

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex.<sup>ma</sup> Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 2<sup>a</sup> VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE  
SANTO AMARO DA CAPITAL - SP**

Proc. n<sup>o</sup> 0041534-64.2013.8.26.0002



**CÂNDIDO PADIN NETO**, Perito Judicial, Eng<sup>o</sup>. Civil, CREA  
n<sup>o</sup>. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** nos autos da **PROCEDIMENTO  
ORDINÁRIO** proposta por **ROBERTO FEROLA - LÚCIA DAS DORES FEROLA** vem,  
com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,  
apresentar a este Digno Juízo o seu

### LAUDO DE AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

LAUDO DE AVALIAÇÃO .....	1
Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES .....	4
1.1 Das Peças Processuais .....	4
2 – AVALIAÇÕES .....	5
2.1 Rua Bojador nº10A .....	5
2.1.2 Do Cadastro Municipal.....	7
2.1.3 Do Terreno.....	8
2.1.4 Das Benfeitorias.....	9
2.1.5 Das Áreas Construídas (A.C.) .....	13
2.1.6 Da Classificação .....	13
2.1.7 Método Evolutivo .....	14
2.1.8 Valor do Terreno (V.T.).....	15
2.1.9 Método Tratamento por Fatores .....	15
2.1.10 Dos Fatores Utilizados.....	16
2.1.11 Dos Fatores do Terreno Avaliando.....	18
2.1.12 Cálculo do Valor Unitário (q).....	20
2.1.13 Cálculo do Valor do Terreno (V.T.).....	23
2.1.14 Valor da Benfeitoria (V.B.) .....	23
2.1.15 Fator de depreciação (Foc) .....	24
2.1.16 Cálculo do Valor da Benfeitoria (V.B.).....	25
2.1.17 Valor do Imóvel (V.I.) .....	26
V.I. = R\$ 323.214,00 (trezentos e vinte e três mil duzentos e quatorze reais) para Março de 2016	
2.2 Rua Bojador nº10B .....	27
2.2.1 Do Cadastro Municipal.....	30
2.2.2 Do Terreno.....	30
2.2.3 Das Benfeitorias.....	31
2.2.4 Das Áreas Construídas (A.C.) .....	33
2.2.5 Do Classificação .....	33
2.2.6 Do Estado de Conservação .....	35
2.2.7 Método Evolutivo .....	35
2.2.8 Valor do Terreno (V.T.).....	36
2.2.9 Valor da Benfeitoria (V.B.) .....	36
2.2.10 Fator de depreciação (Foc) .....	37

2010

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

2.2.11 Cálculo do Valor da Benfeitoria (V.B.).....	38
2.2.12 Valor do Imóvel (V.I.).....	39
V.I= R\$ 252.051,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e cinquenta e um reais) Para março 2016	
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO .....	40

**ANEXOS**

**Anexo 01** - Pesquisa de Valores

**Anexo 02** – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

## 1 - PRELIMINARES

### 1.1 Das Peças Processuais

- 1.** Imóvel situado na Rua Bojador nº 10-A, Jardim Tamoio, São Paulo - SP, matriculado sob o no 32.386 do 11º Cartório de Registro de imóveis. Lançado e cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo contribuinte nº 182.012.0021-6.
  
- 2.** Imóvel situado na Rua Bojador nº 10-B, Jardim Tamoio, São Paulo - SP, matriculado sob o no 32.386 do 11º Cartório de Registro de imóveis. Lançado e cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo contribuinte nº 182.012.0022-4.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

## 2 - AVALIAÇÕES

O signatário dirigiu-se ao local, onde procedeu a vistoria geral e as pesquisas imobiliárias pertinentes aos imóveis avaliando.

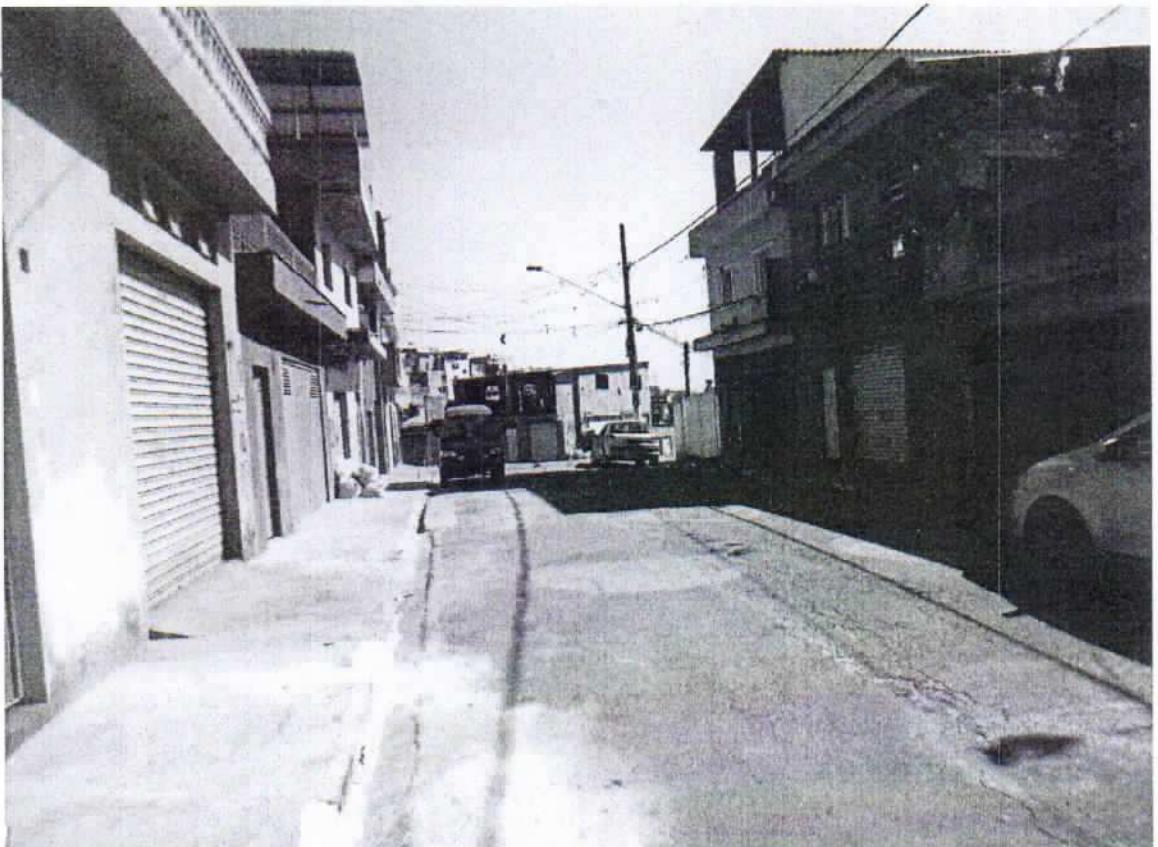
### 2.1 Rua Bojador nº10A



77  
6  
*doc 13*  
61

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

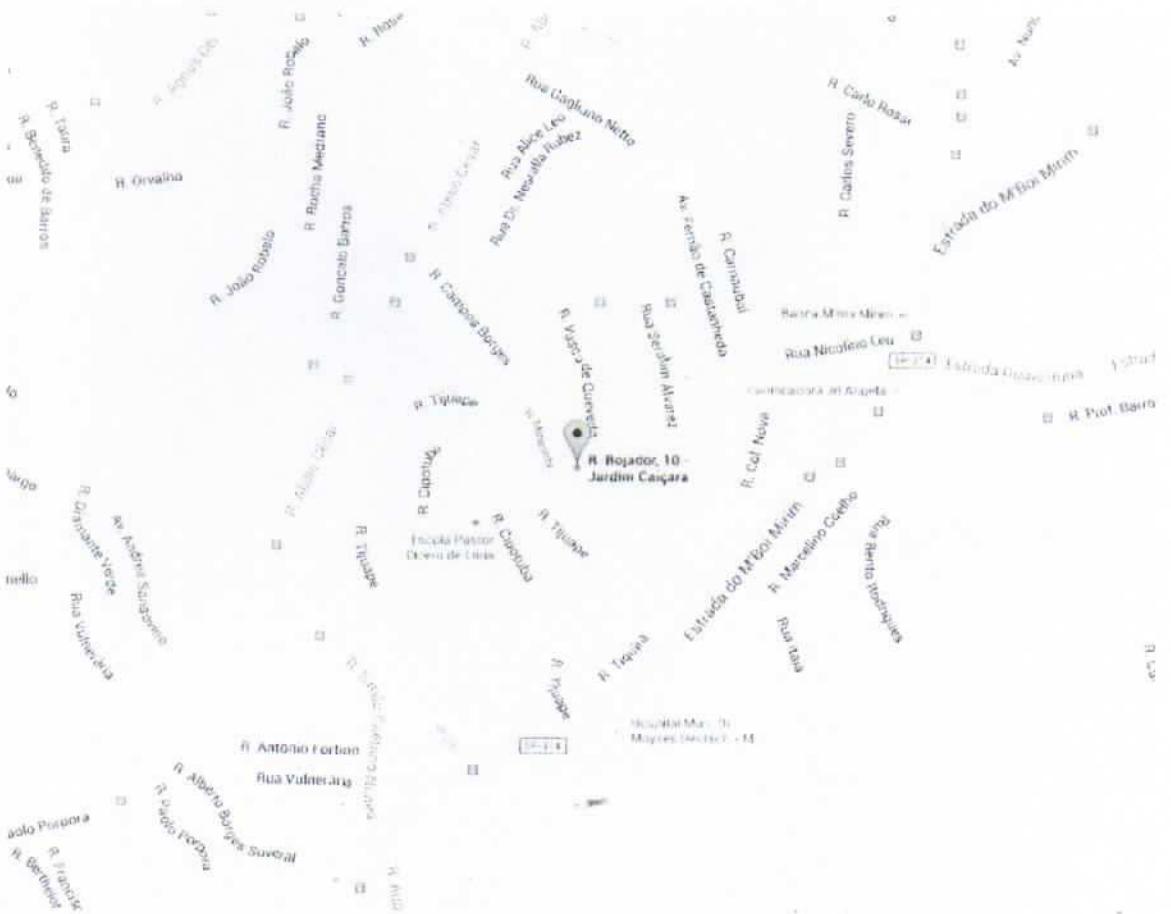
O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público.



É composto por casas residenciais de padrão popular/médio e comércio diversificado local.  
*b1*

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

A principal artéria para o fluxo de veículos, para a região, é a Estrada do M'Boi Mirim.



### **2.1.2 Do Cadastro Municipal**

Cadastro Municipal: 182.012.0021-6

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 182, quadra 012, cujo índice local é de:

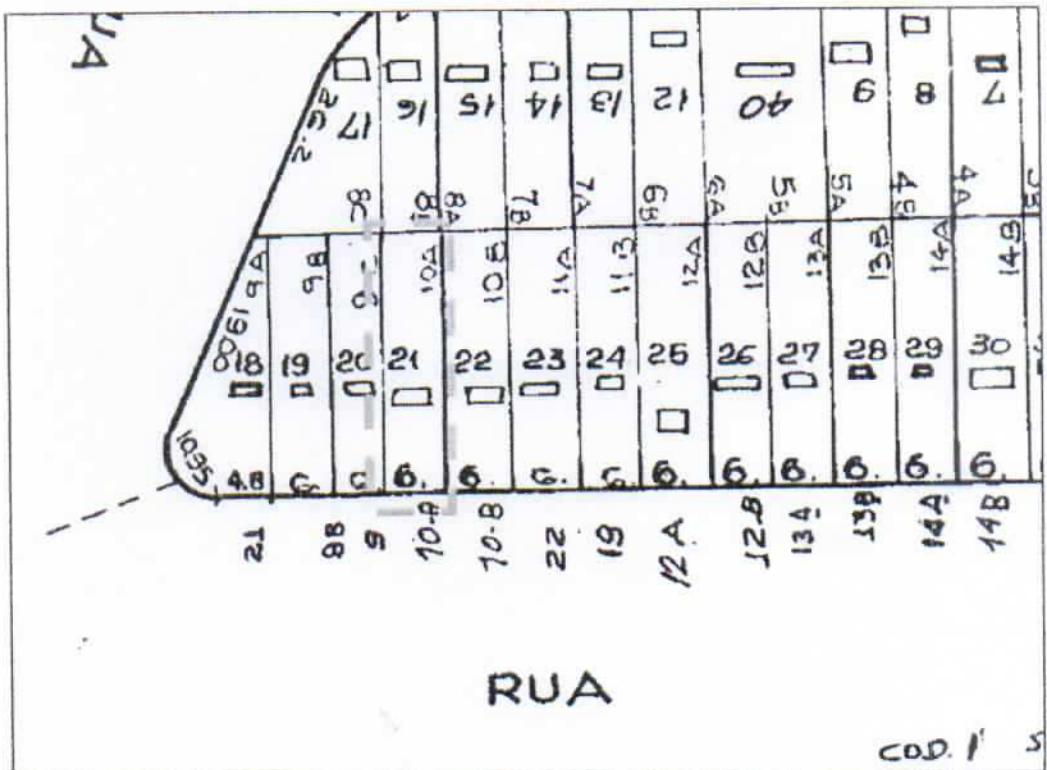
R\$ 97,00 / 16

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

19  
15  
14

### 2.1.3 Do Terreno

O terreno do imóvel avaliado, possui um formato regular, composto por solo aparentemente seco e firme.



a: Frente para a Rua Bojador = 6,00m

At: Área = 150,00 m<sup>2</sup>

Pe: Profundidade equivalente= 25,00m

Topografia: Plana

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

#### 2.1.4 Das Benfeitorias

No terreno está erigido uma casa residencial de padrão simples. Possui as seguintes características:

##### Pavimento Térreo



Foto 1 - Vista da garagem



Foto 2 - Outra vista da garagem



Foto 3 - Vista do corredor de acesso ao interior do imóvel



Foto 4 - Vista da sala

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5 - Vista do banheiro



Foto 6 - Outra vista do banheiro



Foto 7 - Vista da cozinha



Foto 8 - Outra vista da cozinha

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Pavimento Superior



Foto 9 - Escada de acesso ao Pavimento Superior



Foto 10 - Corredor do pavimento superior



Foto 11 - Dormitório 1



Foto 12 - Dormitório 2

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

83  
2019  
V

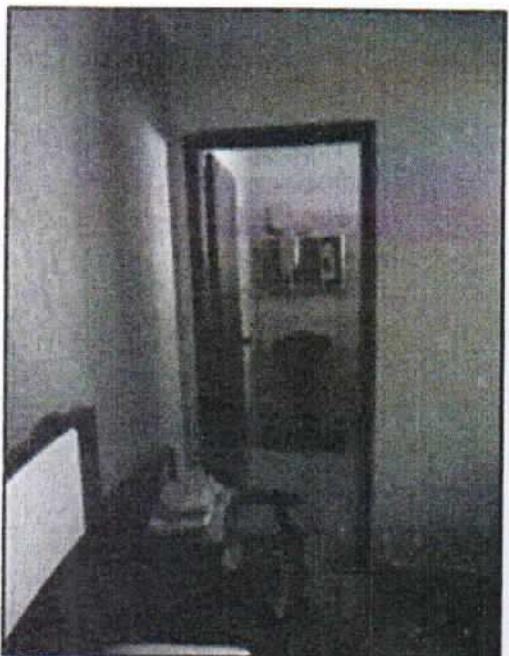


Foto 13 - Banheiro do Dorm. 2



Foto 14 - Dormitório 3



Foto 15 - Banheiro do Dorm. 3

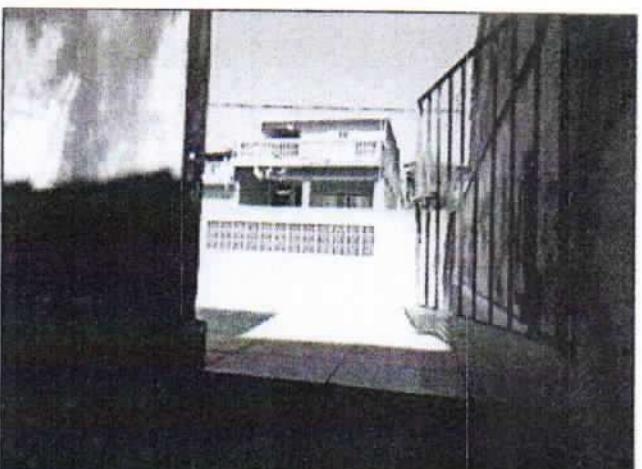


Foto 16 - Vista do terraço

20  
84  
76

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.1.5 Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas, referentes ao imóvel são:

**Área construída (Corpo principal) = 138,00m<sup>2</sup>**

**Terraço = 40,00m<sup>2</sup>**

### 2.1.6 Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de

Venda do IBAPE/SP é classificada como:

#### 1.2.4 – Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pre-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a latex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

**Pisos:** cerâmica comum, faco, forração de carpete.

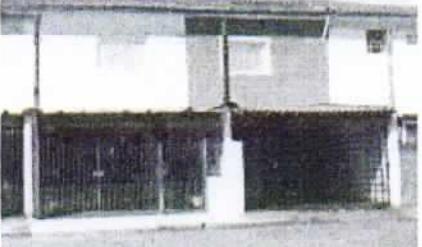
**Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

**Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum.

**Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**Construções:**

Conforme se observou "in loco", e pelo que se observa nas fotos acima, o imóvel necessita de reparos simples.

Sua idade para efeito de avaliação será de 40 anos, entre regular e necessitando de reparos simples.

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP".

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

**2.1.7 Método Evolutivo**

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, onde o valor do imóvel é obtido pela soma de suas parcelas de valores de terreno (V.T) e benfeitoria (V.B).

O valor do terreno será obtido por paradigmas escolhidos na mesma região geoeconômica do avaliando e homogeneizado seguindo as condições abaixo descritas.

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Será feita para a presente data, ou seja, Março de 2016.

84  
70022  
14

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.1.8 Valor do Terreno (V.T.)

Nas homogeneizações os paradigmas que possuíam benfeitorias, as mesmas, foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (V.T) dos mesmos, foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (V.I.) e o valor da benfeitoria apurada (V.B.).

$$V.T. = V.I. - V.B.$$

O valor unitário básico dos terrenos (Vub), obtidos antes das homogeneizações, foram obtidos utilizando a seguinte expressão:

$$Vub = V.T. \times F_f / At$$

**F<sub>f</sub>:** Fator de fonte ou oferta = 0,90

**At:** Área de terreno do paradigma

### 2.1.9 Método Tratamento por Fatores

O valor unitário homogeneizado dos terrenos (**V<sub>u</sub>**) foi obtido empregando-se o Método do Tratamento por Fatores, utilizando-se da seguinte expressão:

$$V.T. = V_u \times At \times (C_l + C_f + C_p + C_a + C_e - n + 1)$$

**Onde;**

$$V_u: \text{Valor Unitário de Terreno} = V.T./Atx(C_l + C_f + C_p + C_a + C_e - n + 1)$$

87  
88  
89

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.1.10 Dos Fatores Utilizados

**At:** Área do terreno

**C<sub>l</sub>:** **Coeficiente de localização:** Transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregado os valores de lançamentos fiscais da municipalidade.

$$= (\text{Índice local do avaliado}/\text{Índice local do paradigma})$$

**C<sub>f</sub>:** **Coeficiente de frente:** Proporção entre a projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:

**F<sub>p</sub>:** Frente projetada do terreno.

**F<sub>r</sub>:** Frente de referência para a zona

**f:** Exponente de frente = 0,20

$$= (F_p/F_r)^f \text{ para } Fr/2 \leq F_p \leq 2Fr$$

**C<sub>p</sub>:** **Coeficiente de profundidade:** Proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).

**P<sub>mi</sub>:** Profundidade mínima para a zona

**P<sub>ma</sub>:** Profundidade máxima para a zona

**P<sub>e</sub>:** Profundidade equivalente, para  $P_e > 3P_{ma}$ , adota-se  $P_e = P_{ma}$

$$= 1, \text{ para } (P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma})$$

$$= (P_e/P_{mi})^p, \text{ para } (1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi})$$

$$= (0,50)^p, \text{ para } (P_e < 1/2P_{mi})$$

$$= (P_{ma}/P_e) + [(1 - (P_{ma}/P_e)) \times (P_{ma}/P_e)^p] \text{ para } P_{mi} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

**p:** Exponente = 0,50

**C<sub>a</sub>:** **Coeficiente de área:** Aplica-se somente em zona horizontal popular, sem aplicação dos fatores testada e profundidade.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

$$= (124/At)^{0,20}$$

**C<sub>e</sub>: Coeficiente de esquina/várias frentes:** Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com fatores apresentados nas tabelas 1 e 2, aplicados diretamente às áreas mínimas dos entrevá-los.

**n: Número de fatores**

**Fatores complementares:** De uso não obrigatório, cuja utilização deve ser fundamentada.

**F<sub>t</sub>: Fator de topografia:** Fatores corretivos genéricos, complementares.

Plano = 1,00

Caido para os fundos:

= 0,95 até 5%

= 0,90 de 5% até 10%

= 0,80 de 10% até 20%

= 0,70 mais de 20%

Em acíope

= 0,95 até 10%

= 0,90 até 20%

= 0,85 acima de 20%

Abaixo do nível da rua

= 1,00 até 1,00m

= 0,90 de 1,00m até 2,50m

= 0,80 2,50m até 4,00m

Acima do nível da rua

= 1,00m até 2,00m

= 0,90 de 2,00m até 4,00

**F<sub>t</sub>: Fator de consistência:** Fatores corretivos de terreno devido à presença ou ação da água:

= 1,00 para terreno seco.

89  
16

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

- = 0,90 situado em região inundável que impede ou dificulta seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.
- = 0,70 situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.
- = 0,60 terreno permanentemente alagado.

#### **2.1.11 Dos Fatores do Terreno Avaliando**

Para o local avaliado, iremos classificá-lo como sendo lotes residenciais horizontais de padrão popular, cujas medidas para as homogeneizações levadas a efeito no referido padrão são:

- Fr:** Frente de referência= 5,00m.
- f:** Expoente de frente = 1,00
- Pmi:** Profundidade mínima= 15,00.
- Pma:** Profundidade máxima= 30,00.
- p:** Expoente de profundidade = 1,00
- Ar:** Área de referência= 125,00m<sup>2</sup>.
- Amin:** Área mínima do intervalo = 100,00m<sup>2</sup>
- Ce:** Coeficiente de esquina = 1,00
- Ca:** Coeficiente de área

Para o terreno avaliado, considerou os seguintes fatores:

- IL:** Índice de Localização = 97,00/16
- At:** Área do terreno = 150,00m<sup>2</sup>
- Fp:** Frente efetiva do terreno = 6,00m
- Pe:** Profundidade equivalente = 25,00m
- Ce:** Coeficiente de esquina (frentes múltiplas): Não
- Ft:** Topografia: Plana

# CÂNDIDO PADIN NETO

## ENGENHEIRO CIVIL

Para a pesquisa do valor do terreno, o signatário estudou elementos ofertados na mesma região. Vide anexo 01.

Custo básico das edificações (R8N) = R\$ 1.232,70 /m<sup>2</sup>

**TABELA 01: FATORES UTILIZADOS**

Avaliação por Interpretação

Configuração	Nº de Unidade	Resumo
SÃO PAULO - SP - 2018	4 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Conselheiro Iguaçu 1000
SÃO PAULO - SP - 2018	5 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Diogo Rodrigues Salomão
SÃO PAULO - SP - 2018	6 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Francisco Xavier de Sales
SÃO PAULO - SP - 2018	7 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Francisco Xavier Sales
SÃO PAULO - SP - 2018	8 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Glauco Colosso
SÃO PAULO - SP - 2018	9 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Leônidas Pimenta
SÃO PAULO - SP - 2018	10 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Leontina Ribeiro
SÃO PAULO - SP - 2018	11 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Manoel Viana Serrante
SÃO PAULO - SP - 2018	12 EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2018 Rua Teodoro de Sa

**Parâmetros da avaliação:**

Tipo de Avaliação:  Para referência à avaliação  Custo base: 1.232,70  Abaixar Custo Base  Valor do IVA no mês da avaliação

1 - Imóvel

**Estudo Valores de Venda**

Ano: 2018  São Paulo  Itapetininga  Bauru-SP

**Zonas de avaliação:**  
Selecionar critérios para avaliação: Fz Cr. Lote Pct. Piso. Situação do imóvel - Encarte

Fz	5.80	1.60	1.20	15.00	32.20	E	1.00	A+	120.00	Tz	1.20	4.10	100.00
----	------	------	------	-------	-------	---	------	----	--------	----	------	------	--------

**Usos do avaliação:**

Área: 150,00  Residencial  Industrial  Comercial  Loteamento

Constituintes:  Área  Topografia  Comunicação

Nome do Fator	Valor Ajustado	Incisão
<input type="checkbox"/> Fz: Localização		
<input type="checkbox"/> Cr: Testos		
<input type="checkbox"/> L: Profundidade		
<input type="checkbox"/> P: Frontal: Múltiplas		
<input checked="" type="checkbox"/> C: Área		
<input checked="" type="checkbox"/> T: Topografia		
<input type="checkbox"/> Co: Comunicação		

Incluir  Excluir Elemento  Excluir Elemento  Salvar

206.2X  
91  
10

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### 2.1.12 Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito, a melhor homogeneização foi obtida com os fatores de Área e Topografia. Abaixo apresentamos os seguintes resultados:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS PARADIGMAS E OS FATORES ÁREA E TOPOGRAFIA

✓ Avaliação por homogeneização.

Configuração [Mais de 1000 linhas] [Avançado]

Nº	Endereço	Unitário	Ca	Ft	Homogeneização	Var	Var. Ajustando	Combinação de fatores
3	Rua Bartolomeu dos Santos 474	1232,76	0,074	0,000	1232,55	1,074%	1,000%	A Ca
4	Rua Comendador Miguel Melnyk 71	1532,61	0,038	0,000	1534,58	1,007%	1,006%	Ft
6	Rua Francisco Alves de Sales 250	1780,41	0,600	0,000	1749,41	1,000%	1,000%	
7	Rua Francisco Xavier Salim 718	1074,14	0,030	0,111	1193,49	1,111%	1,011%	
8	Rua Góis de Ciducci 313	1026,69	0,037	0,000	1053,78	1,037%	1,001%	
9	Rua Leonilda Kimpel 227	1637,58	0,073	0,000	1644,47	1,029%	1,000%	
11	Rua Manoel Vieira Sampaio 12	882,61	0,073	0,000	948,33	1,074%	1,001%	
12	Rua Teodoro de Saavedra 4	841,24	0,076	0,43%	1255,41	1,504%	1,001%	

Fatores	Variância
A	25,27
AB	28,45
B	22,81

Média	Variação
AB	28,45
B	22,81

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input type="checkbox"/> FtLoc Localização	Unidades Média	Homogeneização Média
<input type="checkbox"/> Cf Testada	1242,15	1240,66
<input type="checkbox"/> Cp Pratidinidade		
<input type="checkbox"/> Cf Fatores Multiplos		
<input checked="" type="checkbox"/> Cf Área	Desvio-padrão 344,64	Desvio-padrão 221,30
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia	-30% 845,51	-38% 418,46
<input type="checkbox"/> Cf Consistência	-20% 1.014,81	+30% 1.772,16
	Coef. de variação 37,72	Coef. de variação 24,85

Verificamos que todos os elementos estão situados em uma faixa de 0,50 da média encontrada, portanto estão aptos a receberem as homogeneizações.

20  
92  
4

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneizando- se os elementos sem os fatores,  
encontramos os seguintes resultados:

Média saneada ( $q$ ) = R\$ 1242,15/m<sup>2</sup>.  
 Limite inferior: R\$ 869,51/m<sup>2</sup>.  
 Limite superior: R\$ 1614,80/m<sup>2</sup>  
 Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 27,75

Homogeneizando- se os elementos com os fatores de  
melhor "cv", encontramos os seguintes resultados:

Média saneada ( $q$ ) = R\$ 1340,66/m<sup>2</sup>.  
 Limite inferior: R\$ 938,46/m<sup>2</sup>.  
 Limite superior: R\$ 1742,86/m<sup>2</sup>.  
 Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 20,95

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-  
definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Das homogeneizações efetuadas, verificamos que o melhor  
coeficiente de variação "cv" é de 20,95, utilizando somente os fatores área e  
topografia.

Foi obtido o grau III, máximo de precisão para a  
homogeneização.

47

2029  
93  
15

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais para o terreno avaliando:

**TABELA 3: QUADRO RESUMO**

\* Averiguação por homogeneização

Configuração | Nível de Instância | Resumo

Residência | Assinatura |

Grau de Fundamentação - 12.1.1 Requisitos para fundamentação no terreno por terreno. (Anexo Tabela 2)

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização do nível avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	✓	Avaliação que os fatores unidos no tratamento
2	Quantificação mínima de dados de mercado utilizada	12	5	6
3	Identificação dos dados de mercado	Averiguação das informações relativas a todos os tipos de dados de mercado, com base a características dos dados utilizados pelo setor de levantamento	✓	Averiguação de informações relativas a todos os tipos de dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de erro para o novo fator	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de erro é de 0,80 a 1,75, para o de que, com seu número menor de dados de mercado, a amostra seja muito heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

União Serrada

1.341,66

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo Máximo

1.208,18 1.451,14

Testado Padrão Desvio Fatorial médio: 0,30 Área: 0,64

VISU: 0,6800 Valor total: 1.340,45

Intervalo de Confiança Arredondado:

Mínimo: 1.210,27 Máximo: 1.562,62

Grau de precisão: III

Quando o resultado do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

Valor unitário para o terreno ( $q_h$ ) = R\$ 625,33/m<sup>2</sup>.

$$q_h = q \times S \times (C_f + C_p + C_e + F_T - n + 1)$$

O valor unitário já homogeneizado para o terreno avaliando ( $q_h$ ) foi de R\$ 1.390,45/m<sup>2</sup>, houve correção pela área.

Grau de precisão máximo, nível III.

94  
20/20  
10

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.1.13 Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)

O valor do terreno avaliado foi obtido empregando-se a seguinte expressão, já comentada anteriormente:

$$V.T. = q \times S \times (C_a + F_T - n + 1)$$

Onde;

**q<sub>u</sub>:** Valor Unitário homogeneizado e saneado para o terreno avaliado = R\$ 1.390,45/m<sup>2</sup>.

**S:** Área do terreno avaliado = 150,00m<sup>2</sup>

Aplicando-se os fatores, temos:

$$V.T. = R\$ 208.567,03$$

### 2.1.14 Valor da Benfeitoria (V.B.)

O valor de cada benfeitoria (V.B<sub>i</sub>) será obtido pela multiplicação de seus valores unitários de construção (V.U.C<sub>i</sub>) pelas suas respectivas áreas construídas (A<sub>i</sub>) e pelo fator de obsolescência (f<sub>o,i</sub>).

$$V.B_i = V.U.C_i \times A_{c,i} \times f_{o,i}$$

Onde,

**R<sub>N</sub>:** Índice da Construção Civil = R\$ 1.232,70/m<sup>2</sup>

10031  
95

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Construção:

**Valor Unitário do Corpo Principal (Casa simples).**

**VUC: Valor Unitário: Médio = 1,056 de R<sub>s</sub>N**

**Valor Unitário do Terraço (garagem).**

**VUC: Valor Unitário: Médio = 0,20 de R<sub>s</sub>N**

**AC<sub>ep</sub>: Área Construída = 138,00m<sup>2</sup>**

**AC<sub>terraço</sub>: Área Construída = 40,00m<sup>2</sup>**

**Foc: fator de obsolescência (Método Hoss/Heidecke)**

2.1.15 Fator de depreciação (Foc)

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

O fator de depreciação do imóvel, obsolescência e conservação (Foc) será obtido através da seguinte expressão:

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

**Onde;**

**R:** coeficiente residual correspondente ao padrão = 20%

**I<sub>r</sub>:** Vida referencial (anos) = 70

**K:** coeficiente de Ross/Heidecke, que para a idade em % da vida referencial e estado de conservação; será obtido pela tabela apropriada (40 anos).

$$Foc = 0,547$$

20/3/2019  
9h  
16

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**2.1.16 Cálculo do Valor da Benfeitoria (V.B.)**

**CONSTRUÇÃO**

**V.B. : CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA = V.B<sub>cp</sub> + V.B<sub>terras</sub>**

$$\mathbf{V.B.} = [(1,056 \times 1.232,70 \times 138,00 \times 0,605) + (0,20 \times 1.232,70 \times 40,00 \times 0,605)] = \\ 108.681,54 + 5.966,00$$

**V.B. = R\$ 114.647,00 (cento e quatorze mil seiscientos e quarenta e sete reais).**

Ficha

Localização | Características do Terreno | Construção | Observações | Fotos | Fatores Adicionais |

Tipo de Edificação		Uso da Edificação	
Casa		Residencial	
Área Construída	Padrão	Estado de Conservação	
138,00	casa simples	d - entre regular e reparos simples	
Coef. Padrão	Custo Base	Idade Real/Est.	Coef. Depreciação
1,056	R\$ 1.232,70	40	0,605
Pavimentos	Vagas		
1	0		
Valor Calculado	Valor Arbitrado		
R\$ 108.681,54	R\$ 0,00		

Observações

A área construída a ser cadastrada já deverá estar homogeneizada para terreno.  
Se o valor arbitrado for cadastrado, não prevalecer sobre o valor calculado.

JPA

20633  
g2  
1  
CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.17 Valor do Imóvel (V.I.)

O valor do imóvel será obtido pela soma de suas respectivas parcelas de valores de terreno (V.T.) e benfeitoria (V.B.).

$$V.I. = V.T. + V.B.$$

$$V.T. = R\$ 208.567,03$$

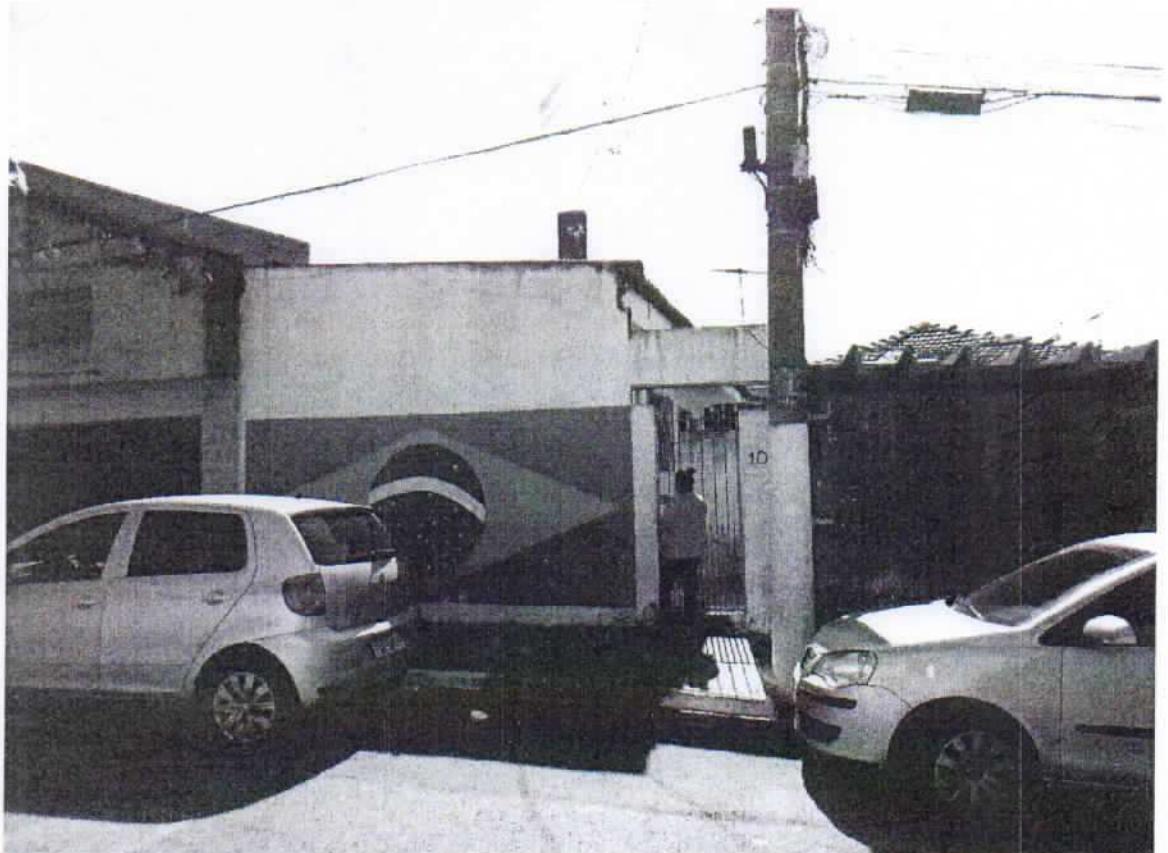
$$V.B. = R\$ 114.647,00$$

$$V.I. = R\$ 323.214,00$$

V.I. = R\$ 323.214,00 (trezentos e vinte e três mil duzentos e quatorze reais)  
para Março de 2016.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

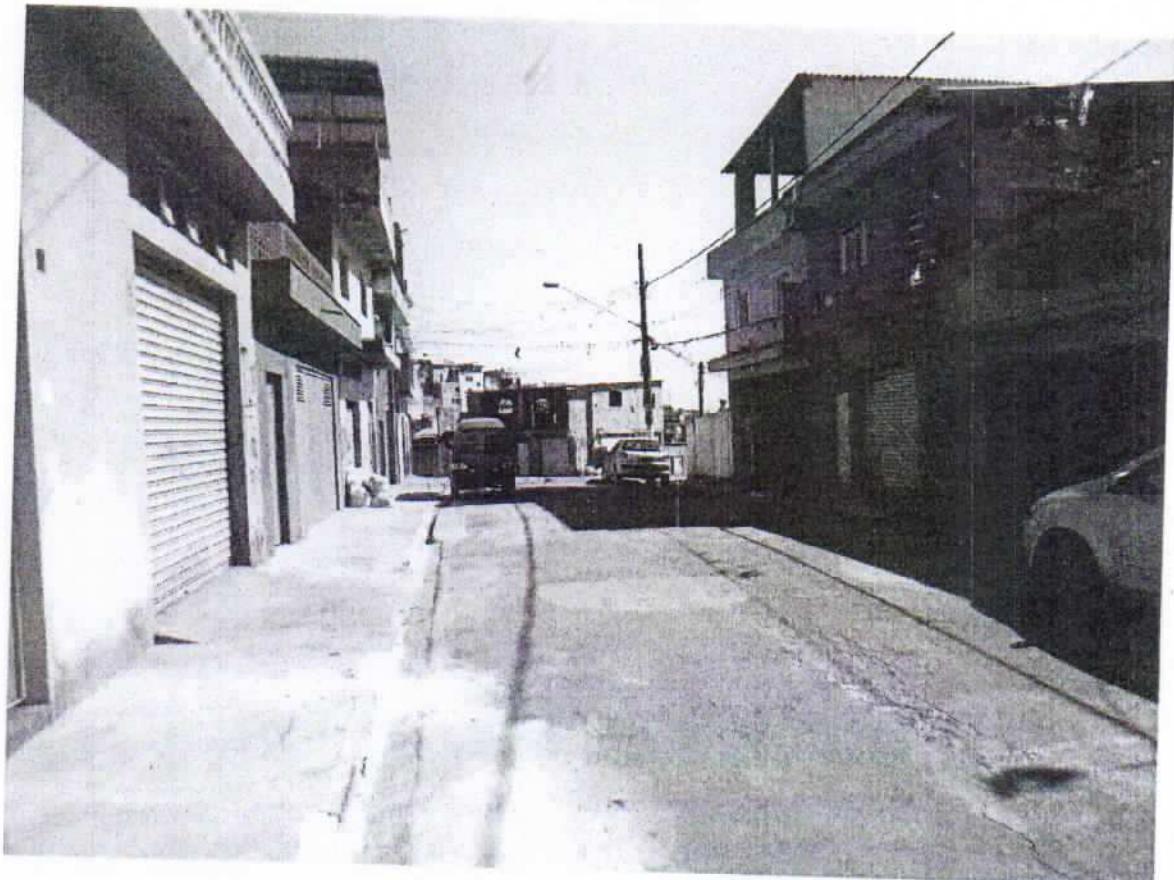
2.2 Rua Bojador nº10B



20235  
9  
4

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

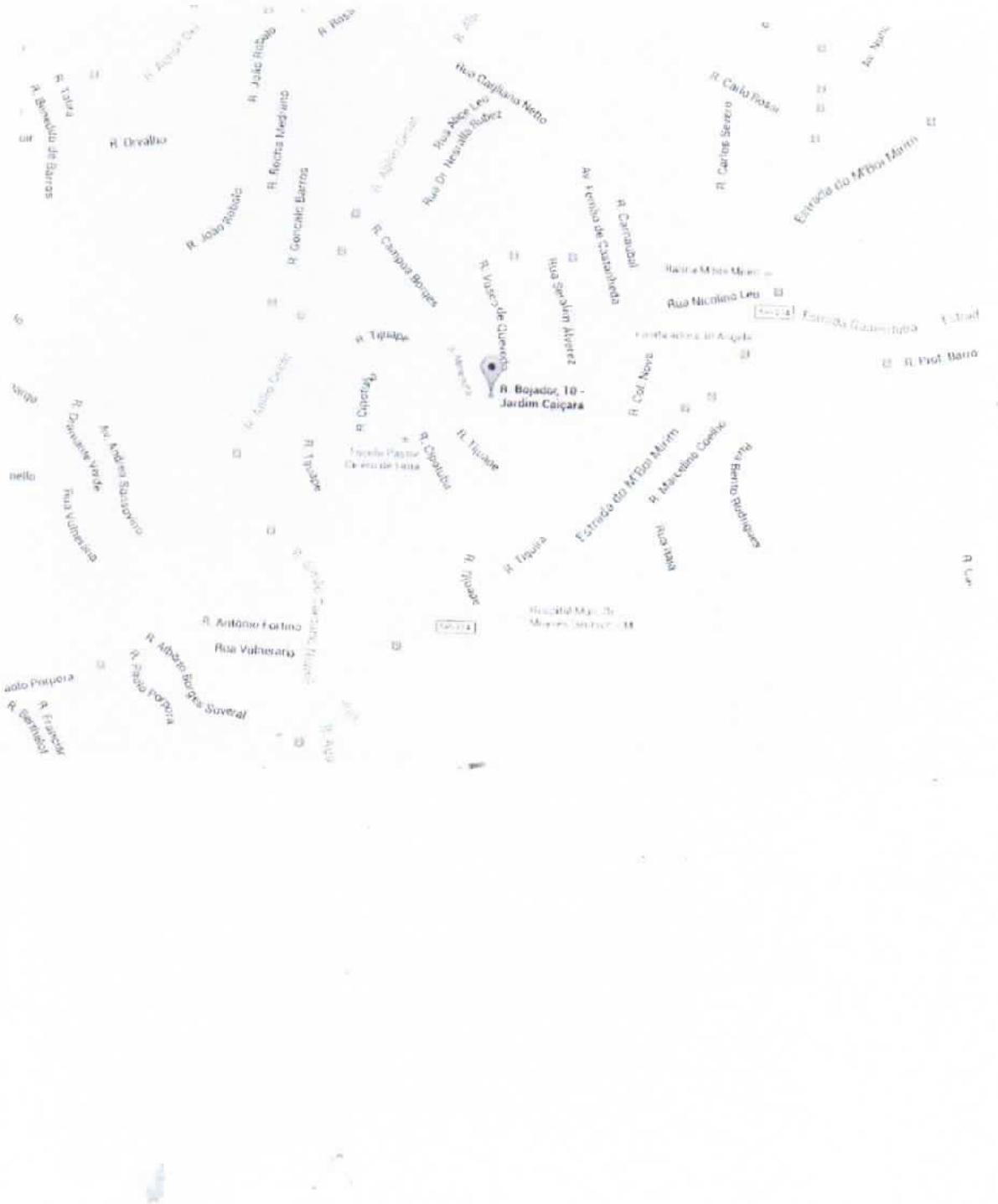
O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público.



É composto por casas residenciais de padrão popular/médio e comércio diversificado local.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

A principal artéria para o fluxo de veículos, para a região, é a Estrada do M'Boi Mirim.



10  
doc 37  
11

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.2.1 Do Cadastro Municipal

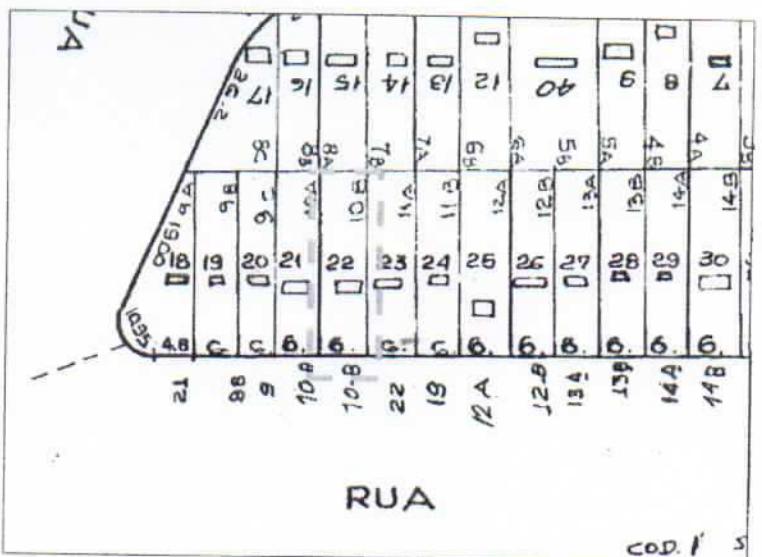
Cadastro Municipal: 182.012.0022-6

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 182, quadra 012, cujo índice local é de:

2016= 97,00/<sup>16</sup>

### 2.2.2 Do Terreno

O terreno do imóvel avaliado, possui um formato regular, composto por solo aparentemente seco e firme.



a: Frente para a Rua Bojador = 6,00m

At: Área = 150,00 m<sup>2</sup>

10  
doc 37  
1

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.2.1 Do Cadastro Municipal

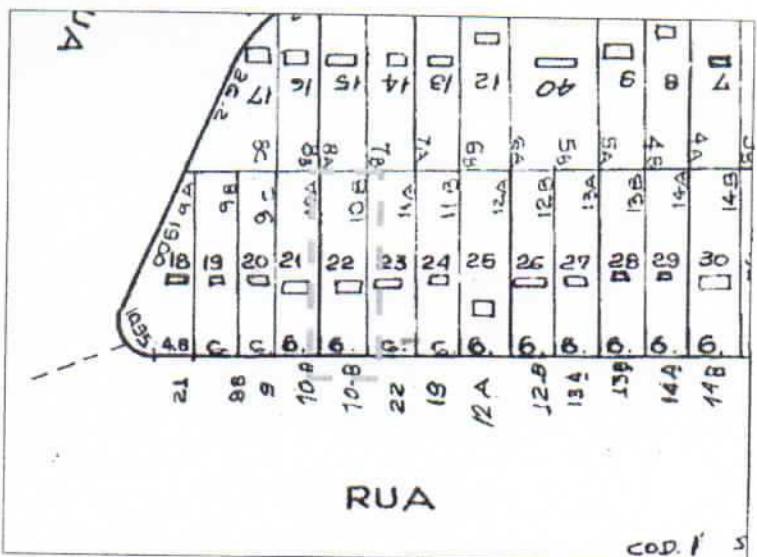
Cadastro Municipal: 182.012.0022-6

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 182, quadra 012, cujo índice local é de:

2016= 97,00/<sup>16</sup>

### 2.2.2 Do Terreno

O terreno do imóvel avaliado, possui um formato regular, composto por solo aparentemente seco e firme.



a: Frente para a Rua Bojador = 6,00m

At: Área = 150,00 m<sup>2</sup>

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Pe: Profundidade equivalente = 25,00m

Topografia: Plana

### 2.2.3 Das Benfeitorias

No terreno está erigido uma casa residencial de padrão econômico. Possui as seguintes características:



Foto 1 - Vista do corredor externo



Foto 2 - Vista da saia

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 3 - Banheiro



Foto 4 - Cozinha



Foto 5 - Dormitório



Foto 6 - Lavanderia

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 7 - Salão de festas



Foto 8 - Banheiro do Salão de festas

#### 2.2.4 Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas, referentes ao imóvel são:

**Área construída = 80,00m<sup>2</sup>**

#### 2.2.5 Do Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165 QUADRA: 113

CHAVE GEOGRÁFICA:



## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL.

### 1.2.3 . Padrão Econômico

Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo distribuição interna básica, compostas geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são terreas erigidas em estrutura simples e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira. Podendo apresentar forros. Áreas externas em cimentado rústico ou revestidas com caco de cerâmica ou similar. Fachadas normalmente com emboço ou reboco, podendo ter pintura comum.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como:

**Pisos:** cimentado, cerâmica, ou caco de cerâmica.

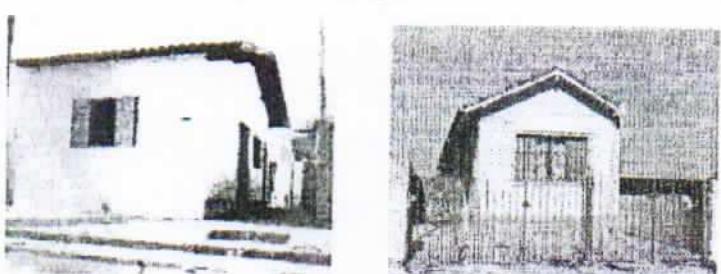
**Paredes:** pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto.

**Forros:** sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum

**Instalações hidráulicas** mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples.

**Instalações elétricas**: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

**Esquadrias:** madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum



**Valor Unitário: Médio = 0,786 de R\$N**

**Intervalo de variação = 0,672 a 0,90 de R\$N**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

#### 2.2.6 Do Estado de Conservação

##### **Construções:**

Conforme se observou "in loco", e pelo que se observa nas fotos acima, o imóvel necessita de reparos simples.

Sua idade para efeito de avaliação será de 40 anos, necessitando reparos simples.

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP".

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

#### 2.2.7 Método Evolutivo

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, onde o valor do imóvel é obtido pela soma de suas parcelas de valores de terreno (V.T) e benfeitoria (V.B).

O valor do terreno será obtido por paradigmas escolhidos na mesma região geoeconômica do avaliado e homogeneizado seguindo as condições abaixo descritas.

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Será feita para a presente data, ou seja, Março de 2016.

103  
103 43 76

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.2.8 Valor do Terreno (V.T.)

Nas homogeneizações os paradigmas que possuíam benfeitorias, as mesmas, foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (V.T) dos mesmos, foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (V.I.) e o valor da benfeitoria apurada (V.B.).

$$V.T. = V.I. - V.B.$$

O valor do terreno, tendo em vista possuir as mesmas metragens do imóvel 10-A, será o mesmo calculado anteriormente.

$$V.T. = R\$ 208.567,03$$

### 2.2.9 Valor da Benfeitoria (V.B.)

O valor de cada benfeitoria ( $V.B_i$ ) será obtido pela multiplicação de seus valores unitários de construção ( $V.U.C_i$ ) pelas suas respectivas áreas construídas ( $A_i$ ) e pelo fator de obsolescência ( $f_{oi}$ ).

$$V.B_i = V.U.C_i \times A_i \times f_{oi}$$

Onde,

$$R_N: \text{Índice da Construção Civil} = 1.232,70/m^2$$

Construção:

108  
6  
44  
20  
M

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

**Valor Unitário (Casa econômica).**

**VUC: Valor Unitário: Médio = 0,786 de  $R_pN$**

**AC: Área Construída = 80,00m<sup>2</sup>**

**Foc: fator de obsolescência (Método Hoss/Heidecke)**

### **2.2.10 Fator de depreciação (Foc)**

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

O fator de depreciação do imóvel, obsolescência e conservação (Foc) será obtido através da seguinte expressão:

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

**Onde;**

**R:** coeficiente residual correspondente ao padrão = 20%

**I<sub>r</sub>:** Vida referencial (anos) = 70

**K:** coeficiente de Ross/Heidecke, que para a idade em % da vida referencial e estado de conservação; será obtido pela tabela apropriada.(40 anos).

$$\text{Foc} = 0,561$$

109  
10  
20640  
11

## CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

### 2.2.11 Cálculo do Valor da Benfeitoria (V.B.)

#### CONSTRUÇÃO

##### V.B : CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

$$V.B. = (0,786 \times 1.232,70 \times 80,00 \times 0,561)$$

$$V.B. = R\$ 43.484,00$$

$$V.B. = 43.484,00 \text{ (reais).}$$

Ficha

Localização | Características do Terreno | **Construção** | Observações | Fotos | Fatores Adicionais | X

Tipo de Edificação		Uso da Edificação	
Casa		Residencial	
Área Construída	Padrão	Estado de Conservação	
80,00	casa econômico	e - reparos simples	
Coef. Padrão	Custo Base	Idade Real/Est.	Coef. Depreciação
0,786	R\$ 1.232,70	40	0,561
Pavimentos	Vagas		
1	0		
Valor Calculado	Valor Arbitrado		
R\$ 43.484,33	R\$ 0,00		

Observações :

A área construída a ser cadastrada já deverá estar homogeneizada para terreno.  
Se o valor arbitrado for cadastrado, irá prevalecer sobre o valor calculado.

Alterar Elemento    Voltar

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

110  
20

doc 46

#### 2.2.12 Valor do Imóvel (V.I.)

O valor do imóvel será obtido pela soma de suas respectivas parcelas de valores de terreno (V.T.) e benfeitoria (V.B.).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 208.567,03}$$

$$\mathbf{V.B. = R\$ 43.484,00}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 252.051,00}$$

**V.I. = R\$ 252.051,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e cinquenta e um reais)**  
**para Março de 2016**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 40 folhas timbradas, impressas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno
- Homogeneização dos Paradigmas

São Paulo, de Abril de 2016.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/D -

Perito Judicial dos MM. Juízes de Direito

## A NE XO

### PESQUISA DE VALORES

20249

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

SETOR: 165 QUADRA: 113 ÍNDICE DO LOCAL: 346.00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/08/2016

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO: Rua Barolomeu dos Santos

NÚMERO: 474

COMP.:

BAIRRO: Chácara Santana

CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	179.00	TESTADA - (cf) m	11.00	PROF. EQIV. (Pe):	16.27
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

### DADOS DA BENEFICIÁRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	191.00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples			CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1.056	IDADE REAL:	1 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,850
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:		CUSTO BASE (R\$):	1.232,70
VALOR CALCULADO (R\$):	211.336,06			VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Raul Imóveis

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-56414666

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flc:	0,00	FI ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.232,70
TESTADA Cf:	0,00	FI ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.232,65
PROFOUNDIDADE Cp:	0,00	FI ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,07%
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FI ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,00%
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FI ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,07	FI ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ff:	0,00				

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA:** SÃO PAULO - SP - 2016**NÚMERO ELEMENTO:** 3  
*30253***DATA DA PESQUISA:** 01/03/2016**SETOR:** 165**QUADRA:** 113**CHAVE GEOGRÁFICA:****FOTO N°** 1

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165 QUADRA: 113

CHAVE GEOGRÁFICA:



## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

NÚMERO ELEMENTO: 4

SETOR: 165

QUADRA: 291

CHAVE GEOGRÁFICA:



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165 QUADRA: 110 ÍNDICE DO LOCAL: 351,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Xavier de Sales

NÚMERO: 250

COMP.:

BAIRRO: Chácara Santaria

CIDADE: SÃO 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) m <sup>2</sup> :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
----------------------------	--------	------------------	------	--------------------	-------

ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
-----------------	--------	----------	---------	----------	-----

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	290,00 m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------------------	------------------	-----------------------

PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO: g - reparos importantes
------------------------------	--------------------------------------

COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 1 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,576	CUSTO BASE (R\$): 1.232,70
---------------------	--------------------	---------------------------------	----------------------------

VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0
----------	---------------

VALOR CALCULADO (R\$): 187.449,29	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
-----------------------------------	-----------------------------

### FATORES ADICIONAIS

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

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
------------------	-------------------------------	---------------------------

IMOBILIÁRIA: Dabi Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-55223003

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.740,41
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.740,41
PROFOUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0006
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Tf:		

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 6

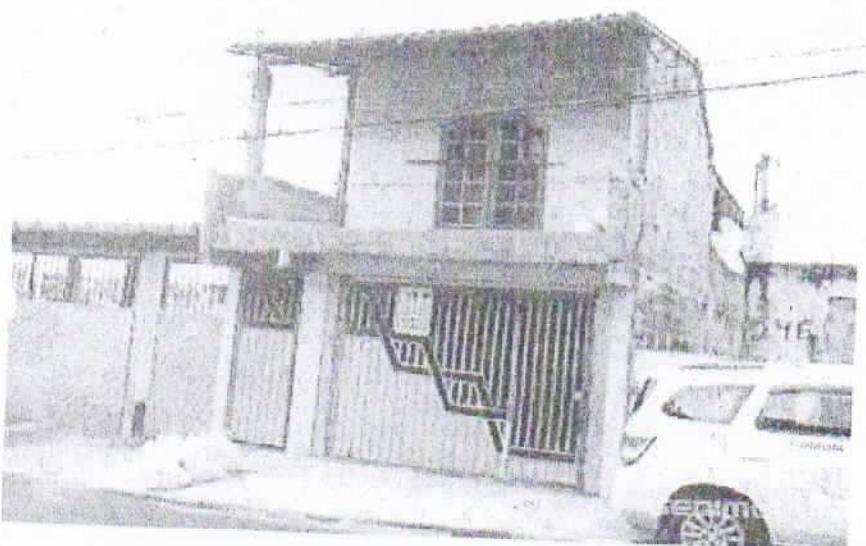
DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165

QUADRA: 110

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO N° 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO SP 2016  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/03/2016  
 SETOR: 165 QUADRA: 349 ÍNDICE DO LOCAL: 138,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco Xavier Solet NÚMERO: 718  
 COMP.: BAIRRO: Chácara Santana CIDADE: SÃO 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) m <sup>2</sup> :	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	calmo para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seco				

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 85,00 M <sup>2</sup>
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO: g- reparos importantes	
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 1 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,576 CUSTO BASE (R\$): 1.232,70
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0	
VALOR CALCULADO (R\$): 63.732,76	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Grupo Possi Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-21758233

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.074,14
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.193,49
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIACÃO: 1.111,11
FRENTES MÚLTIPLAS Cf:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00 VARIACÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA FF:	0,11	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

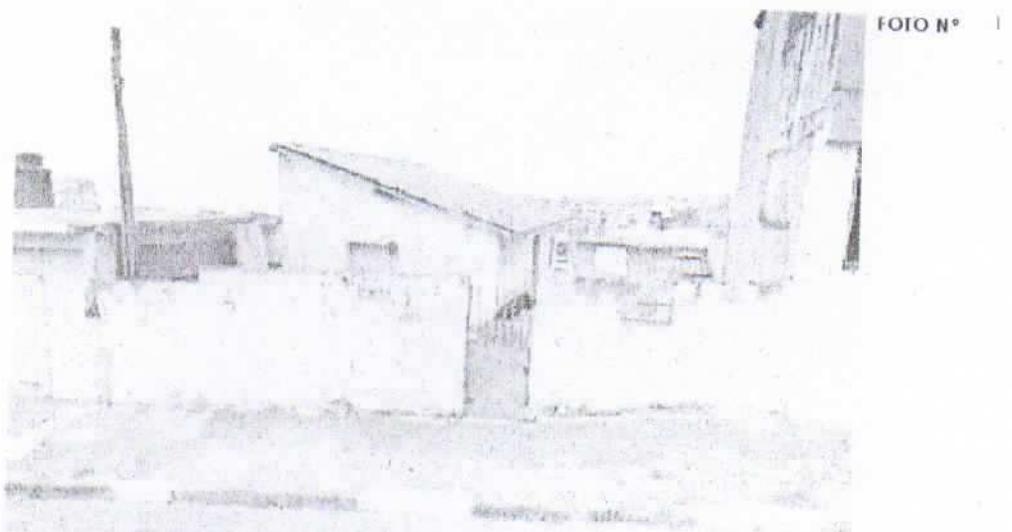
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 7

DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165 QUADRA: 349

CHAVE GEOGRÁFICA:



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2016

SETOR : 165 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 34200

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Clóvis Caducci

NÚMERO : 313

COMP.:

Bairro : Chácara Santana

CIDADE : SÃO 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) m<sup>2</sup>:

150,00

TESTADA - (cf) m:

5,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

30,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TÍPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

120,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO:

1,056

IDADE REAL : 1

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,974

CUSTO BASE (R\$): 1.232,70

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

152.146,34

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Sorriso Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-3537549

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc) :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFOUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,04 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

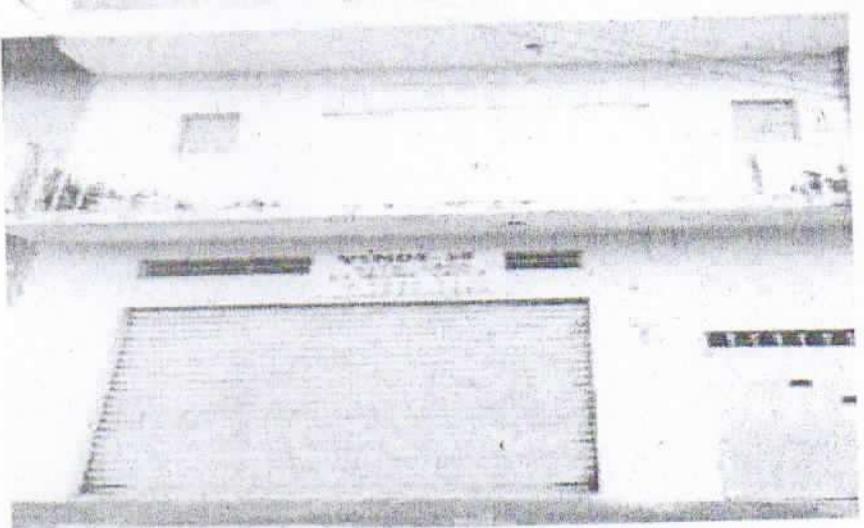
NÚMERO ELEMENTO: 8

DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165 QUADRA: 103

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO N° 1



Bol 59

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

SETOR : 165 QUADRA : 099 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Leonilda Kimori

NÚMERO : 228

COMP.:

BAIRRO : Chácara Santana

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	140,00	TESTADA - (cf) m:	7,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
----------------------------	--------	-------------------	------	---------------------	-------

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

300,00

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 1

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,576 CUSTO BASE (R\$): 1.232,70

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 224.939,15

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Platina Imóveis

TELEFONE : (11)-22271577

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFIUNDIDADE 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:	0,02	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA:** SÃO PAULO - SP - 2016**NÚMERO ELEMENTO:** 9**DATA DA PESQUISA:** 01/03/2016**SETOR:** 165      **QUADRA:** 099**CHAVE GEOGRÁFICA:****FOTO N°**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165

QUADRA: 104

ÍNDICE DO LOCAL: 154,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Manuel Meira Sarmento

NÚMERO: 12

COMP.:

BAIRRO: Chácara Santana

CIDADÉ: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 179,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,83

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 152,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,930 CUSTO BASE (RS): 1.232,70

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 184.012,72 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

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

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: Planetária Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-58735194

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (fc):	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 882,61
TESTADA (cf):	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 940,23
PROFOUNDIDADE (cp):	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 1.074,58
FRENTES MÚLTIPLAS (ce):	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.001,20
CONSISTÊNCIA (fc):	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA (ca):	0,07	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA (ff):	0,00	

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 11

DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165 QUADRA: 104

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO N° 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2016

SETOR : 165 QUADRA: 297 ÍNDICE DO LOCAL : 358,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2016

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Teodósio de Saavedra

NÚMERO : 4

COMP.:

BAIRRO : Chácara Santana

CIDADE : SÃO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>:

180,00

TESTADA - (cf) m

9,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

20,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

caido para os fundos mais de 20%

CONSISTÊNCIA :

seco

### DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

200,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : c regular

COEF. PADRÃO:

1,056 IDADE REAL : 1

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,974

CUSTO BASE (R\$): 1.232,70

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

253.577,24

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Corretor Autônomo

CONTATO :

Gerson

TELEFONE : (11)-98234373

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFOUNDIDADE 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 :	0,08	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fl :	0,43	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 12

DATA DA PESQUISA: 01/03/2016

SETOR: 165 QUADRA: 297

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO N° 1

