSISTÊNCIA: seco

Não

## DADOS DA BENEFITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

MODALIDADE CONSTR.: apartamento simples c/ elev.

ÁREA CONSTRUÍDA:

2.460,00 m<sup>2</sup>

COEF. PADRÃO: 1,054

IDADE REAL: 50

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes

LAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

0,290 CUSTO BASE (R\$):

1.222,14

VALOR CALCULADO (R\$):

926.475,14

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

MODALIDADE: Oferta

VALOR DO MÓVEL (R\$): 8.000.000,00

AGÊNCIA:

ELITE BRASIL IMOVEIS

AGENTE:

SR ALBERTO IANZE

RESERVAÇÃO:

TELEFONE: (11) 0893-1000

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ÍTEM NORMA IBAPE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO
ADICIONAÇÃO Floc:	0,16	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 14.583,83
ADICIONAÇÃO Cc:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 17.253,41
ADICIONAÇÃO Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO: 1.161,72
ADICIONAÇÃO Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
ADICIONAÇÃO Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00	
ADICIONAÇÃO Fh:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00	



20  
 2006  
 9/10  
 4

**TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>9</sub>N**

Esta tabela vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS  
 COMERCIAIS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>9</sub>N do  
 IBPAE/SP.  
**TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.**

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
Com elevador			1,692	1,926	2,160	
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
		Com elevador	2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
SPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	