

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS  
PRECATÓRIAS CÍVEIS DA CAPITAL - SP

Idigam  
H. 27/11/13  
150-45300-5000-5-00000000-1-27/NOV/2013 17:16:007933

PROCESSO Nº 0079701-93.2013.8.26.0021

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado  
nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE CAMPOS DE  
JORDÃO - SP requerida pelo CONDOMÍNIO VILA  
HOLANDESA contra ANTÔNIO ANDREOZZI, dando por  
terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar  
suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual, chegou ao

valor avaliatório de R\$ 1.720.000,00 (UM MILHÃO E SETECENTOS E VINTE MIL REAIS), para o imóvel situado na Rua Vitorino de Carvalho nº 189, na Chácara Bela Vista, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, nesta Capital - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 18 de novembro de 2013.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA - 0600590772.

## **SUMÁRIO:**

### I. Observações Preliminares

### II. Vistoria

1. Do local
  - 1.1. Características geral do imóvel
  - 1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
  - 1.3. Melhoramentos Públicos
  - 1.4. Características da Região
  - 1.5. Zoneamento
2. Do imóvel
  - 2.1. Terreno
  - 2.2. Benfeitorias

### III. Critérios de Avaliação

### IV. Avaliação

1. Valor do imóvel
2. Valor Total do imóvel

### V. Conclusão

### VI. Resposta aos Quesitos

### VII. Encerramento



## I - 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 CARTA PRECATÓRIA DE CAMPOS DE JORDÃO - SP** requerida pelo **CONDOMÍNIO VILA HOLANDESA** contra **ANTÔNIO ANDREOZZI**, processo nº 0079701-93.2013.8.26.0021, em curso no Setor de Cartas Precatórias Cíveis da Capital - SP.

*Trata-se de um imóvel situado na Rua Vitorino de Carvalho nº 189, na Chácara Bela Vista, no 39º Subdistrito – Vila Madalena, nesta Capital - SP.*

Deferida a prova pericial, à fls. 24, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

O Autor não indicou Assistente Técnico e o Advogado Dante Soares Catuzzo Júnior OAB/SP nº 198.402, formulou "rol" de quesitos à fls. 29.

A Ré não indicou Assistente Técnico e não formulou "rol" de quesitos para o presente caso.

## II - VISTORIA

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

### 1 - DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acessos as Avenidas Diógenes Ribeiro de Lima, Pedroso de Moraes e São Gualter.

#### 1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente Ação, está situado na Rua Vitorino de Carvalho nº 189, na Chácara Bela Vista, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, nesta Capital - SP, na quadra formada pela citada rua e mais: Praça Professora Emilia Barbosa Lima, Rua Professor Nova Gomes, Rua Cordeiro Galvão.



A reprodução abaixo ilustra a exata localização  
do imóvel:



*J*

1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

SETOR: **081**

QUADRA: **338**

ZONA: **PI ZER-1/01**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 895,00/2013**

Rua Vitorino de Carvalho nº 189

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **081.3388.0070-6**

Rua Vitorino de Carvalho nº 189

MATRÍCULA: **25.718**

Do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

### 1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS;

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo.

### 1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO;

O local apresenta características de uso estritamente residencial e de densidade demográfica baixa.

71



A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: lanchonetes, consultórios médicos, escolas, supermercados, agências de automóveis, agências bancárias, padarias, supermercados, postos de gasolina, farmácias, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente, nas Avenidas Pedroso de Moraes, São Gualter, Diógenes Ribeiro de Lina e Rua Dona Elisa de Moraes Mendes.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos: médio, superior, fino e luxo..

### 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 "PI ZER-1/01 - Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

*JL*



O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros - PRE - PI  
Quadro 04 do Livro XI, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DE 2004

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES			RECURSOS MÍNIMOS (m)				
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	QUADRO MÁXIMO DE ALTURA (m)	FRENTE (m)	ALTURA EFICÁCIA MÍNIMA QUANDO A 5,00 m	ALTURA EFICÁCIA MÁXIMA QUANDO A 5,00 m
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(K)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDERA A ZER	ZCL-I ou ZCL-II	0,05	(f)	(g)	0,30	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(B)
	ZPI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500,00	15,00	SEM LIMITE	5,00 (I)	NÃO EXIGIDO	(H) (I)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	1,00	0,5 (g)	0,15 (e)	125,00	5,00	5,00	5,00 (I)	NÃO EXIGIDO (I)	(K) (I)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 (g)	0,15 (e)	125,00	5,00	25,00 (a)	5,00 (I)	NÃO EXIGIDO (I)	(K) (I)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,5 (h)	0,5 (g)	0,15 (e)	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (I)	NÃO EXIGIDO (I)	(K) (I)
	ZM - 3b	0,20	2,00	2,5 (c)	0,5 (g)	0,15	125,00	5,00	SEM LIMITE (b)	5,00 (I)	NÃO EXIGIDO (I)	(K) (I)
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125,00	5,00	25,00	5,00 (I)	NÃO EXIGIDO (I)	(N) (I)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEP	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (I)	(K) (I)
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCP e ZCLp	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (I)	(K) (I)

NOTAS

- (a) Observar o parágrafo primeiro do artigo 53 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM-2/12, ZM-2/13, ZM-2/14, ZM-2/15, ZM-2/16
- (b) Observar o § 1º do artigo 55 deste Livro quanto ao gabarito nas ZM3/01, ZM3/02, ZM3/03, ZM3/04, ZM3/05 e ZM3/06
- (c) Observar os §§ 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 55 deste Livro.
- (d) Observar o artigo 59 deste Livro.
- (e) Observar o artigo 59 deste Livro quanto a permeabilidade e espaçamento nas ZM
- (f) O coeficiente de aproveitamento básico é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso indiana.
- (g) O coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso indiana.
- (h) Observar o parágrafo único do artigo 54 deste Livro quanto ao coeficiente máximo de aproveitamento na ZM3/01 para HIS e HISP
- (i) Ver artigo 155 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo da frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- (j) Ver artigo 156 da parte III desta lei, quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 5,00 metros
- (k) Ver §1º e §2º do artigo 156 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e cêrceas

## 2 - DO IMÓVEL:

### 2.1 - TERRENO: (Matrícula de nº 25.718)

O terreno em estudo, possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, possuindo as seguintes descrições:

Imóvel:- Um prédio à Rua Vitorino de Carvalho nº 189, na Chácara Bela Vista, no 39º Subdistrito, Vila Madalena, e o terreno medindo 6,50 m de frente, igual a largura nos fundos, por 47 m da frente aos fundos de ambos os lados com a área de 305,50 m<sup>2</sup>, confrontando no lado direito visto da rua com o remanescente do lote 4, no lado esquerdo com a casa nº 183 e nos fundos com Luiz Leme Ferreira.

Contribuinte nº 081.338.0070-6.

### 2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário verificou que sobre o terreno, localizado na Rua Vitorino de Carvalho nº 189, na Chácara Bela Vista, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, nesta Capital - SP, encontra-se edificado um imóvel residencial composto por 02 (dois) pavimentos, e de acordo com os dados colhidos no local o imóvel possui uma área total construída de 252,00m<sup>2</sup> (Duzentos e Cinquenta e Dois Metros Quadrados).

10  
e

O imóvel em questão é constituído por 01 (um) sobrado residencial composto por 02 (dois) pavimentos, a saber:

PRIMEIRO PAVIMENTO contém: 01 (uma) garagem coberta para 04 (quatro) carros, sendo 02 (duas) vagas descobertas e 02 (duas) cobertas, 01 (um) "hall" de entrada externo, 01 (um) corredor lateral externo, 01 (um) living, 01 (um) lavabo, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) despensa, 01 (um) quintal, 01 (uma) lavanderia, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

SEGUNDO PAVIMENTO contém: 01 (um) "hall" da escada/corredor interno de circulação, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros e 01 (um) salão com banheiro.

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontrava em bom estado de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

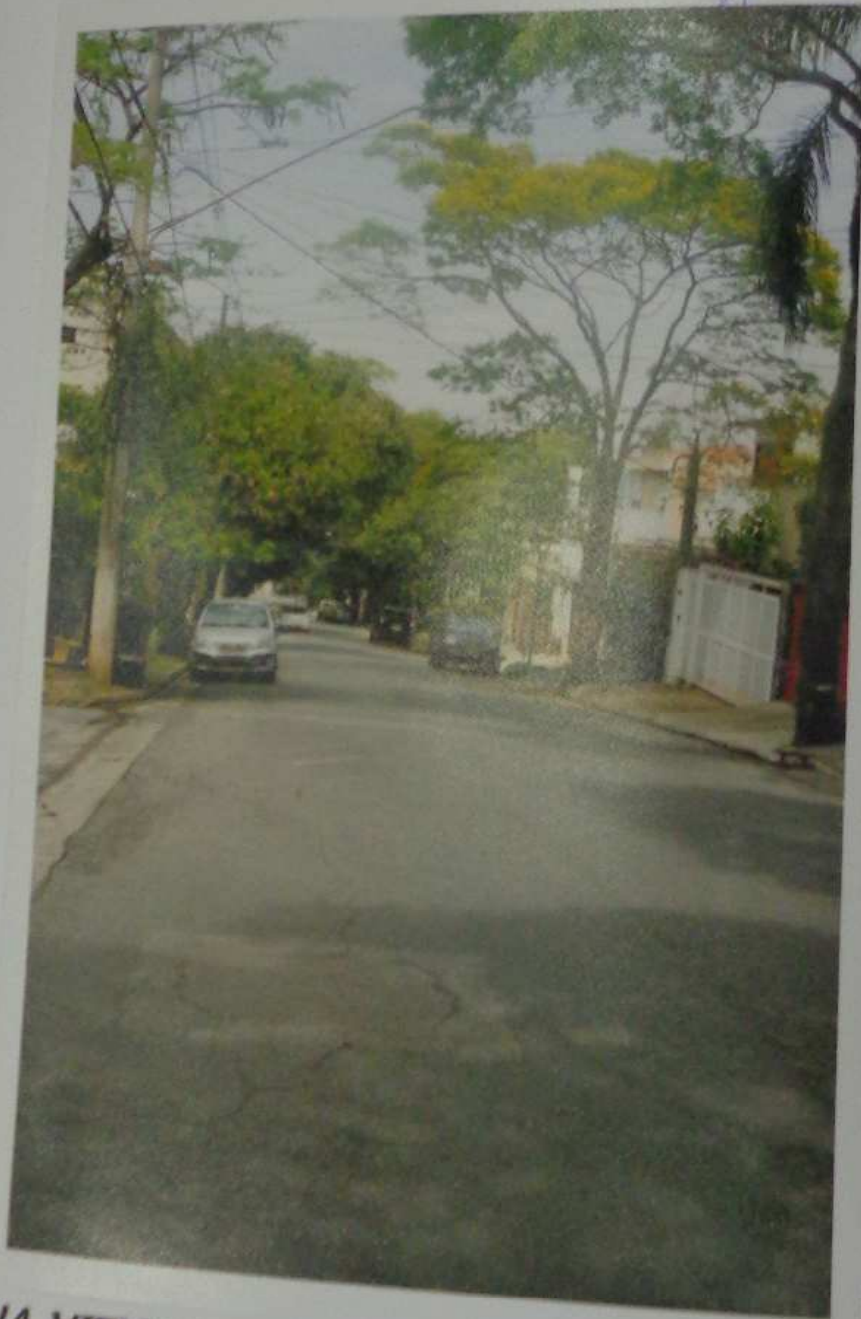
A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SUPERIOR" classificação contida no referido "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".

Segue: Croqui do Imóvel, fotografia da Rua Vitorino de Carvalho, no trecho em estudo e aspectos externos da referida residência.

X

72  
/

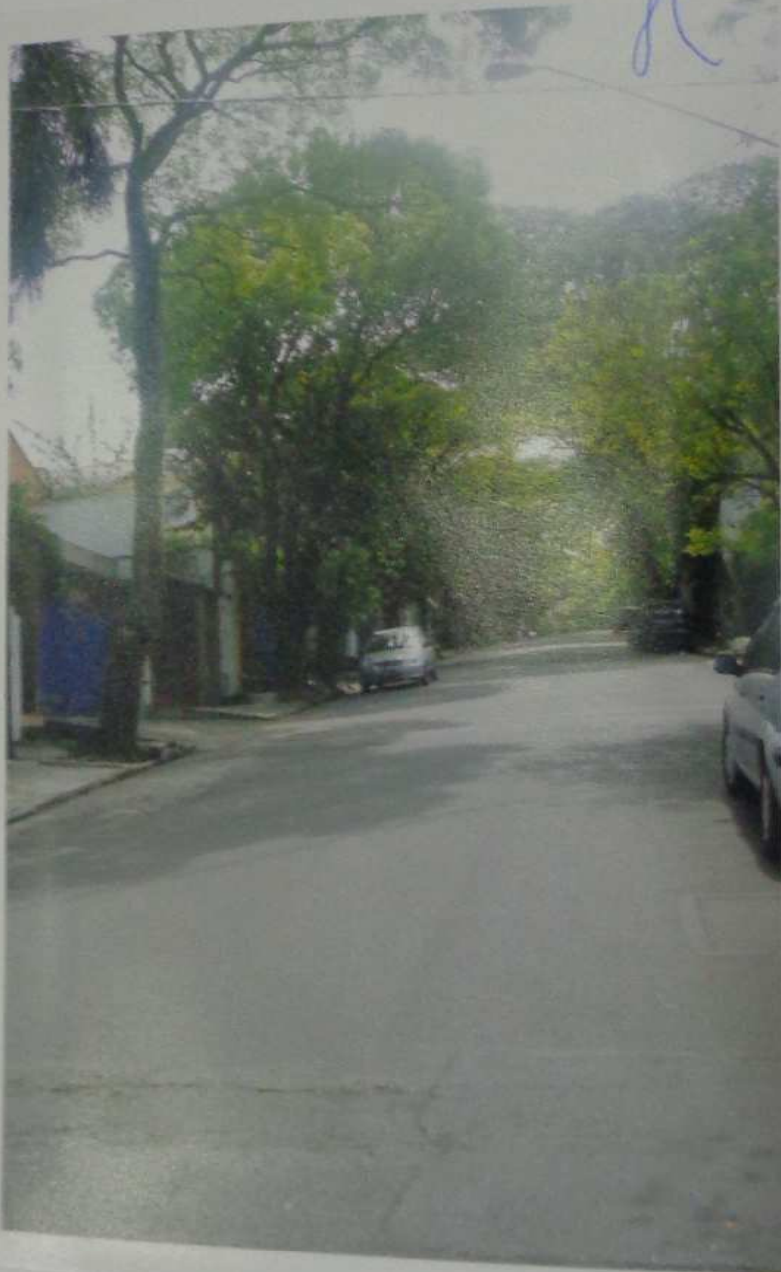
**FOTO Nº 01**



**VISTA DA RUA VITORINO DE CARVALHO, NO TRECHO ONDE SE  
SITUA O IMÓVEL EM QUESTÃO.**

X

FOTO Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA  
RUA VITORINO DE CARVALHO.

**FOTO Nº 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**



**FOTO Nº 04**



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

## **PRIMEIRO PAVIMENTO**

### GARAGEM DESCOBERTA:

PISO ===== revestido com pedra.  
PAREDES ===== revestidas com massa fina pintada e pedra.  
PORTÃO ===== automático de chapa de aço pintado.

### GARAGEM COBERTA:

PISO ===== revestido com pedra.  
PAREDES ===== revestidas com pedra mineira.  
TETO ===== revestida com massa fina pintada.

### "HALL" DE ENTRADA EXTERNO:

PISO ===== revestido com pedra.  
PAREDES ===== revestidas com pedra.  
TETO ===== revestida com massa fina pintada.  
PORTA ===== de ferro pintado e vidros, com acesso ao corredor externo de circulação.

SALA DE ESTAR:

- PISO ===== assoalho de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô e grade de ferro pintado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

ESCADA INTERNA - (com acesso ao segundo pavimento):

Obs.: Estrutura de concreto, revestida com mármore e corrimão de alumínio.

LAVABO:

- PISO ===== revestido com cerâmica.  
PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.  
TETO ===== revestida com massa corrida e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

78  
PSALA DE JANTAR:

PISO ===== assoalho de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.  
PORTA ===== tipo balcão de vidro temperado, com acesso  
ao corredor externo de circulação.

COZINHA:

PISO ===== assoalho de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
JANELA ===== de vidro temperado.  
PORTA ===== de vidro temperado.

DESPENSA:

PISO ===== assoalho de madeira.  
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.  
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.  
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.  
PORTA ===== de madeira pintada.

X

CORREDOR EXTERNO DE CIRCULAÇÃO:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES ===== revestidas com massa fina e pintura látex.
- TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.

QUINTAL:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES ===== revestidas com massa fina e pintura látex.

ESCADA EXTERNA - (com acesso ao salão):

Obs.: Estrutura de concreto, revestida com cerâmica e corrimão de ferro pintado.

LAVANDERIA:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES ===== revestidas com massa fina e grafiato pintado.
- TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.
- JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
- PORTA ===== de ferro pintado e vidros com acesso à área livre nos fundos.

X

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA ===== veneziana de madeira pintada, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestidas com azulejos até o teto.

TETO ===== revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

**SEGUNDO PAVIMENTO**"HALL" DA ESCADA/CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO:

PISO ===== revestido com tacos.

PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje  
revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.

DORMITÓRIO I - SUÍTE (com armários embutidos):

- PISO ===== revestido com tacos.
- PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje  
revestida com massa corrida e pintura látex.
- JANELA ===== veneziana de madeira pintada, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada

BANHEIRO I - SUÍTE (com "box" de vidro):

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES ===== revestidas com cerâmica até o teto.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje  
revestida com massa corrida e pintura látex.
- JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II:

- PISO ===== revestido com tacos.
- PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje  
revestida com massa corrida e pintura látex.
- JANELA ===== veneziana de madeira pintada, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada

10

BANHEIRO II - SOCIAL (com banheira):

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES ===== revestidas com cerâmica até o teto.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje  
revestida com massa corrida e pintura látex.
- JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO III (com armários embutidos):

- PISO ===== revestido com tacos.
- PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje  
revestida com massa corrida e pintura látex.
- JANELA ===== veneziana de madeira pintada, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada

SALÃO:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje  
revestida com massa corrida e pintura látex.
- JANELA ===== veneziana de ferro pintado, com vidros.
- PORTA ===== de ferro pintado.



43  
/

BANHEIRO III:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES ===== revestidas com cerâmica até o teto.
- TETO ===== cobertura com telhas de barro, sobre laje  
revestida com massa corrida e pintura látex.
- JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
- PORTA ===== de madeira pintada.

As características de acabamento das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

X

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

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

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

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

### 3.1 - TERRENO:

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

#### 3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES:

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

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

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

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

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

- o *Dado de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- o *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*



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

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

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

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

o A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

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

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

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

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

3.1.2 - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

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

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

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

Onde:

- V<sub>t</sub> = Valor do terreno;
- A<sub>t</sub> = Área do terreno;
- V<sub>u</sub> = Valor básico unitário;
- M<sub>s</sub> = Média saneada;
- C<sub>f</sub> = Coeficiente de frente ou testada;
- C<sub>p</sub> = Coeficiente de profundidade.

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

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

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

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

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

Cálculo do coeficiente de frente.

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



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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

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

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

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

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas ( $C_e$ ):

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

- Coeficiente relativo à topografia ( $F_t$ ):

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

- Coeficiente relativo à consistência ( $F_c$ ):

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

X

### 3.2 - 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 2002/2006.

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

#### 3.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R<sub>8</sub>.N (Cub - Sinduscon/SP).

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

9/0

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

*[Handwritten signature]*

45  
/c

3.2.2 - DEPRECIACÃO 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 obsolescência "Foc", através da seguinte expressão:

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

Onde:

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

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

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

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

HEIDECKE =  $A + (1 - A) \cdot C$

Onde:

- x = Idade da edificação no momento de avaliação
- n = Vida útil
- C = Coeficiente de depreciação

X

### Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	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

*[Handwritten signature]*

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

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

*(Handwritten signature)*





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

### 3.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

## IV - AVALIAÇÃO

### 4.1 - VALOR DO TERRENO: -

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

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

e,

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

### MATRÍCULA: 25.718

Onde:

$$At = 305,50 \text{ m}^2;$$

$$Ms = Vo = R\$ 1.348,61/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$Vu = R\$ 1.161,05/\text{m}^2;$$

$$Fp = 6,50 \text{ metros (frente projetada)};$$

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

$$Pe = 47,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

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

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

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

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



ENG. CREA 0600590772  
Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/6,50)^{0,20} = - 0,0900$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (25,00/47,00)^{0,50} = -0,0117$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 5.115,03/m^2 / \{1 + [(-0,0900 - 1) + (-0,0117 - 1)]\} \times 305,50m^2$$

$$VT = R\$ 1.418.457,44$$

Ou, em números redondos:

**VALOR DO TERRENO = R\$ 1.418.457,00**

*(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E DEZOITO MIL E QUATROCENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS).*

PARA NOVEMBRO DE 2013

**OBSERVAÇÃO:** PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A R\$ 5.115,03/M<sup>2</sup> (CINCO MIL E CENTO E QUINZE REAIS E TRÊS CENTAVOS, POR METRO QUADRADO), FAVOR REPORTAR-SE-À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.

## 2 - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.6 - Casa Padrão SUPERIOR - limite médio", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,776 \times R_s.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_s.N$  = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

## - VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,776 \times R\$ 1.096,04/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.946,57/m^2$$

(Um Mil e Novecentos e Quarenta e Seis Reais e Cinquenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Para Novembro de 2013

R

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 252,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.946,57/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 252,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.946,57/\text{m}^2$$

$$Vn = \text{R\$ } 490.535,64$$

(Quatrocentos e Noventa Mil e Quinhentos e Trinta e Cinco Reais e Sessenta e Quatro Centavos).

Para Novembro de 2013

K

*[Handwritten mark]*

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO -  $F_{OC}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{OC}$  é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

*[Handwritten mark]*

X

$K$  = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " $K$ ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ) e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 39 / 70 = 0,56 (56\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de  $K = 0,518$ , então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,518 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,614$$

$$VB = R\$ 490.535,64 \times 0,614$$

$$VB = R\$ 301.188,88$$

(Trezentos e Um Mil e Cento e Oitenta e Oito Reais e Oitenta e Oito Centavos)

Para Novembro de 2013

X

### 3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O cálculo do valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, onde serão consideradas duas situações, conforme segue:

$$VI = VT + VB,$$

Onde:

$$VT = R\$ 1.418.457,00$$

$$VB = R\$ 301.188,88$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 1.418.457,00 + R\$ 301.188,88$$

$$VI = R\$ 1.719.645,88$$

*Ou, em números redondos:*

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.720.000,00**

**(UM MILHÃO E SETECENTOS E VINTE MIL REAIS)**

**PARA NOVEMBRO DE 2013**



V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Vitorino de Carvalho nº 189, na Chácara Bela Vista, no 39º Subdistrito - Vila Madalena, nesta Capital - SP, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA DE CAMPOS DE JORDÃO - SP** requerida pelo **CONDOMÍNIO VILA HOLANDESA** contra **ANTÔNIO ANDREOZZI**, processo nº 0079701-93.2013.8.26.0021, corresponde a:

**R\$ 1.720.000,00**

**(UM MILHÃO E SETECENTOS E VINTE MIL REAIS)**

**PARA NOVEMBRO DE 2013**



VI - RESPOSTAS AOS QUESTITOS  
FORMULADOS À FLS. 29

(a) - Descrever o imóvel objeto da avaliação em todos os seus detalhes, em especial sua localização e entorno.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do laudo.

(b) - Estimar o valor de mercado do imóvel, para o pagamento à vista, considerando estar o prédio em perfeito estado de conservação e funcionamento.

Resposta: Conforme o "Item V - Conclusão" desta avaliação, foi concluído o valor de R\$ 1.720.500,00 (Um Milhão e Setecentos e Vinte Mil Reais) isto é já considerando o atual estado de conservação do imóvel na ocasião da vistoria no imóvel.

(c) - Informar o estado atual do prédio objeto da avaliação, esclarecendo a respectiva idade aparente.

Resposta: O estado atual do prédio já se encontra descrito no corpo do laudo. Quanto à idade, esta é de 39 anos, conforme dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo".

(d) - O imóvel apresenta desgaste natural e/ou são necessárias obras na estrutura ou de manutenção? Quais? Qual o valor orçado de tais serviços (mão de obra e material)?

Resposta: Por ocasião da vistoria, este signatário pôde constatar que o imóvel estava em bom estado de conservação compatível com a idade cronológica da edificação.

(e) - Estimar o valor de mercado do imóvel, para o pagamento à vista, considerando o estado em que realmente se encontra o prédio e as despesas necessárias.

Resposta: idem a resposta do item "b".

X

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 57 (cinquenta e sete) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**

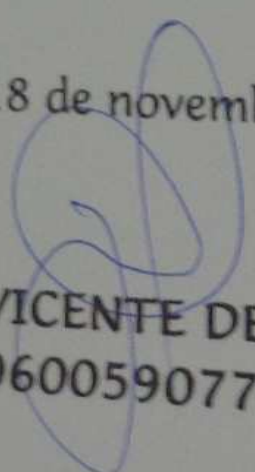
**ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

**ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

**ANEXO IV = QUADRA FISCAL, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO**

- 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, 18 de novembro de 2013.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA/SP: 0600590772.

1/2

**ANEXO I**  
**PESQUISA DE MERCADO**

*[Handwritten signature]*

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/11/2013

SETOR: 081

QUADRA: 117

ÍNDICE DO LOCAL: 924,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: PRAÇA MARQUES DE ITANHAÉMA

NÚMERO: 44

COMP:  
CEP:

BAIRRO: VILA MADALENA, SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

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>: 225,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,14  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seca

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 268,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 42 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,606 CUSTO BASE (R\$): 1.098,04  
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 316.714,93 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.700.000,00  
 IMOBILIÁRIA: PAULO ROBERTO LEARDI MÓVEIS  
 CONTATO: SRA. SIMONE TELEFONE: (11)3095-2000

### OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTES, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, COPA/COZINHA, 3 BANHEIROS, TERRAÇO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 4 VAGAS DE GARAGEM - IMÓVEL TODO REFORMADO

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Finc:		
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 5.392,38
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.621,85
PREÇOS MÚLTIPLAS Cr:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.0426
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 05:	
TOPOGRAFIA Ft:	FT ADICIONAL 06:	

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013  
 SETOR: 081 GRADUA: 087

ÍNDICE DO LOCAL: 812,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/11/2013  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALFREDO FRAGIJE

BAIRRO: VILA MADALENA, SP

NÚMERO: 103

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) m<sup>2</sup>: 257,00

TESTADA - (cf) m: 7,00

PROF. EQUIV. (Fe): 36,71

ACESSIBILIDADE: indireta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seca

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residência

ÁREA CONSTRUÍDA: 199,00 m<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,772

IDADE REAL: 20 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,741

CUSTO BASE (R\$): 1.098,04

VAGAS: 3

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 287.562,60

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 2.200.000,00

MOBIILIÁRIA: LOCAL BREVES

CONTATO: SR RICARDO - CEL. (11)97541-6984

TELEFONE: (11)2094-0555

OBSERVAÇÃO:

SOBRADE COM 4 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, COPA/COZINHA, 4 BANHEIROS, TERRAÇO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 3 VAGAS DE GARAGEM

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO F <sub>loc</sub> : 0,10	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.935,55
TESTADA C <sub>t</sub> : 0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.157,31
PROFUNDIDADE C <sub>p</sub> : 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.176,2
FRENTES MÚLTIPLAS C <sub>e</sub> : 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALLANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA F <sub>e</sub> : 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA C <sub>a</sub> : 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA F <sub>t</sub> : 0,00		

CREA 0600590772

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/11/2013  
CHAVE GEOGRÁFICA:

RETOR: 081 QUADRA: 087

ÍNDICE DO LOCAL: 855,00

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BERNARDA LUIZ

NÚMERO: 544

COMP.:

BAIRRO: VILA MADALENA, SP

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 (A1) m²: 211,00

TESTADA - (cf) m

9,00

PROF. EQUIV. (Pe):

23,44

ACESSIBILIDADE: indireta

FORMATO: Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

208,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO: a - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 43 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,593

CUSTO BASE (R\$):

1.098,04

VAGAS: 3

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$):

240.535,48

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.290.000,00

IMOBILIÁRIA:

PAULA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO:

SRA. ROSÂNGELA

TELEFONE: (11)3023-4923

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, LAVABO, COPA/COZINHA, 3 BANHEIROS, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM - IMÓVEL TODO REFORMADO

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.788,93
TESTADA Cf: 0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.271,75
PROFUNDIDADE Cp: 0,03	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1008
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 Ft: 0,00		

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013  
 SETOR : 087 QUADRA : 087

ÍNDICE DO LOCAL : 855,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2013

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BERNARDA LUIZ

COMP.:

CEP:

BAIRRO : VILA MADALENA, SP

UF : SP

NÚMERO : 570

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) m<sup>2</sup> : 187,00

ACESSIBILIDADE : Indireta

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m : 6,00

FORMATO : Irregular

PROF. EQUIV. (Pe) : 31,17

ESQUINA : Não

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA :

177,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR. : casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO : 1,776

IDADE REAL : 25 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :

0,791

CUSTO BASE (R\$) :

1.095,04

VAGAS : 2

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) :

273.030,32

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.500.000,00

IMOBILIÁRIA :

LOCAL BIÓVEIS

CONTATO :

SRA. JÚLIO - CEL. (11) 97541-6984

TELEFONE : (11) 3094-0555

OBSERVAÇÃO :

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, LAVABO, COPA/COZINHA, 3 BANHEIROS, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM - BIÓVEL TODO REFORMADO

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5,759,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.648,13
		VARIAÇÃO : 1,1543
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013  
SETOR : 081 QUADRA : 115 ÍNDICE DO LOCAL : 880,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2013  
CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CARIACÁ  
COMP : BAIRRO : VILA MADALENA, SP  
CEP : UF : SP

NÚMERO : 71  
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>) m² : 425,00 TESTADA - (ct) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,42  
ACESSIBILIDADE : indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRÁFICA : plana  
CONSISTÊNCIA : seca

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 405,00 M²  
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO : 1,776 IDADE REAL : 38 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,653 CUSTO BASE (R\$) : 1,098,04  
VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2  
VALOR CALCULADO (R\$) : 515,738,23 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.200.000,00  
MOBILIÁRIA : PAULO ROBERTO LEARDI MÓVEIS  
CONTATO : SRA. SIMONE TELEFONE : (11)3095-2000

#### OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, LAVABO, HOME THEATER, COPA/COZINHA, 3 BANHEIROS, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 6 VAGAS DE GARAGEM - MÓVEL TODO REFORMADO

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO P <sub>loc</sub> :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA C <sub>t</sub> :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE C <sub>p</sub> :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS C <sub>e</sub> :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA P <sub>c</sub> :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA C <sub>a</sub> :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA P <sub>t</sub> :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.445,30
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.380,68
		VARIAÇÃO : 0,9812
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2013

SETOR : 061 QUADRA : 277 ÍNDICE DO LOCAL : 858,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LIVI

NÚMERO : 379

COMP.:

BAIRRO : VILA MADALENA, SP

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: 420,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00  
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRÁFICA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 350,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 43 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,593 CUSTO BASE (R\$): 1.098,04  
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 404.747,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.300.000,00  
 IMOBILIÁRIA : COELHO DE FONSECA IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. CLÁUDIA -- CEL. (11) 99193-8066 TELEFONE : (11)3026-7000

### OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, LAVABO, COPA/COZINHA, 3 BANHEIROS, TERRAÇO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO, PISCINA E 3 VAGAS DE GARAGEM - IMÓVEL TODO REFORMADO

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.964,89
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.993,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.007,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013  
 SETOR: 081 QUADRA: 335 ÍNDICE DO LOCAL: 895,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/11/2013  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VITORINO DE CARVALHO  
 BAIRRO: VILA MADALENA, SP  
 COMP.: UF: SP

NÚMERO: 271  
 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: 297,00 TESTADA - (cf) m: 6,30 PROF. EQUIV. (Pe): 47,14  
 ACESSIBILIDADE: indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 316,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: a - regular  
 COEF. PADRÃO: 1,774 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.098,04  
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2  
 VALOR CALCULADO (R\$): 388.229,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00  
 MONEÁRIA: RICARDO ZAIDAN IMÓVEIS  
 CONTATO: SR. RICARDO TELEFONE: (11)3021-1771  
 OBSERVAÇÃO:

SOBRADE COM 4 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, 1 MASTER, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, COPA/COZINHA, 4 BANHEIROS, TERRAÇO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 4 VAGAS DE GARAGEM

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.147,37
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.599,01
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 1.1069
PONTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Co:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ft:		

# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2013  
CHAVE GEOGRÁFICA :

SETOR : 081

QUADRA : 339

ÍNDICE DO LOCAL : 875,00

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITORINO DE CARVALHO

NÚMERO : 464

COMP :  
CEP :

BAIRRO : VILA MADALENA, SP  
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 (At) m²: 597,00

TESTADA - (cf) m

14,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

49,79

ACESSIBILIDADE: Indireta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA :

430,00 M²

PADRÃO CONSTR: casa superior

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 36 anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,676

CUSTO BASE (RS):

1.098,04

VAGAS: 6

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (RS):

566.860,60

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 3.200.000,00

MOBIUÁRIA: LOCAL IMÓVEIS

CONTAIO: SR. JÚLIO - CEL. (11)97541-8984

TELEFONE: (11)3094-0555

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 4 DORMITÓRIOS SENDO 2 SUÍTES, 1 MASTER, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, HOME THEATER COPA/COZINHA, 4 BANHEIROS, TERRAÇO, ESPAÇO POURMIET, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO, QUINTAL E 6 VAGAS DE GARAGEM

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.318,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.247,65
		VARIAÇÃO : 0,9786
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

# MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DATA: 07/11/2013

DESCRIÇÃO: CONDOMÍNIO VILA HOLANDESA X ANTÔNIO ANDREOZZI

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	895,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	6,50
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

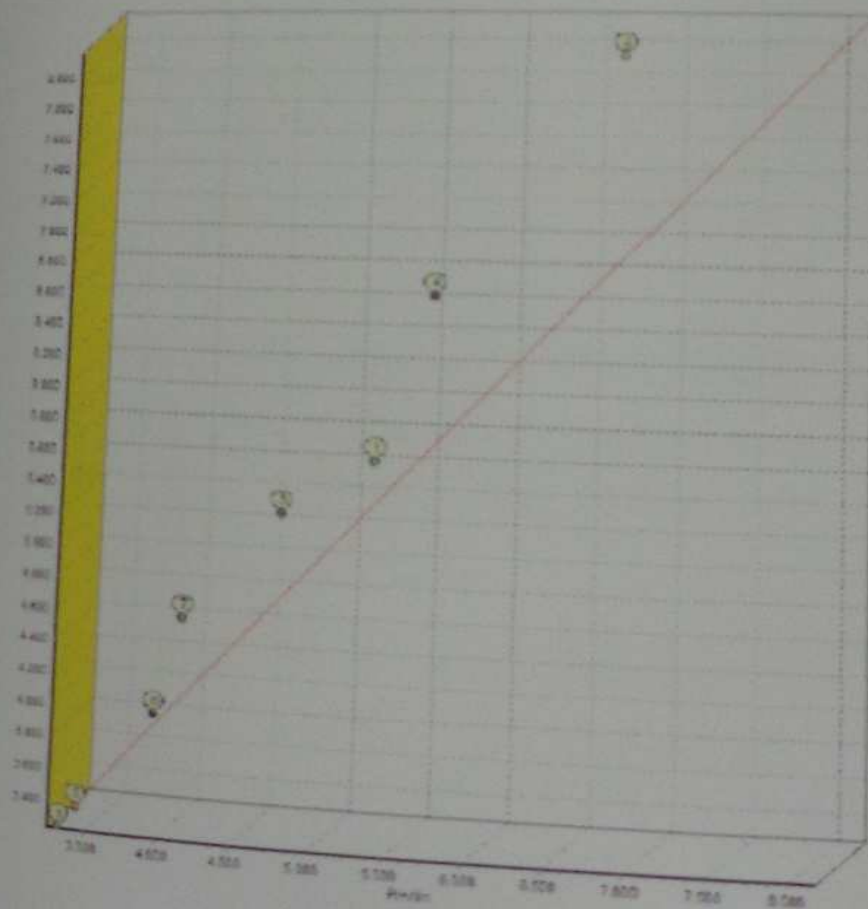
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	PRAÇA MARQUES DE ITANHAÉM, 44	5.392,38	5.621,85	1,0426	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ALFREDO PIRAGIBE, 103	6.935,55	8.157,31	1,1762	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA BERNARDA LUIZ, 544	4.788,93	5.271,75	1,1008	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA BERNARDA LUIZ, 570	5.759,20	6.648,13	1,1543	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA CARIACÁ, 71	3.445,32	3.380,68	0,9812	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA LIVI, 379	3.964,89	3.993,89	1,0073	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA VITORINO DE CARVALHO, 271	4.147,37	4.599,01	1,1089	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA VITORINO DE CARVALHO, 464	3.318,71	3.247,65	0,9786	1,0000

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.392,38	5.621,85
2	6.935,55	8.157,31
3	4.788,93	5.271,75
4	5.759,20	6.648,13
5	3.445,32	3.380,68
6	3.964,89	3.993,89
7	4.147,37	4.599,01
8	3.318,71	3.247,65

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários:	4.719,04
Desvio Padrão:	1.249,68
- 30%:	3.303,33
+ 30%:	6.134,74
Coefficiente de Variação:	26,4800

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários:	5.115,03
Desvio Padrão:	1.684,31
- 30%:	3.580,52
+ 30%:	6.649,54
Coefficiente de Variação:	32,9700

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo:	Terreno nú
Modalidade:	Venda
Data:	07/11/2013
Local:	RUA VITORINO DE CARVALHO, 189, VL. MADALENA
Cliente:	PROC. 0079701-93.2013.8.26.0021
Área m <sup>2</sup> :	305,50
MÉDIA SANEADA (R\$):	5.115,03

### FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada:	-0,0900
Profundidade:	-0,0117
Frentes Múltiplas:	0,0000
Fator Área:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ):	4.643,06856
VALOR TOTAL (R\$):	1.418.457,44

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

INTERVALO MÍNIMO:	4.017,85
INTERVALO MÁXIMO:	5.248,29

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

INTERVALO MÍNIMO:	4.271,41
INTERVALO MÁXIMO:	5.958,65

## GRAU DE PRECISÃO

III

**ANEXO II**

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

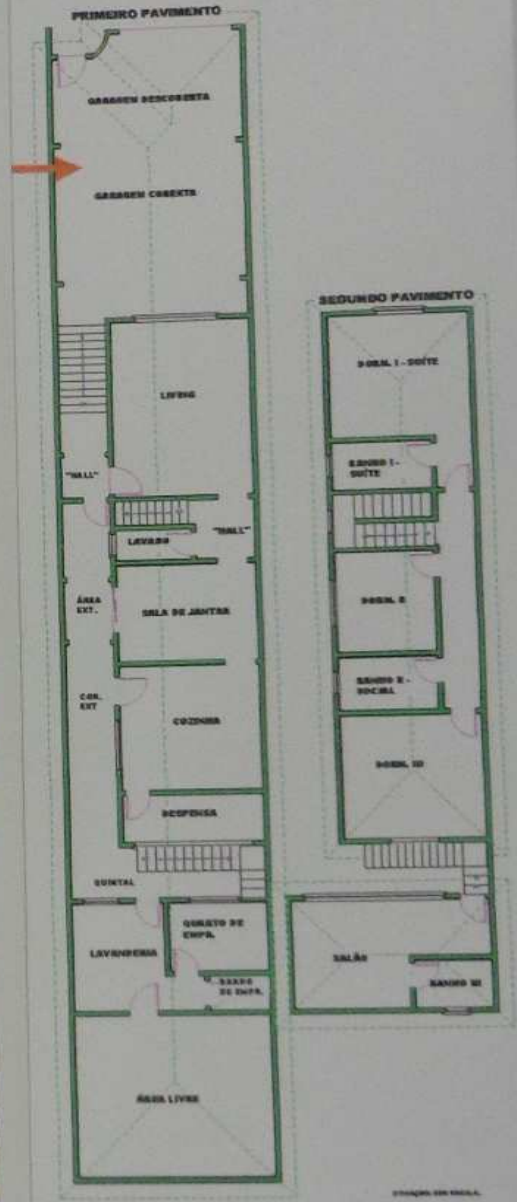
*X*



# PAVIMENTO TÉRREO

FOTO Nº 01

125  
C

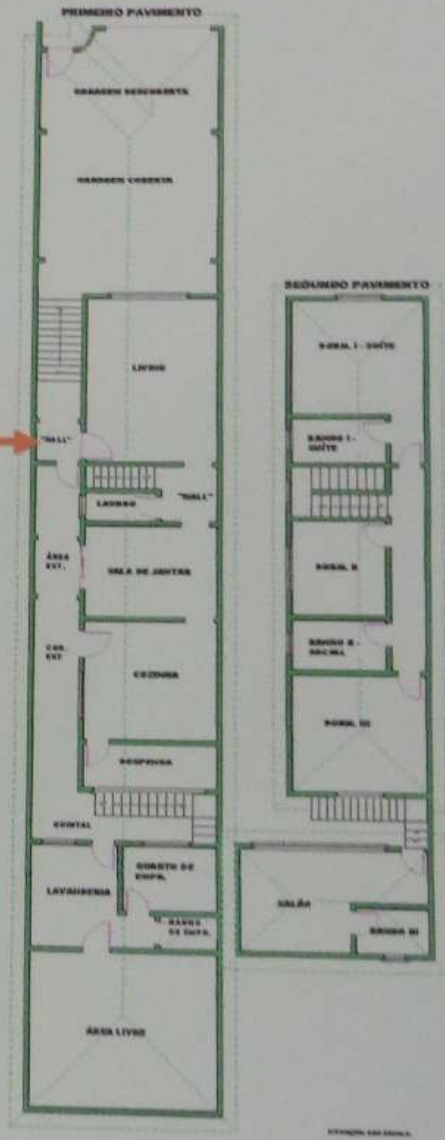


VISTA DA GARAGEM COBERTA/DESCOBERTA.

*[Handwritten signature]*

129  
/0

FOTO Nº 02



VISTA DO "HALL" DE ENTRADA EXTERNO.

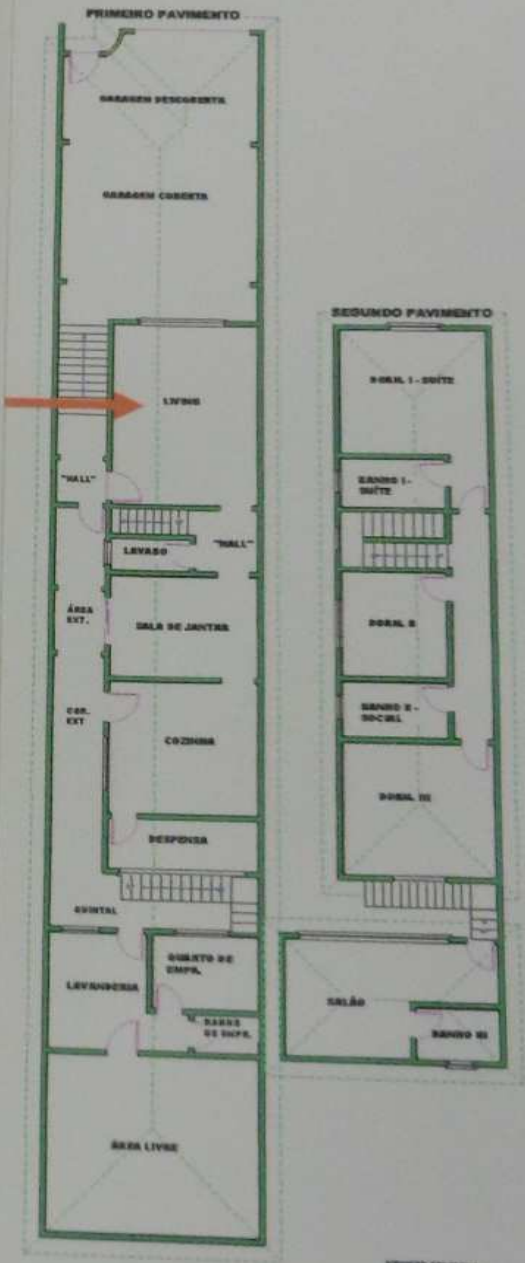
K

123/0

FOTO Nº 03



VISTA DO LIVING.

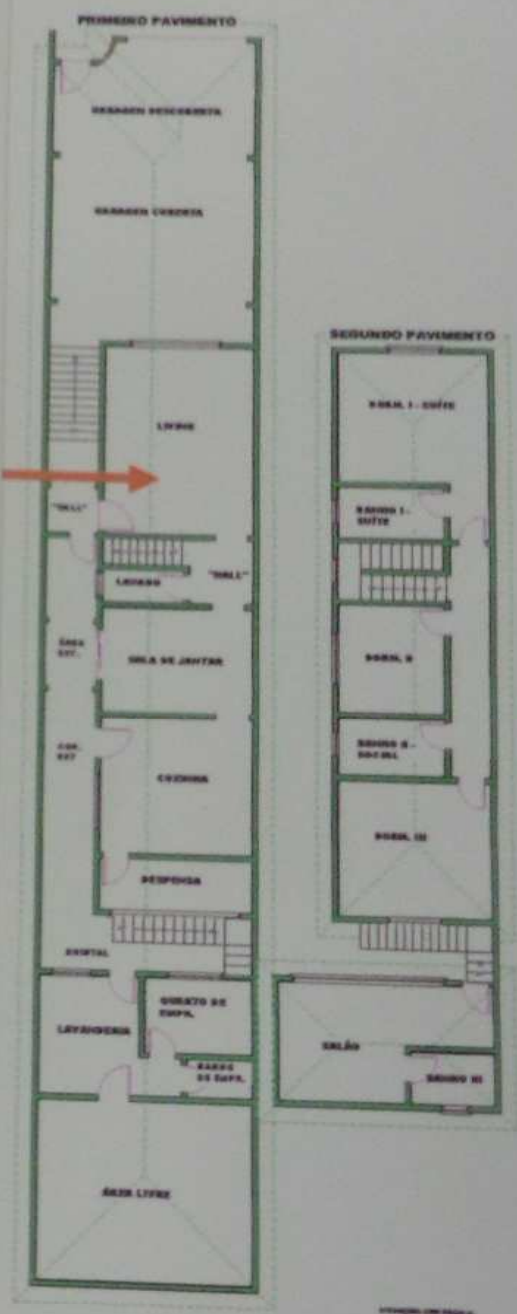


PROJETO EM ESCALA

K

126  
P

FOTO Nº 04



OUTRA VISTA DO LIVING.

Handwritten mark at the bottom of the page.

7067

CREA 0600390772

100

FOTO Nº 05



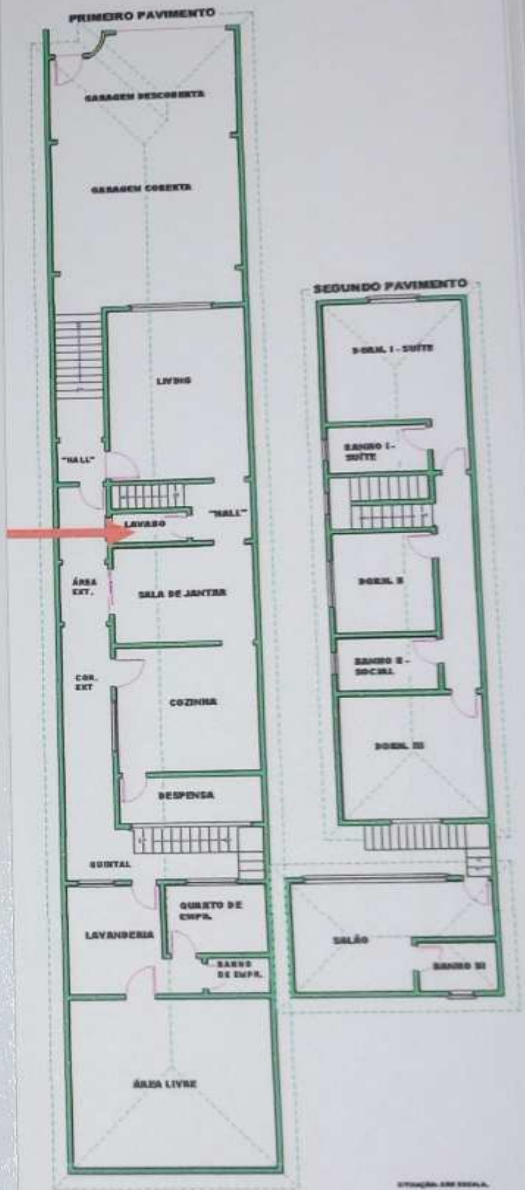
VISTA DA ESCADA INTERNA QUE DÁ ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO.

*[Handwritten signature]*

FOTO Nº 06



VISTA DO LAVABO.

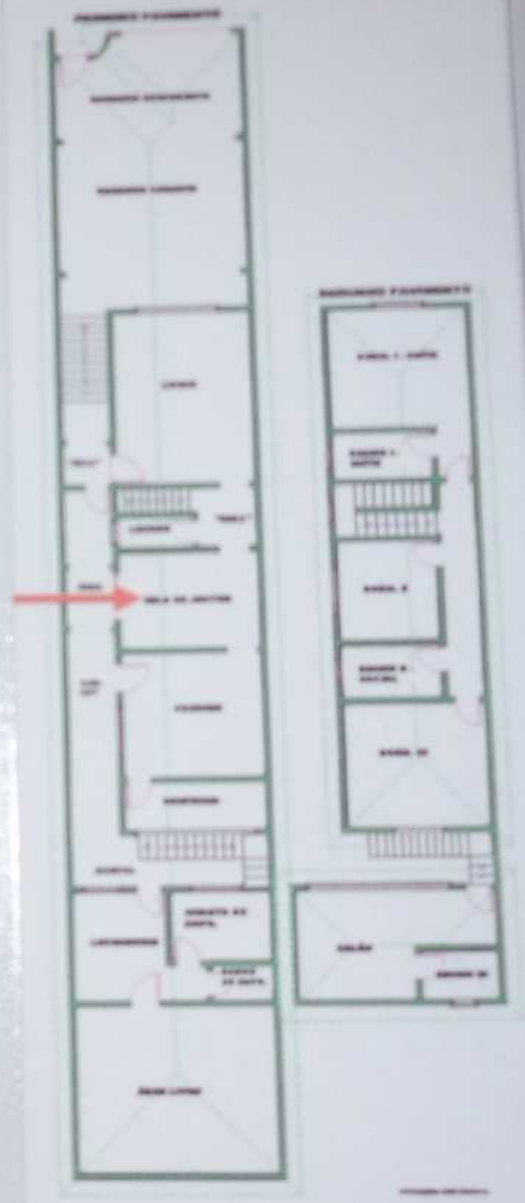


PROJ. ARQ. F. M. S. S.

K

129  
/

FOTO Nº 07



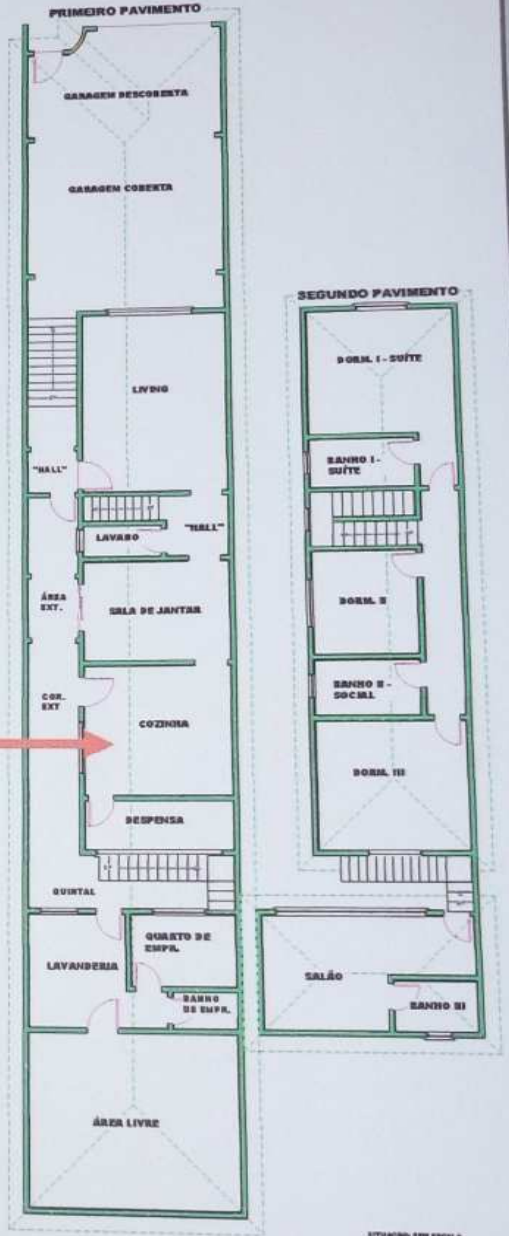
VISTA DA SALA DE JANTAR.

X

FOTO Nº 08



VISTA DA COZINHA.



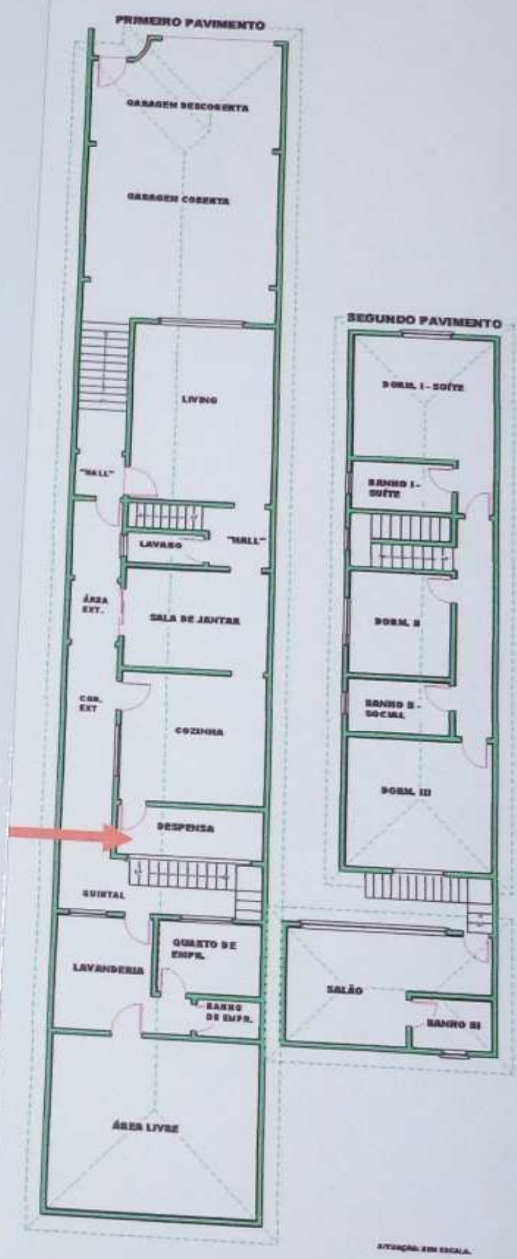
X



FOTO Nº 09



VISTA DA DESPENSA.



SITUAÇÃO EM ESCALA.

X

132

FOTO Nº 10



VISTA DO CORREDOR EXTERNO DE CIRCULAÇÃO.

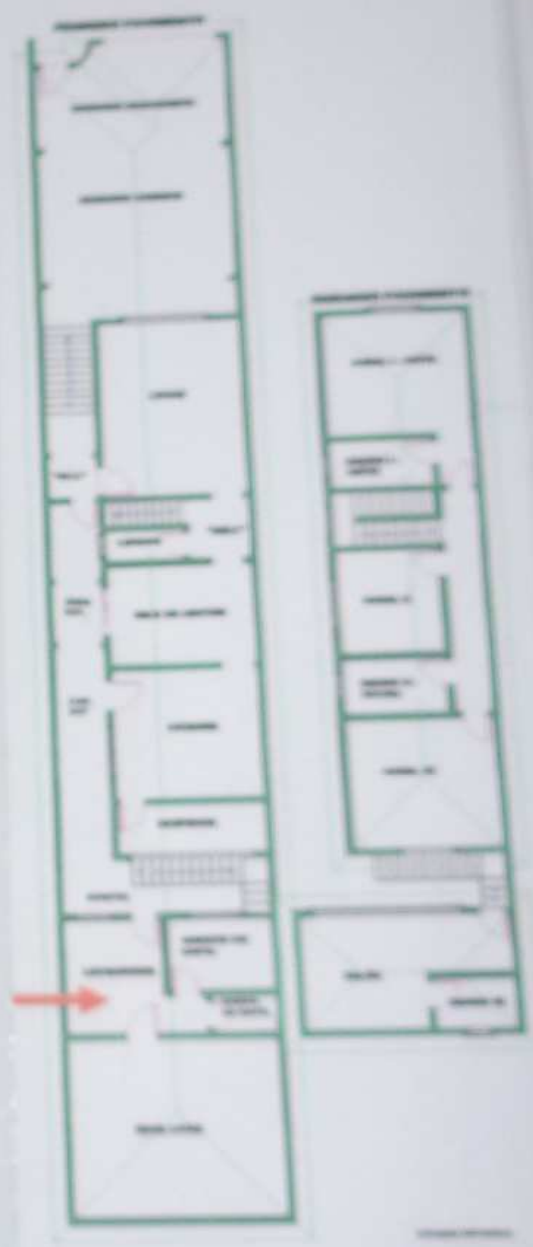
Handwritten signature or mark.

FOTO Nº 11



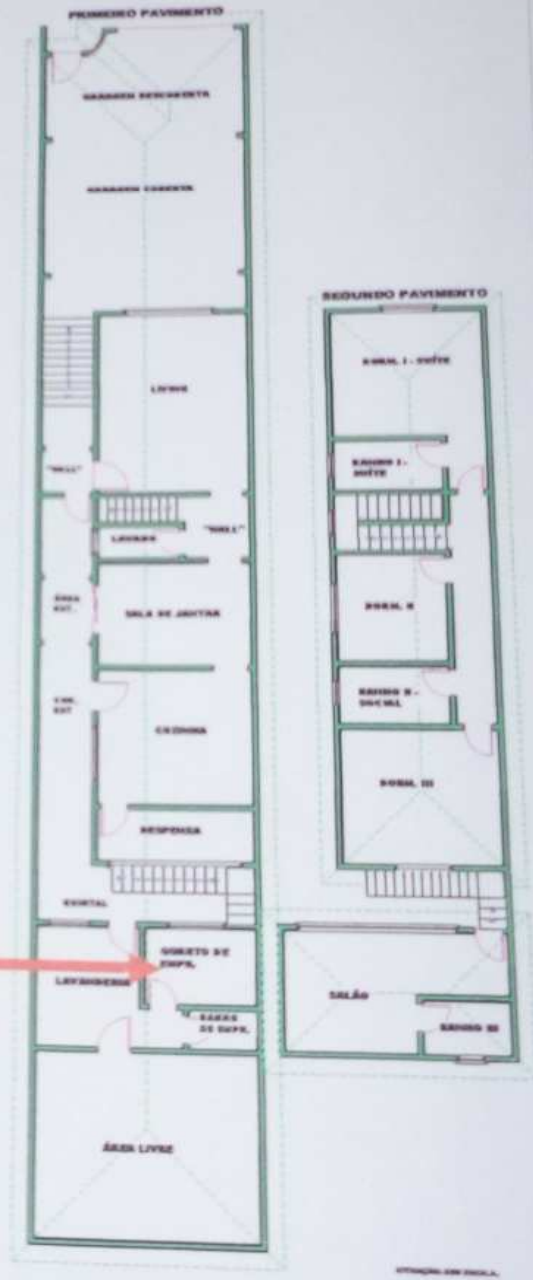
VISTA DA ESCADA EXTERNA QUE DÁ ACESSO AO SALÃO.

FOTO Nº 12



VISTA DA LAVANDERIA.

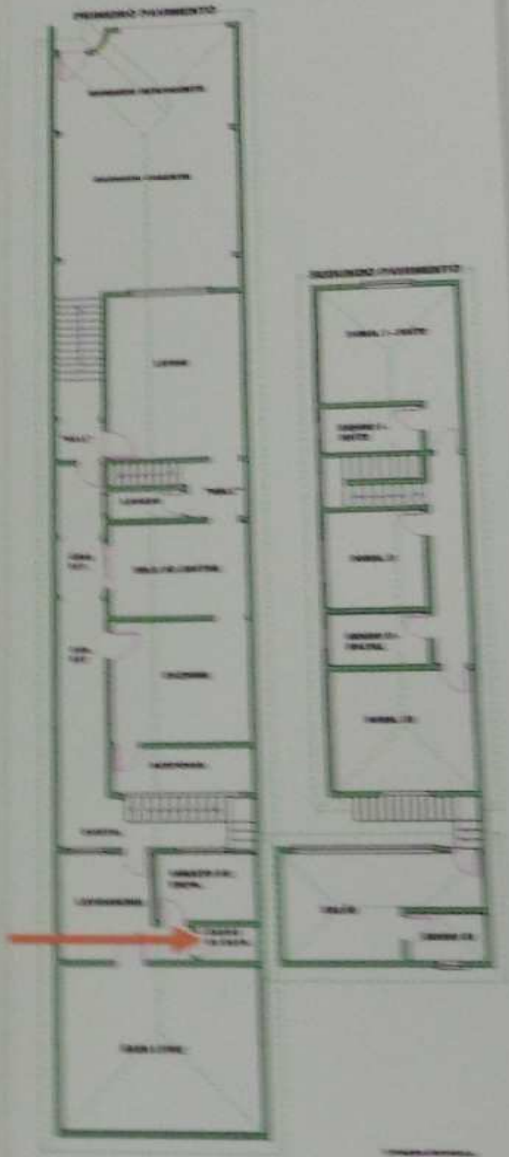
FOTO Nº 13



VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

X

FOTO Nº 14



VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

*(Handwritten signature or mark)*

FOTO Nº 15

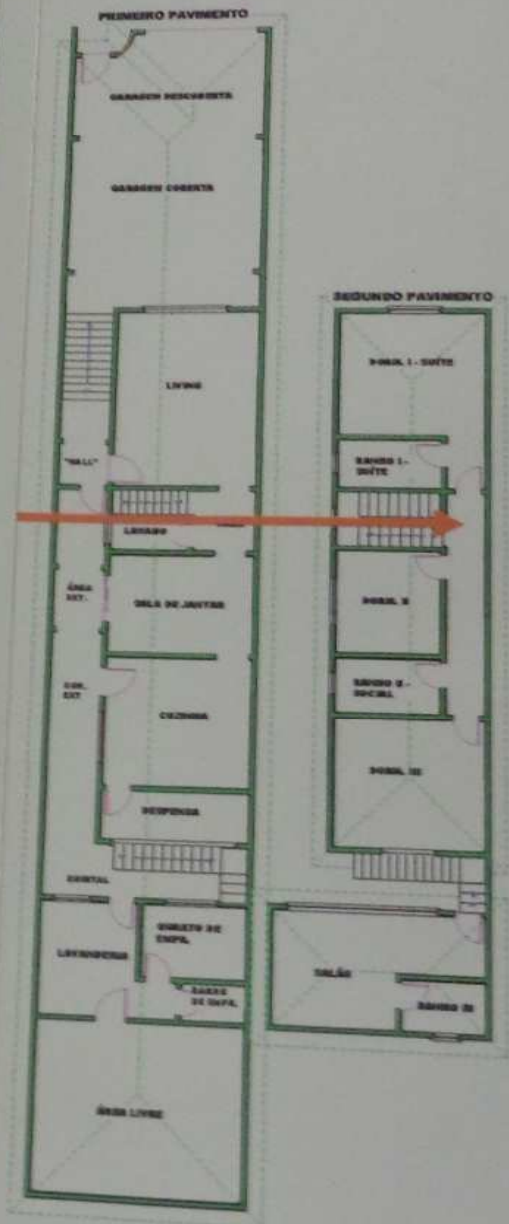


VISTA DA ÁREA LIVRE.

X

# PAVIMENTO SUPERIOR

FOTO Nº 16

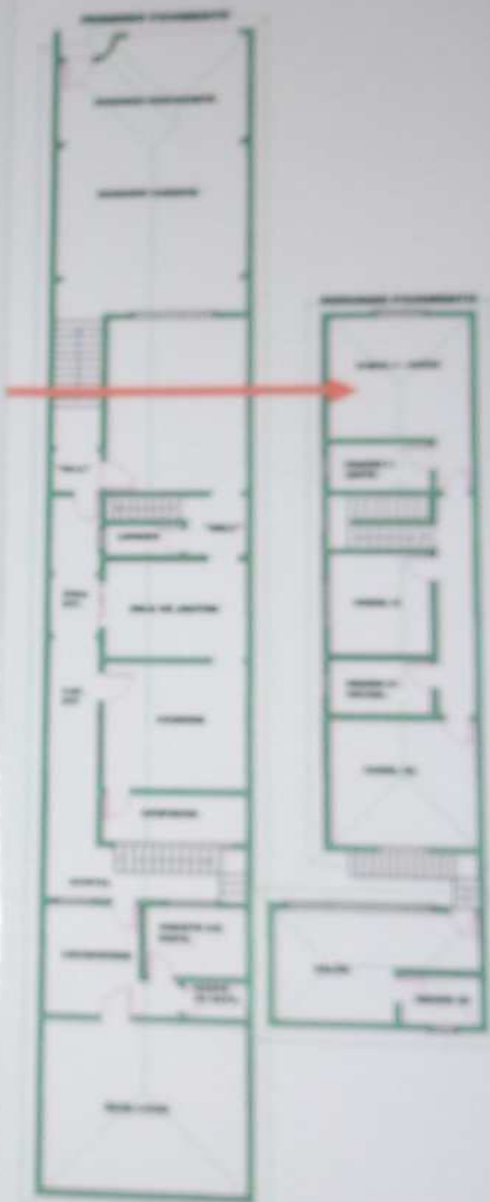


VISTA DO "HALL" DA ESCADA/CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

*Handwritten signature or mark.*



FOTO Nº 17



VISTA DO DORMITÓRIO I - SUÍTE.

FOTO Nº 18



VISTA DO BANHEIRO I - SUÍTE.

Handwritten blue mark.

125  
C

FOTO Nº 19



VISTA DO DORMITÓRIO II.

X

FOTO Nº 20

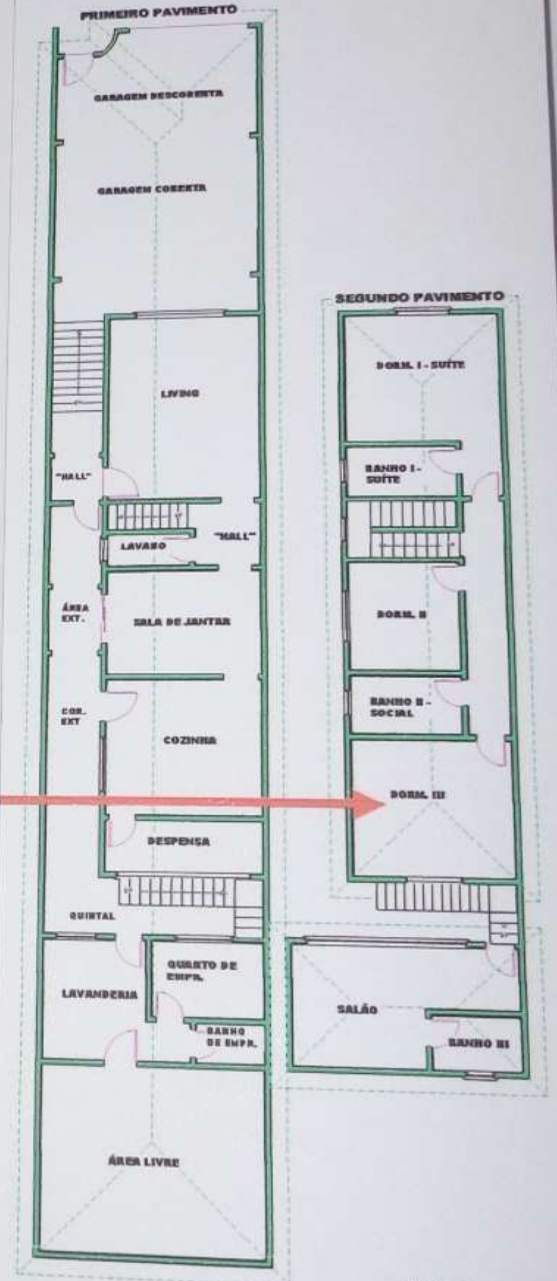


VISTA DO BANHEIRO II - SOCIAL.

X

143  
P

FOTO Nº 21



SITUAÇÃO EM ESCALA.

VISTA DO DORMITÓRIO III.

Handwritten mark at the bottom of the page.

**ANEXO III**  
**DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL,**  
**FORNECIDOS PELA "PMSP".**



**Prefeitura do Município de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Arrecadação e Cobrança

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU**

Cadastro do Imóvel	: 081.338.0070-6
Nome do(s) contribuinte(s)	: ANTONIO ANDREOZZI JUNIOR
CNPJ/CPF	: 265.513.988-71
Local do Imóvel	: R VITORINO DE CARVALHO, 189
CEP	: 05447-140
Codlog	: 19863-3
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 306
Testada(m)	: 6,50
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 252
Ano da Construção	: 1974
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 443.879,00
Uso do Imóvel	: 10 - RESIDENCIA
Data de Emissão	: 09/10/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

106  
P

**ANEXO IV**  
**QUADRA FISCAL, ONDE SE LOCALIZA O**  
**IMÓVEL AVALIANDO.**

8



Quadra fiscal, onde se localiza o imóvel avaliando:

147  
P

