

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do
Fórum Regional de Penha de França, São Paulo, S.P.

103

15903-09.2013.8.26.0006

AUTOS: nº 0015903-09.2013.8.26.0006

PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO RESIDÊNCIAS PARQUE DO CARMO

REQUERIDA: FABIANA GUERRA ROCHA

Marcelo Bobrovsky, engenheiro civil, Perito Judicial nomeado nos autos da presente ação, após várias vistorias, pesquisas e análises, vem, mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência o seu

LAUDO PERICIAL

m

1. OBJETIVO

109

Proceder à avaliação do imóvel descrito no Termo de Penhora (fl.81): *Uma casa sob nº 04, na quadra "F", situada à Rua Dois, integrante do Conjunto denominado "RESIDÊNCIAS PARQUE DO CARMO", com entrada pelo nº 111 da Rua Rolando Mario Ramacciotti, do "JARDIM DAS CAMELITAS", no 38º subdistrito-Vila Matilde, contendo a área privativa de 95,54 m², área de uso comum de 11,25 m², área total de 106,79 m², e fração ideal de 0,0052287%, equivalente a 1/190 do todo. Imóvel registrado junto ao 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital sob matrícula nº 101.026 (fls.11/12 e cópia fls.56/59).*"

A avaliação consiste em determinar o valor de mercado do imóvel, que segundo a Norma da ABNT nº14.653-1.2001 é a "quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente", ou seja, é o valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas perfeitas conhecedoras do bem e do mercado.

2. VISTORIA

Inicialmente, foi vistoriada a região do imóvel para efetuar uma coleta de dados, informações e pesquisa de mercado.

Realizada diligência no Condomínio Residências Parque do Carmo, foi vistoriada a parte externa da casa avaliando, nº 04, que se situa na Rua Dois, quadra "F".

2.1 CARACTERÍSTICA DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Aspectos gerais: as ruas da região foram vistoriadas constatando que o uso predominante é residencial e com casas de padrão médio. O relevo predominante é plano com parte da região com declividade suave.

2.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E UTILIDADES

O local onde se situa o imóvel objeto desta lide possui todos os melhoramentos públicos como: rede de água, coleta de esgotos e lixo, luz domiciliar, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação, guias e etc.

2.4 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - ZONEAMENTO

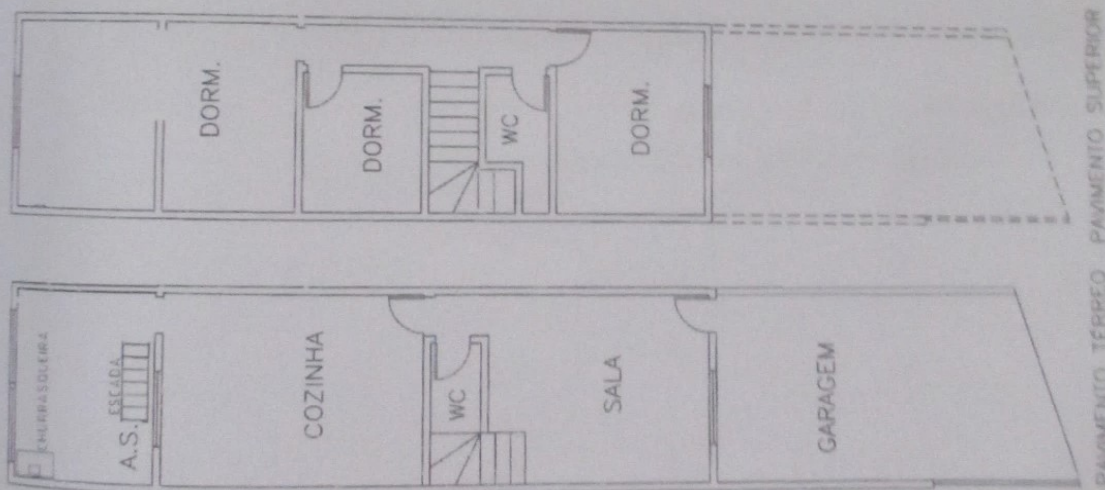
O imóvel objeto desta lide situa-se na zona de uso e ocupação predominantemente residencial de densidade demográfica média, conforme as posturas do uso e ocupação do solo da Prefeitura de São Paulo e enquadra-se na zona de uso predominantemente residencial e ocupação horizontal da 2ª ZONA DOS PERITOS – Residencial Horizontal de Padrão Médio.

2.5 CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

O imóvel é constituído por uma casa residencial e seu respectivo terreno situado na Rua Dois da quadra "F" do Conjunto Residências Parque do Carmo.

O terreno possui 3,40 m de frente projetada e área privativa de 95,54 m², área de uso comum de 11,25 m², área total de 106,79 m² e fração ideal de 0,0052287%, equivalente a 1/190 do todo, conforme matrícula nº 101.026 do 16º R.L.

A casa possui as seguintes dependências conforme croquis a seguir, mais uma área de serviço no subsolo:



3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Realizada vistoria no Condomínio Residências Parque do Carmo, foram tiradas as fotografias que permitem visualizar as características externas do imóvel avaliando.



FOTO nº 01: Vista da casa avalianda, nº 04 (indicada por seta), localizada na Rua Dois da quadra "F" do Condomínio Residências Parque do Carmo.

113
19

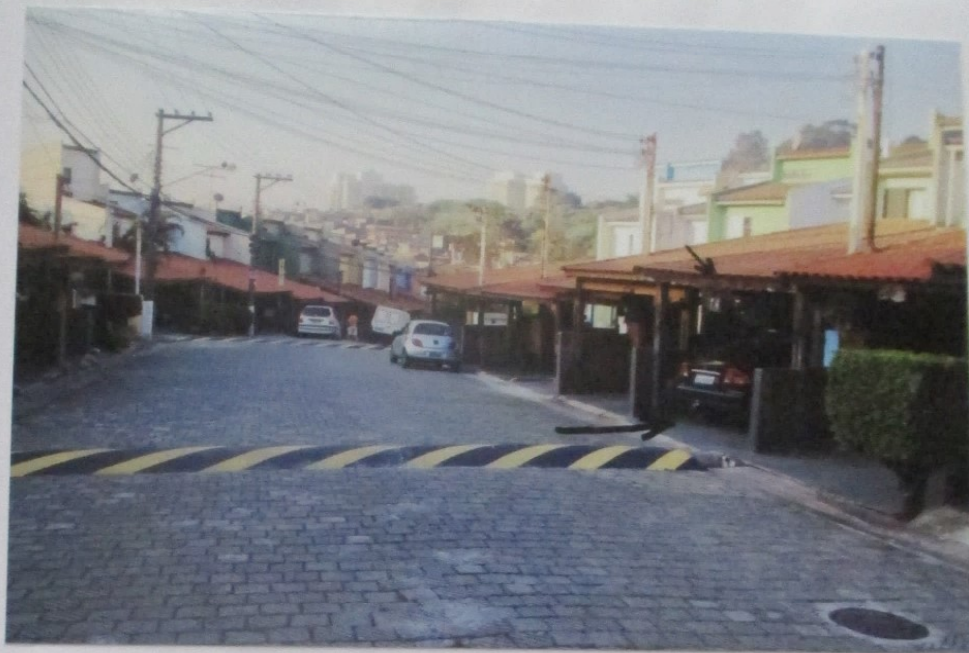


FOTO nº 02: Vista da Rua Dois da quadra "F", onde se localiza a casa nº 04 (indicada por seta), integrante do Condomínio Residências Parque do Carmo.

mb



FOTO nº 03: Vista da garagem da casa avalianda, nº 04, localizada na Rua Dois da quadra "F" do Condomínio Residências Parque do Carmo.

MB



FOTO nº 04: Vista da porta de entrada da sala da casa avalianda e da área coberta da garagem.

MB

15



FOTO nº 05: Vista dos fundos da casa avalianda com uma área de serviço no sub solo e janela no nível do gramado; uma área sem janela ao lado da cozinha com churrasqueira; e o pavimento superior com dormitório.

MB



FOTO nº 06: Vista da janela dos fundos da casa avalianda no pavimento superior onde se situam os dormitórios; e da área sem janela com churrasqueira que se situa ao lado da cozinha.

118
MB



FOTO nº 07: Vista da área sem janela com churrasqueira que se situa ao lado da cozinha.

MB

110
B



FOTO nº 08: Vista da área de serviço no subsolo, com janela no nível do gramado, que se situa nos fundos da edificação.

MB

120
D



FOTO nº 09: Vista do salão de festas do Condomínio Residências Parque do Carmo.

MB

121
B



FOTO nº 10: Vista da piscina em reforma do Condomínio Residências Parque do Carmo.

m3

12/11



FOTO nº 11: Vista da quadra de esportes do Condomínio Residências Parque do Carmo, onde se situa o imóvel avaliando.

MB

4. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

O presente laudo fundamenta-se nas Normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

O critério adotado é o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, determinado por pesquisa no livre mercado imobiliário. A questão básica para utilizar-se deste método, é que os elementos analisados sejam semelhantes quanto as suas características físicas, localização e melhoramentos públicos que os atendem. Assim, após pesquisas nas imobiliárias, foram utilizados apenas os elementos localizados na região do imóvel avaliando.

TRANSPOSIÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Com base em análise e pesquisas de campo realizadas, foram adotados fatores de transposição para homogeneizar os elementos da pesquisa de acordo com o padrão construtivo da região, movimento de pedestres, distância a pólos de valorização, potencial comercial do local, pesquisas no livre mercado imobiliário e planta genérica de valores de imóveis, conforme recomendação das normas técnicas. Assim, os elementos pesquisados para a transposição de uma região para outra mediante os índices fiscais do município, foram devidamente analisados e verificados se traduzem os melhoramentos existentes no local, para que o valor fiscal demonstre a realidade existente com o valor de mercado.

FATOR DE ATUALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Os parâmetros utilizados para atualização dos elementos da pesquisa foram os índices econômicos do livre mercado.

0015903-09

124

5. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 VALOR DO CAPITAL-TERRENO (VT)

Para a determinação do valor básico unitário do terreno (Vu), foi realizada uma pesquisa no mercado imobiliário, sendo os elementos tratados e homogeneizados, conforme método comparativo previsto nas Normas Técnicas do IBAPE e ABNT e do programa GeoAvaliar do IBAPE-SP.

FÓRMULA PARA CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

$$VT = Vu \times AT$$

onde:

Vu = valor unitário básico homogeneizado do terreno (pesquisa-anexa)

AT = área total do terreno

$$VT = R\$ 1.462,03/m^2 \times 106,79 m^2 \rightarrow VT = R\$ 156.130,18 \text{ (agosto /2014)}$$

5.2 VALOR DO CAPITAL-BENFEITORIA (VB)

Para a determinação do real valor da parcela correspondente às benfeitorias, utilizamos o trabalho do Estudo Procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelos MM Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, denominado "Edificações-Valores de Venda 2002", sendo obtido o índice do mercado imobiliário do custo unitário básico de edificações o valor base referente a (R\$ N) = **R\$ 1.167,45/m²** divulgado pelo SINDUSCON no mês de agosto/2014.

Assim, de acordo com as características do padrão construtivo da edificação, foi determinada a seguinte fórmula:

vb = valor unitário da benfeitoria de acordo com o padrão construtivo

$$\text{- casa padrão médio} = 1,560 \times (R\$ 1.167,45/m^2) \rightarrow vb = R\$ 1.821,22/m^2$$

125

Depreciação das edificações pelo Obsolescência e estado de Conservação

O critério adotado é o estabelecido nas normas e no referido estudo denominado "Edificações-Valores de Venda", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Ao valor unitário da edificação avalianda, (qb) fixado em função do padrão construtivo será multiplicado o FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{OC}) para levar em conta a depreciação existente. Portanto, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (F_{OC}) é determinado pela expressão:

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

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na "Tabela 1" anexa ao laudo.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na "Tabela 2" anexa ao laudo.

Deste modo, temos:

(Tabela 1) Vida Referencial: "I_{ref}"= 70 anos; Valor Residual: "R"= 20%; "I_e" = 14
 $(I_e / I_{ref}) \times 100\% = (14 / 70) \times 100 = 20,00$

- Quadro A (anexo): Estado da edificação considerado para casa: REGULAR = "c";

Assim, da "Tabela 2" temos:

$$(20,00 / "c") \rightarrow K = 0,897$$

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R) = 0,20 + 0,897 \times (1 - 0,20) = 0,9176 \rightarrow F_{OC} = 0,918$$

FÓRMULA GERAL PARA CÁLCULO DA PARCELA
CORRESPONDENTE AO CAPITAL-BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)

$$VB = vb \times Ac \times Foc$$

onde:

VB = valor da benfeitoria

vb = valor unitário da benfeitoria de acordo com o padrão construtivo

Ac = área construída = 108,00 m²

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

$$VB = (RS 1.821,22/m^2 \times 108,00 m^2 \times 0,918)$$

$$VB = RS 180.563,04 \quad (\text{agosto /2014})$$

6. VALOR DO CAPITAL – IMÓVEL (Vi)

É a soma das parcelas calculadas: valor do capital-terreno (VT) mais o valor do capital-benfeitoria (VB), construção.

$$Vi = VT + VB$$

$$Vi = RS 156.130,18 + RS 180.563,04$$

$$Vi = RS 336.693,22 \quad (\text{agosto /2014})$$

Em números redondos: RS 336.693,00

CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel penhorado, casa nº 04 situada na Rua Dois da quadra "F" do Condomínio Residências Parque do Carmo, com entrada pela Rua Rolando Mário Ramacciotti, nº 111, Jardim das Carmelitas, São Paulo, S.P., é de R\$ 336.693,00 (trezentos e trinta e seis mil e seiscentos e noventa e três reais) para o mês de agosto de 2014.

ANEXOS

128

1) Pesquisa de Mercado – Método Comparativo;



GeoAvaliarProf

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Parque do Carmo

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 15/09/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Processo n.º 0015903-09.2013

Procedimento Sumário - Despesas Condominiais

Cond. Res. Parque do Carmo x Fabiana Guerra Rocha

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	200,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	3,40
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	piano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Aquino Fonseca, 59	1.296,24	1.376,53	1,0619	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Biagio Marini, 30	1.362,00	1.375,76	1,0101	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Biagio Marini, 65	1.599,11	1.877,90	1,1743	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Gustavo Geley, 100	1.309,28	1.217,93	0,9302	0,9998

MB



123
B

DADOS DO AVALIANDO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Tipo: Tereno Local: Rua Rolando Mario Romacchini 111 Jardim Cometas SÃO PAULO - SP Data: 14/09/2014
 Cliente: Jo Vitor Cível Penha Modalidade: Venda
 Área m²: 106,79 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.391,66
 Desvio Padrão: 141,20
 - 30%: 974,16
 + 30%: 1.809,15

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.462,03
 Desvio Padrão: 287,11
 - 30%: 1.023,42
 + 30%: 1.900,64

Coefficiente de Variação: 10,1500

Coefficiente de Variação: 19,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: 1

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.462,03

TESTADA: -0,1500

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.272,77000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 135.919,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.226,89

INTERVALO MÍNIMO: 1.157,06

INTERVALO MÁXIMO: 1.697,17

INTERVALO MÁXIMO: 1.388,48

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

MB



130

DADOS DA FICHA 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 147 QUADRA: 279

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Aquino Fonseca

COMP.:

CEP:

BAIRRO: Jd. Cornelia
UF: SP

ÍNDICE DO LOCAL: 219,00

URBIZADO DATA DA PESQUISA: 19/07/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO: 59

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: 125,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (ct) m

FORMATO: Regular

5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ESQUINA: não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa média

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 15

VAGAS: 0

VALOR CALCULADO (RS):

FATORES ADICIONAIS

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA: 130,00 m²

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,770

CUSTO BASE (RS): 1.167,45

PAVIMENTOS: 0

VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (RS): 360.000,00

IMOBILIÁRIA: Aval Imóveis

CONTATO: Sr. Rafael

OBSERVAÇÃO:

Terreno com sobrado geminado

TELEFONE: (11)-27481120

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.296,24
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.376,53
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0619
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9990
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

MB



131

DADOS DA FICHA 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 147 QUADRA: 278 ÍNDICE DO LOCAL: 198,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Biagio Mattioli
COMP.: BARRIO: Jd. Cornélio
CEP: UF: SP

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/09/2014
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

NÚMERO: 30
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 250,00
ACESSIBILIDADE: Direta
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m
FORMATO: Regular
PROF. EGIRV. (Pe): 10,00
ESQUINA: Não
25,00

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa
PADRÃO CONSTR.: casa médio
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 15 anos
VAGAS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 423.614,84

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial
ÁREA CONSTRUIDA: 340,00 M²
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 1.567,45
VALOR ARBITRADO (R\$): 285.000,00

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
IMOBILIÁRIA: Catita Imóveis
CONTATO: Sr. Galvão
OBSERVAÇÃO:
Terreno com casa de 4 dorms, sendo 2 suítes, 5 banheiros, copa, cozinha, sala, edícula e quintal.

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 695.000,00
TELEFONE: (11)-27415058

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.342,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.375,76
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0101
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

MB



132
18

DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 147 QUADRA: 279 ÍNDICE DO LOCAL: 195,00 URUBADO DATA DA PESQUISA: 16/09/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Sérgio Moini
COMP.: BAIRRO: Jd. Camello NÚMERO: 65
CEP: 06: SF CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 82,50 TESTADA - (cf) m: 0,30 PROF. EQUIV. (Fe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: a - nova
COEF. PADRÃO: 1,775 IDADE REAL: 0 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 1,000 CUSTO BASE (R\$): 1.167,45
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 228.073,03 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 DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00
IMOBILIÁRIA: Cardoso Imóveis
CONTATO: Sr. Valdeci TELEFONE: (11)-27247756

OBSERVAÇÃO:
Terreno com sobrado novo geminado com 2 dorms, sendo 2 suítes, sala, cozinha, lavanderia e 2 vagas.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.599,11
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.877,90
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.174,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

MB



unibank

Condomínio Prof

133
2

DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2014
SETOR : 147 QUADRA : 278 ÍNDICE DO LOCAL : 215,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gustavo Geley
COMP. : BAIRRO : Jd. Carmitas NÚMERO : 100
CEP : UF : SP CIDADE : SÃO 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: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 90,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,610 CUSTO BASE (RS): 1.167,45
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0 VALOR CALCULADO (RS): 77.680,72 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 DO IMÓVEL (RS) : 450.000,00
IMOBILIÁRIA : Aval Imóveis
CONTATO : Sr. Rafael TELEFONE : (11)-27481120
OBSERVAÇÃO : Terreno com casa de 2 dorms, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, garagem para 2 autos e edícula.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.309,28
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.217,93
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9302
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

MB

15903-09 S P T

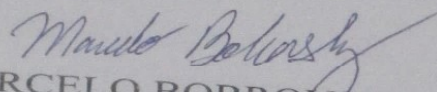
184

TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 27 folhas impressas, 11 fotografias e anexos, devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Outrossim, permanece o signatário à disposição do MM Juízo para os devidos esclarecimentos que venham a ser julgados necessários.

São Paulo, 29 de setembro de 2014.



MARCELO BOBROVSKY
ENG^o CIVIL - PERITO JUDICIAL