

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex.mo Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 10<sup>a</sup> VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO  
FORO CENTRAL DA CAPITAL - SÃO PAULO - SP**

**Execução Hipotecária do Sistema de Financiamento da Habitação**

**Processo nº. 1053629-07.2016.8.26.0100**

**Inventariante:** Maria Francisca Braga Rocha

**CÂNDIDO PADIN NETO**, Perito Judicial, Engº Civil,

CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** 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**

Sumário.....	2
1 - PRELIMINARES .....	3
1.1 – Imóvel.....	3
2 - VISTORIA .....	4
2.1 – Do Local .....	4
2.2 - Do Cadastro Municipal .....	5
2.3 - Do Terreno .....	6
2.4 – Das Benfeitorias .....	6
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.) .....	6
2.4.1.1 – Construção inferior (B <sub>1</sub> ) .....	12
2.4.1.2 – Construção térrea (B <sub>2</sub> ) .....	18
2.4.1.3 – Construção Superior 1(B <sub>3</sub> ).....	24
2.4.1.3 – Construção Superior 2(B <sub>4</sub> ).....	26
2.4.2 - Da Classificação .....	31
2.4.3 - Do Estado de Conservação.....	32
3 – AVALIAÇÃO .....	33
3.1 - Homogeneizações dos Paradigmas .....	34
3.1.1 - Fatores utilizados .....	34
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Padrão (q).....	35
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut) .....	36
3.2 - Valor do Terreno (V.T.) .....	36
3.3 – Cálculo de Valor das Benfeitorias (V.B.).....	37
3.3.1 – Cálculo da Construção inferior (B <sub>1</sub> ) .....	38
3.3.2 – Cálculo da Construção térrea (B <sub>2</sub> ) .....	39
3.3.3 – Cálculo da Construção Superior 1(B <sub>3</sub> ) .....	39
3.3.4 – Cálculo da Construção Superior 2(B <sub>4</sub> ) .....	40
3.4 – Cálculo do Valor total das benfeitorias (V.B.T.) .....	40
3.4 – Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.) .....	41
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	42

**V.I. = R\$ 306.680,00 (trezentos e seis mil e seiscentos e oitenta reais) – Para  
março de 2019.**

ANEXOS	.....
--------	-------

**Anexo 01** - Pesquisa de Valores

**Anexo 02** – Homogeneização dos paradigmas

**CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL**

**1 - PRELIMINARES**

**1.1 – Imóvel**

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel:

IMÓVEL – terreno constante de parte do lote 3 da quadra 4, do parque regina, 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 6,60m de frente para a Rua Bernardo Correia Leitão; 17,65m mais ou menos da frente aos fundos, do lado direito de quem olha da rua olha para imovel, confrontando com parte do lote pertencente a Geraldo de Melo Rocha, 18m do lado esquerdo, confrontando com o lote 2 e pelos fundos mede 10,45m confrontando com os lotes 5 e parte do lote 4, perfazendo a area de 143,37m<sup>2</sup> mais ou menos.

# CÂNDIDO PADIN NETO

## ENGENHEIRO CIVIL

### 2 - VISTORIA

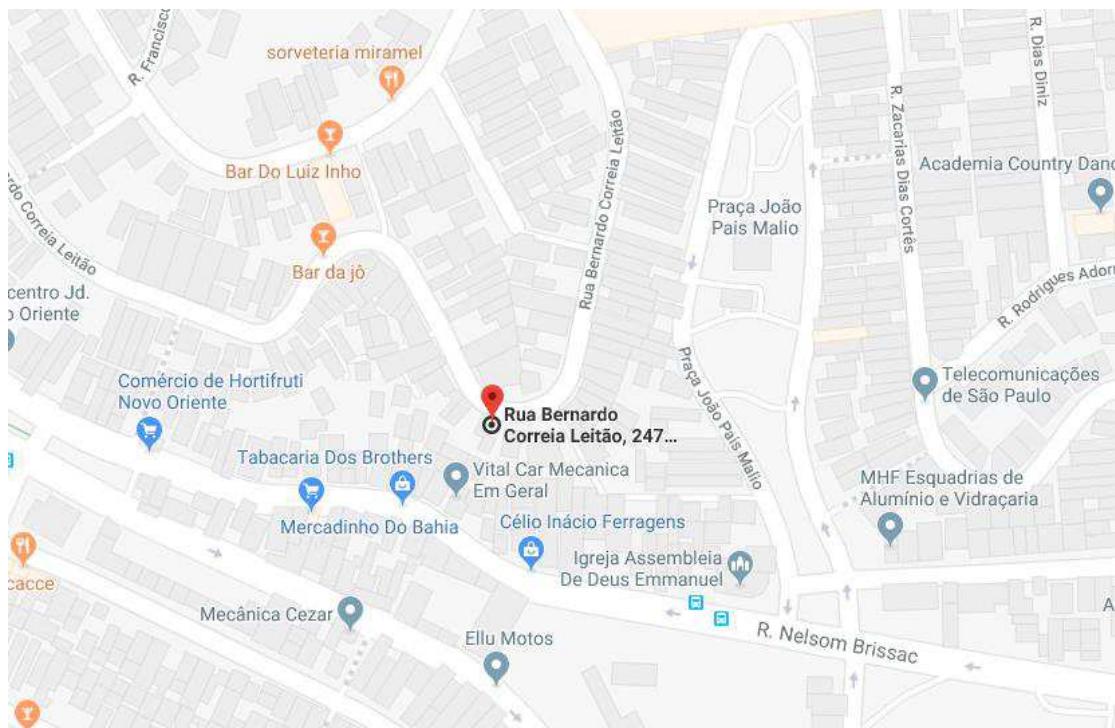
#### 2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao local, Rua Bernardo Correia Leitão, 247, Parque Regina, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria nas áreas externas e internas a ser avaliada.

O local é composto por casas residenciais de padrão econômico a simples, com acesso a linhas regulares de ônibus.

Tem como principal acesso à Rua Nelson Brisac.

#### **Mapa de Localização.**



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

**2.2 - Do Cadastro Municipal**

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo - SP, e situa-se na Rua Bernardo Correia Leitão, Parque Regina, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo - SP, pertence ao setor 169, quadra 157, cujo índice local é de 484,00/<sup>19</sup>.

Cadastro Municipal: 169.157.0113-2



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019**

Cadastro do Imóvel: 169.157.0113-2

**Local do Imóvel:**

R BERNARDO CORREIA LEITAO, 247 - B

PQ REGINA CEP 05773-020

Imóvel localizado além da 2<sup>a</sup> Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R BERNARDO CORREIA LEITAO, 247 - B

PQ REGINA CEP 05773-020

**Contribuinte(s):**

CPF 562.086.698-04

JOSE DE MELO ROCHA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	144	Testada (m):	6,60
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m <sup>2</sup> ):	144		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	196	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	75	Uso:	resid./coml.
Ano da construção corrigido:	1992		

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	484,00
- da construção:	876,00

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

- da área incorporada:	69.696,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	127.056,00
Base de cálculo do IPTU:	196.752,00

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

**2.3 - Do Terreno**

O terreno onde está inserida a construção possui as seguintes características:

Área: 144,00 m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

**2.4 – Das Benfeitorias**

Os imóveis avaliando estão localizados na Rua Bernardo Correia Leitão, recebendo o número 247 (duzentos e quarenta e sete).

**2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)**

A seguir apresentamos fotos internas e externas dos imóveis com suas respectivas áreas, mostrando suas características e acabamentos.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 1.



FOTO 2.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 3.

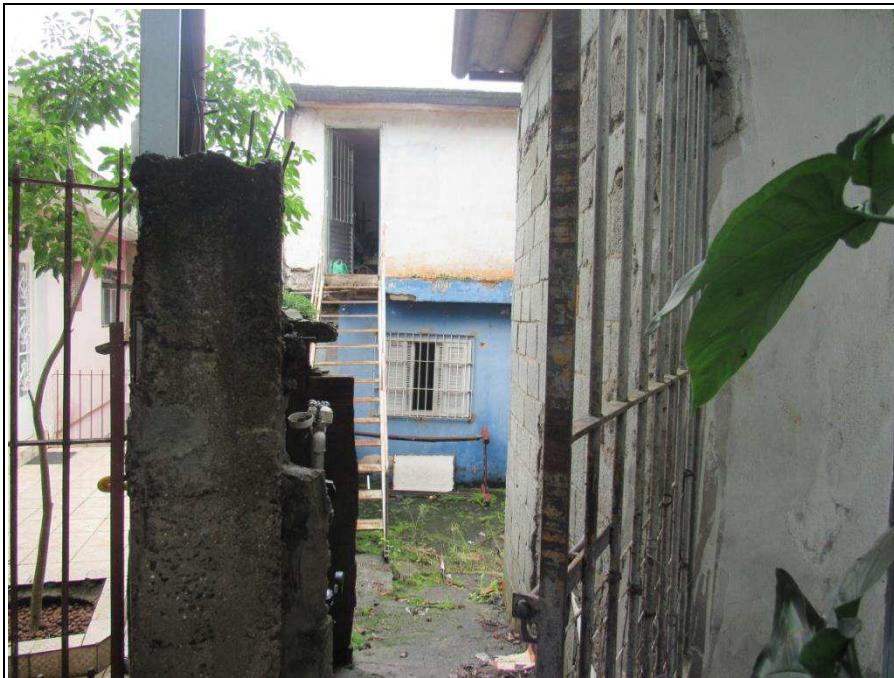


FOTO 4.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 5.



FOTO 6.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 7.



FOTO 8.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 9.



FOTO 10.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4.1.1 – Construção inferior (B<sub>1</sub>)**

Área Construída = 63,00m<sup>2</sup>



FOTO 11.



FOTO 12.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 13.

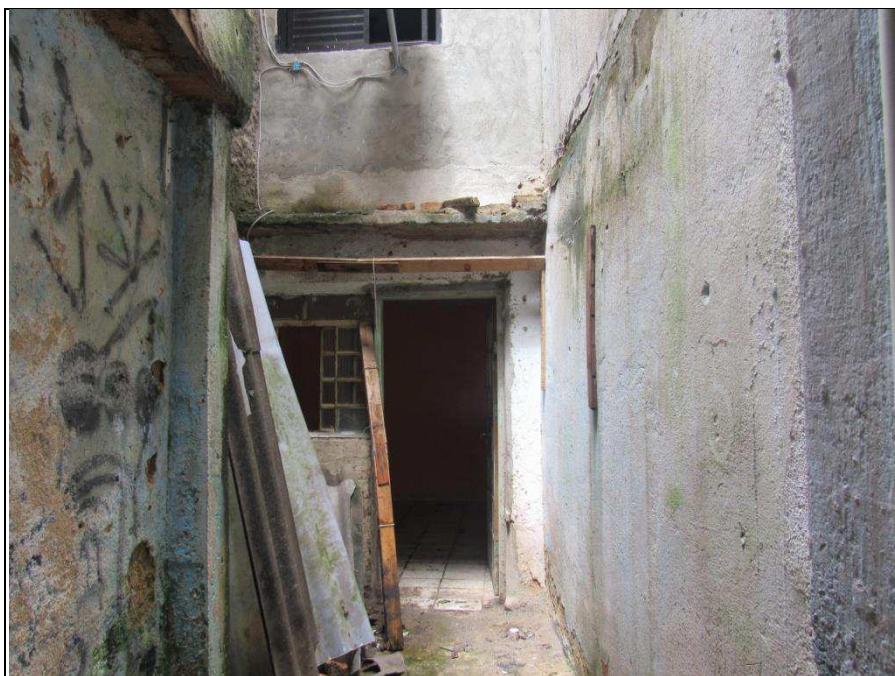


FOTO 14.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 15.



FOTO 16.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 17.

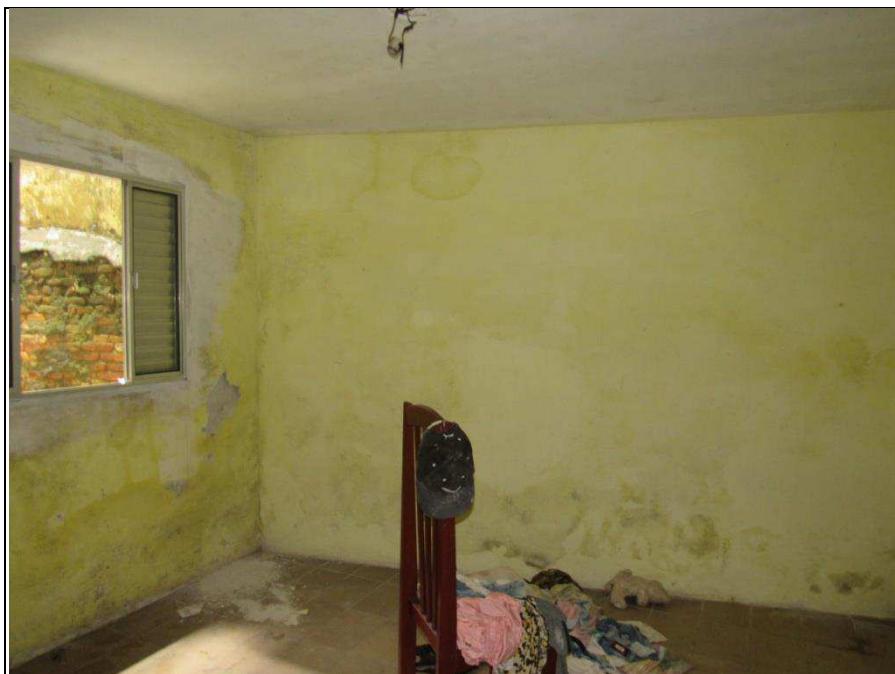


FOTO 18.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 19.



FOTO 20.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

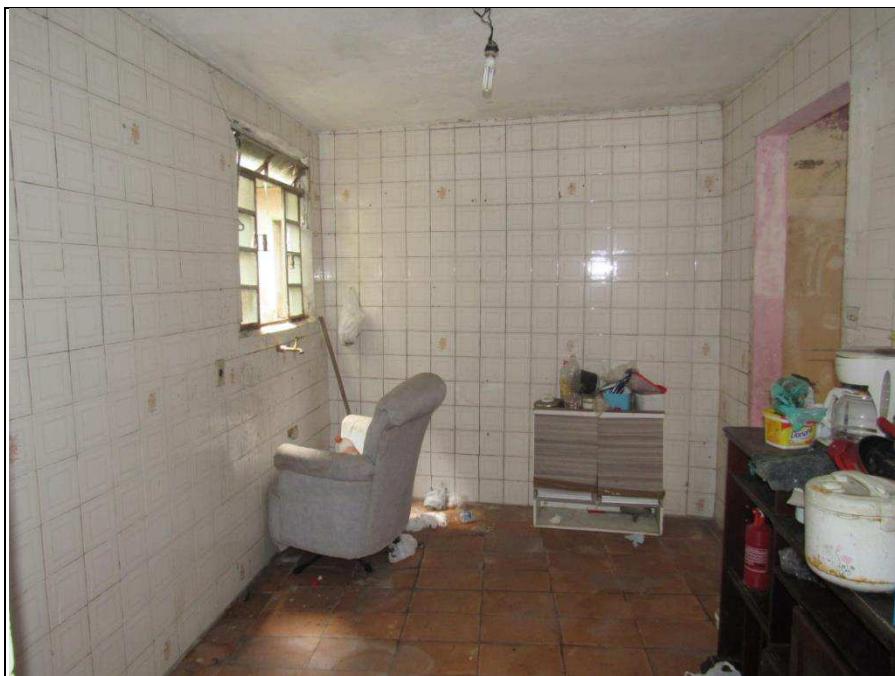


FOTO 21.



FOTO 22.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4.1.2 – Construção térrea (B<sub>2</sub>)**

Área Construída = 70,00m<sup>2</sup>.



FOTO 23.



FOTO 24.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 25.



FOTO 26.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 27.

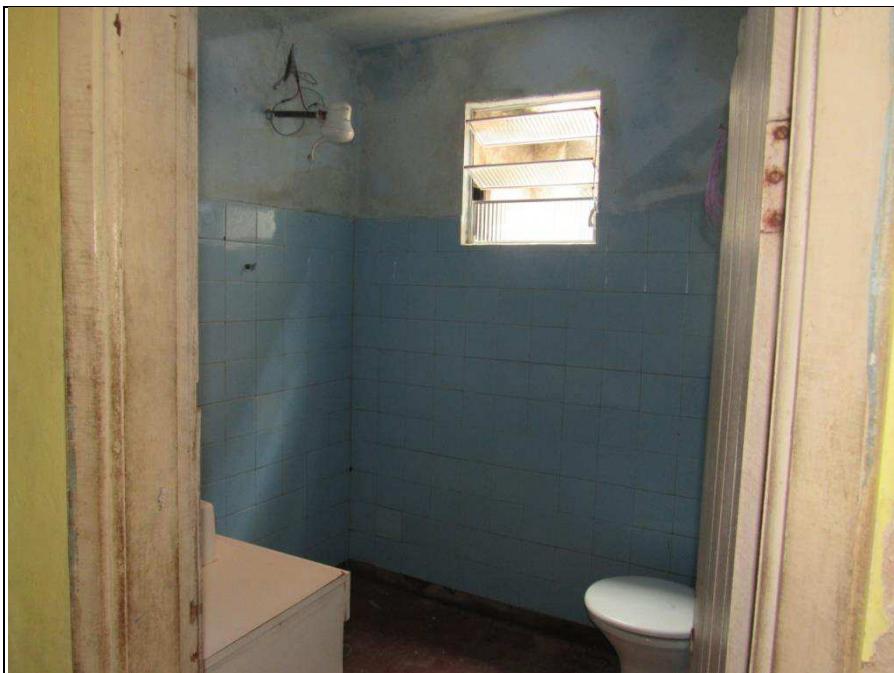


FOTO 28.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 29.



FOTO 30.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

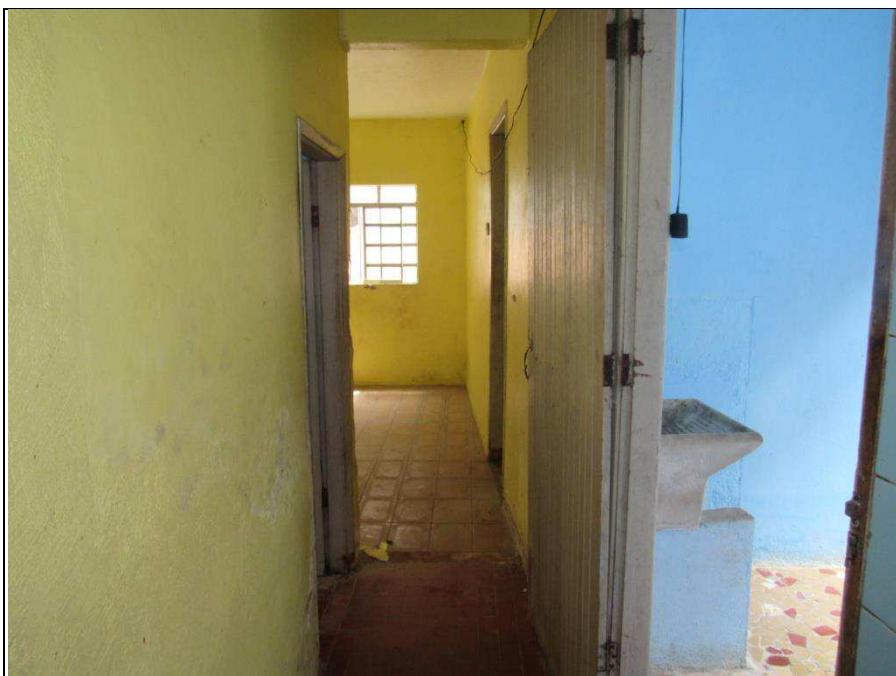


FOTO 31.



FOTO 32.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 33.



FOTO 34.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4.1.3 – Construção Superior 1(B<sub>3</sub>)**

Área Construída = 20,00m<sup>2</sup>.



FOTO 35.

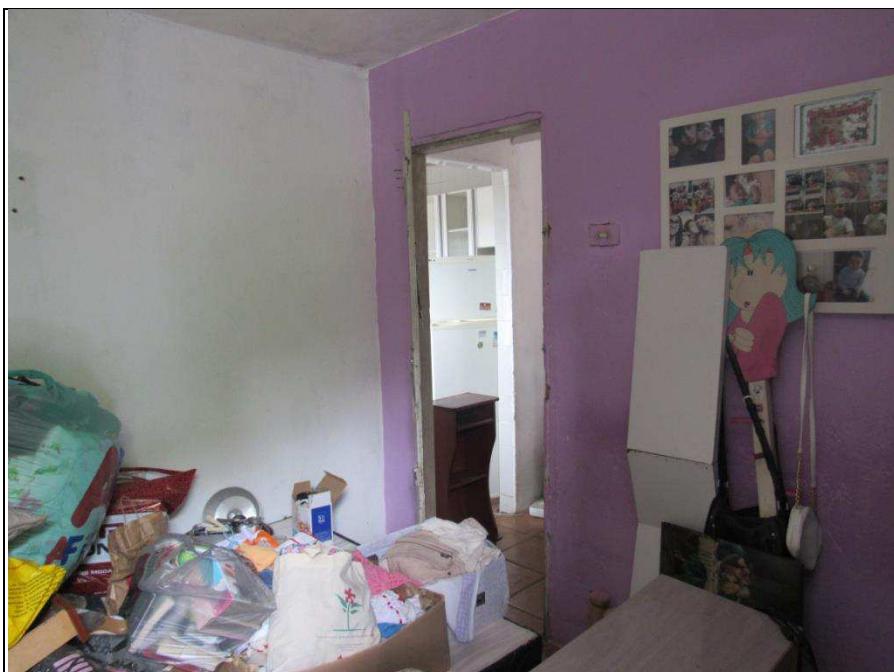


FOTO 36.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 37.



FOTO 38.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4.1.3 – Construção Superior 2(B<sub>4</sub>)**

Área Construída = 44,00m<sup>2</sup>.



**FOTO 39.**



**FOTO 40.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 41.

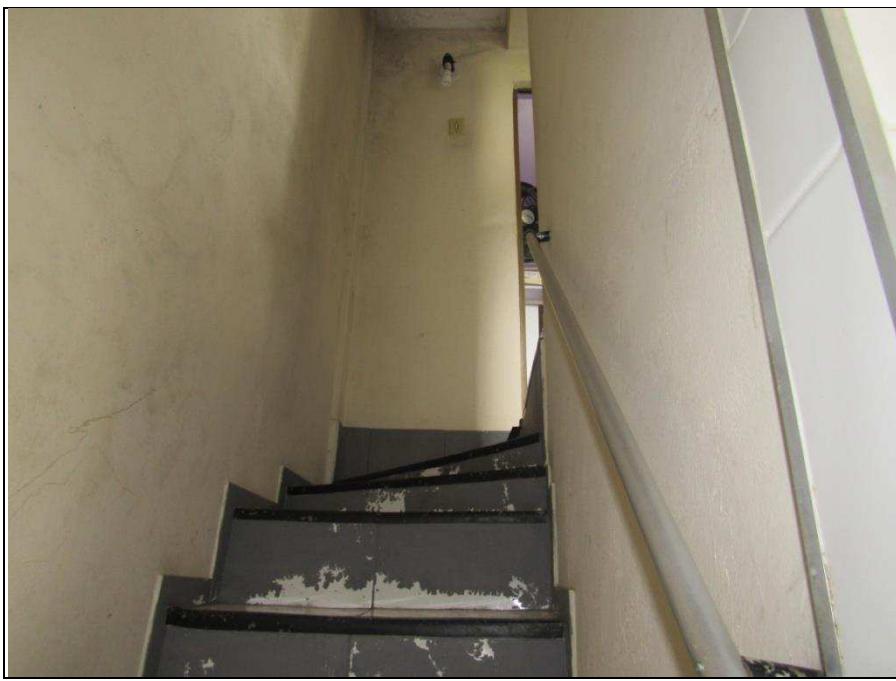


FOTO 42.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

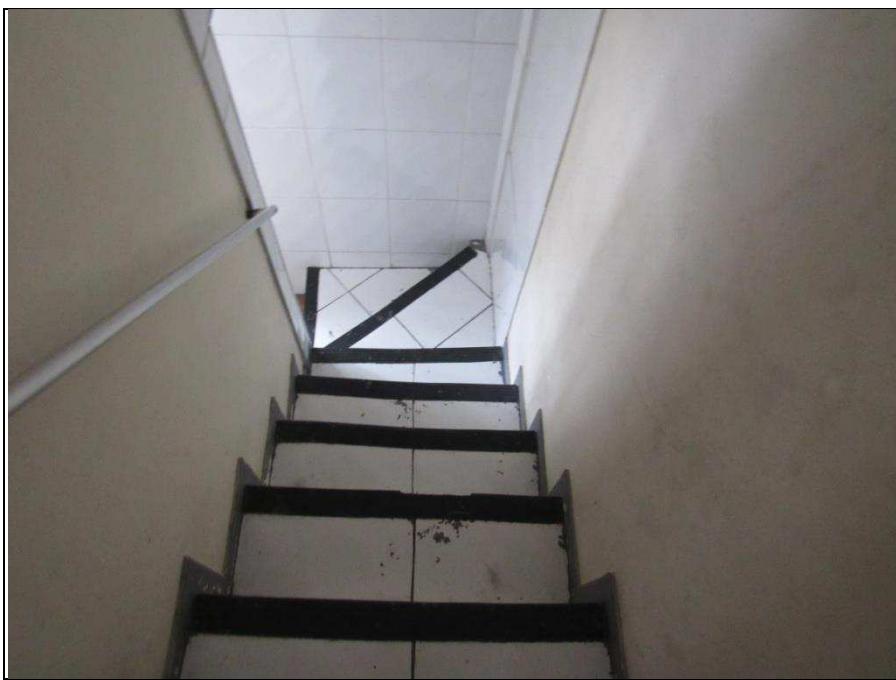


FOTO 43.



FOTO 44.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

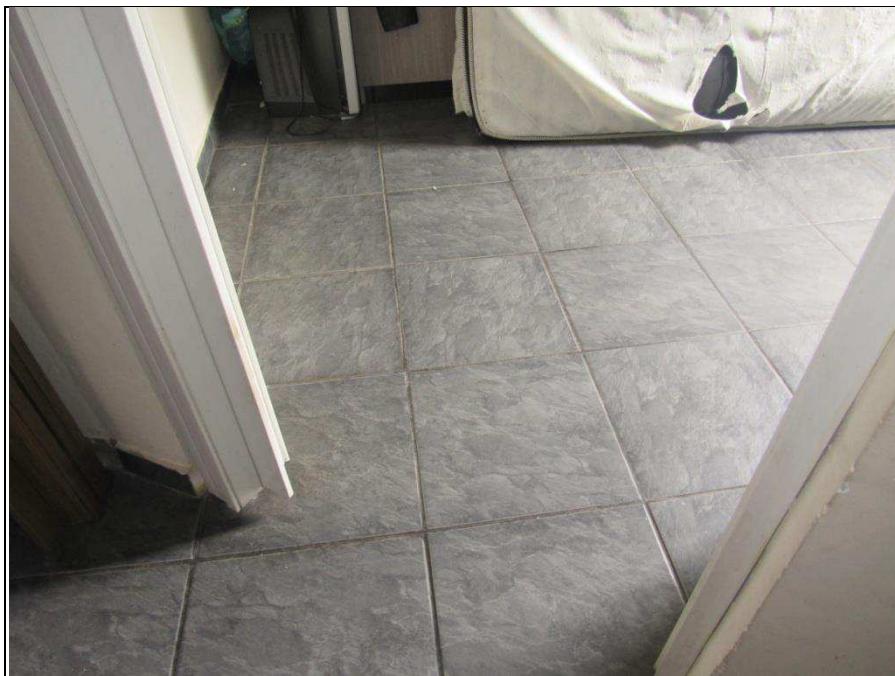


FOTO 45.

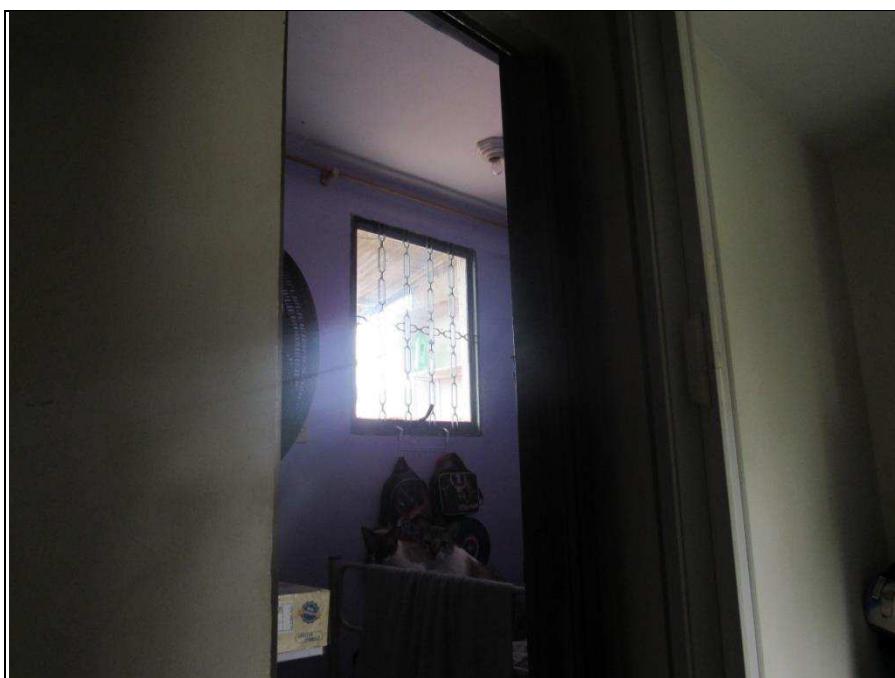


FOTO 46.

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 47.

# CÂNDIDO PADIN NETO

## ENGENHEIRO CIVIL

### 2.4.2 - Da Classificação

As referidas construções de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP são classificadas como:

#### **Imóvel Residencial:**

##### **1.2.2 – Padrão Proletário**

Construídas aparentemente sem preocupação com projeto ou utilização de mão de obra qualificada. Na maioria das vezes são construídas em etapas, compondo uma série de cômodos sem funções definidas, podendo ocupar a totalidade do terreno e ter mais de um pavimento, utilizando alvenaria e estrutura de concreto improvisada. Cobertura em laje pré-moldada, podendo ter impermeabilização por processo simples ou telhas de fibrocimento sobre madeiramento não estruturado, sem forro. Geralmente associadas à autoconstrução, apresentam pé direito aquém dos legalmente especificados e deficiências construtivas evidentes, tais como desaprumos, desniveis e falta de arremates. Fachadas sem revestimentos ou com chapisco, emboço ou reboco e áreas externas em terra batida, cimentado rústico ou sobras de materiais.

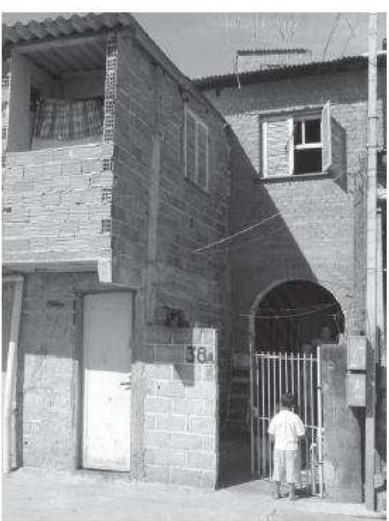
Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e aplicação de poucos acabamentos, tais como:

**Pisos:** cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica de qualidade inferior.

**Paredes:** chapisco, podendo ter partes com pintura ou faixas com azulejos ou, ainda, sem revestimentos.

**Instalações hidráulicas:** incompletas, com peças sanitárias simples e encanamentos eventualmente embutidos.

**Instalações elétricas:** incompletas e geralmente com fiação aparente.



**CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL**

**2.4.3 - Do Estado de Conservação**

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

**Construção inferior (B<sub>1</sub>):**

**Classificação:** Casa padrão proletário.

**Idade:** 40 anos.

**Estado de conservação:** Entre reparos Simples e importantes.

**Construção térrea (B<sub>2</sub>):**

**Classificação:** Casa padrão proletário.

**Idade:** 29 anos.

**Estado de conservação:** Entre reparos simples e importantes

**Construção Superior 1 (B<sub>3</sub>):**

**Classificação:** Casa padrão proletário.

**Idade:** 26 anos.

**Estado de conservação:** Reparos Simples.

**Construção Superior 2 (B<sub>4</sub>):**

**Classificação:** Casa padrão proletário.

**Idade:** 22 anos.

**Estado de conservação:** Regular

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**3 – AVALIAÇÃO**

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 Involutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Involutivo o Valor do Imóvel é obtido pela soma do Valor de Terreno (V.T.) e das Benfeitorias (V. Bi.).

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliado e situados na mesma região geoeconômica.

# CÂNDIDO PADIN NETO

## ENGENHEIRO CIVIL

### 3.1 - Homogeneizações dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 9 (nove) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

The screenshot displays a software application for real estate valuation. At the top, there's a navigation bar with tabs: 'Avaliação por homogeneização' (selected), 'Configuração', 'Matriz de Unitários', and 'Resumo'. Below this is a table titled 'TABELA 01: FATORES UTILIZADOS' showing 9 valuation factors:

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2019	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	28/02/2019	R. ANDREA APPIANI	189	
SAO PAULO - SP - 2019	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	28/02/2019	R. ANTONIO JOSE BASTOS	481	
SAO PAULO - SP - 2019	3	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	28/02/2019	R. ANTONIO JOSE BASTOS	493	
SAO PAULO - SP - 2019	4	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	28/02/2019	R. CATURA	33	
SAO PAULO - SP - 2019	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	28/02/2019	R. CHIMARRAO	243	
SAO PAULO - SP - 2019	6	TERRENO NU	28/02/2019	R. INACIO MANUEL TOURINHO	307	
SAO PAULO - SP - 2019	7	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	28/02/2019	R. VALENTIM DE ABREU	63	
SAO PAULO - SP - 2019	8	TERRENO NU	01/03/2019	R. ANDREA APPIANI	PROX 476	
SAO PAULO - SP - 2019	9	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	01/03/2019	R. PROF. LEITAO DA CUNHA	172	

Below the table are several input fields and dropdown menus for configuration:

- Parâmetros da avaliação:** Includes 'Tipo de Avaliação' (1 - Terreno nu), 'Fator oferta/transação' (0,90), 'Custo base' (1284,46), 'Atualizar Custo Base', and 'Valor do IVV no mês da avaliação'.
- Estudo Valores de Venda:** Shows 'Ano' (2019), 'Município' (SAO PAULO - SP), and 'Metodologia' (IBAPE-SP).
- Zonas de avaliação:** Shows 'Selecionar a zona para avaliação' (RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR) and various numerical values for Fr, f, Ce, Pmi, Pma, p, Ar, Fa, and A Min.
- Dados do avaliado:** Shows 'Área' (144), 'Testada' (6,60), 'Índice localização' (484,00), 'Situacão do terreno - Esquina' (Não), and 'Topografia' (plano).
- Consistência:** Shows 'seco'.
- Nome do Fator:** Shows 'Valor Avaliando' and 'Incidência'.
- Checklist:** Shows checked boxes for 'FLoc Localização', 'Ca Área', 'Ft Topografia', and 'Fc Consistência'.

At the bottom right, there are links: 'Ativar o Windows' and 'Acesse Configurações para'.

#### 3.1.1 - Fatores utilizados

Fator Localização (FLoc)

Fator Área (Ca)

Fator Topografia (Ft)

Fator Consistência (Fc)

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

**3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Padrão (q)**

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores, para o terreno padrão no local do avaliado:

**TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS**

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Ca	Ft	Fc	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliado	Combinação de fatores
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R. ANDREA APPIANI ,189	1744,87	-0,022	0,096	0,000	0,000	1874,23	1,0741	1,0006	A Floc
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R. ANTONIO JOSE BASTOS ,481	1154,81	-0,020	0,149	0,000	0,000	1303,15	1,1285	1,0009	B Ca
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R. ANTONIO JOSE BASTOS ,493	1172,63	-0,020	0,149	0,000	0,000	1323,26	1,1285	1,0009	C Ft
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R. CATUJRA ,33	1546,35	-0,004	0,000	0,000	0,000	1539,99	0,9959	1,0007	D Fc
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R. CHIMARRAO ,243	1559,86	-0,049	0,000	0,000	0,000	1483,24	0,9509	1,0006	
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R. INACIO MANUEL TOURINHO ,307	1031,85	-0,022	0,202	0,000	0,000	1217,63	1,1801	1,0010	
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R. VALENTIM DE ABREU ,63	1890,69	-0,028	0,000	0,000	0,000	1837,53	0,9719	1,0005	
<input checked="" type="checkbox"/> 8	R. ANDREA APPIANI ,PROX 476	1140,00	-0,038	0,191	0,000	0,000	1315,09	1,1536	1,0009	
<input checked="" type="checkbox"/> 9	R. PROF. LEITAO DA CUNHA ,172	693,67	1,230	0,152	0,000	0,000	1652,85	2,3828	1,0033	

<b>Nome do Fator</b> <input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização <input type="checkbox"/> Cf Testada <input type="checkbox"/> Cp Profundidade <input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas <input checked="" type="checkbox"/> Ca Área <input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência	<b>Parâmetros/Legenda</b> <b>Resultados</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>Unitários</b>            Média            1.326,08         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>Homogeneização</b>            Média            1.505,22         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>Desvio padrão</b>            382,65         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>Desvio padrão</b>            240,54         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>- 30%</b>            928,26         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>- 30%</b>            1.053,65         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>+ 30%</b>            1.723,90         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>+ 30%</b>            1.956,79         </td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>Coef. de variação</b>            28,86         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <b>Coef. de variação</b>            15,98         </td> </tr> </table>	<b>Unitários</b> Média 1.326,08	<b>Homogeneização</b> Média 1.505,22	<b>Desvio padrão</b> 382,65	<b>Desvio padrão</b> 240,54	<b>- 30%</b> 928,26	<b>- 30%</b> 1.053,65	<b>+ 30%</b> 1.723,90	<b>+ 30%</b> 1.956,79	<b>Coef. de variação</b> 28,86	<b>Coef. de variação</b> 15,98	<b>Fatores</b> <b>Variação</b> A 21,48 AB 15,98 ABC 15,98 ABCD 15,98 ABD 15,98 AC 21,48 ACD 21,48 AD 21,48 B 23,65 BC 23,65 BCD 23,65  < <span style="float: right;">&gt;</span> <b>Mínimo</b> AB  <b>Valor</b> 15,98
<b>Unitários</b> Média 1.326,08	<b>Homogeneização</b> Média 1.505,22											
<b>Desvio padrão</b> 382,65	<b>Desvio padrão</b> 240,54											
<b>- 30%</b> 928,26	<b>- 30%</b> 1.053,65											
<b>+ 30%</b> 1.723,90	<b>+ 30%</b> 1.956,79											
<b>Coef. de variação</b> 28,86	<b>Coef. de variação</b> 15,98											

Ativar o Windows

Homogeneizando- se os fatores, encontramos os seguintes resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 1.505,22/m<sup>2</sup>.**

**Limite inferior: 1.053,65/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 1.956,79/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 15,98**

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

Destarte, utilizando-se os fatores “A” “B” “C” e “D”, temos:

**Valor unitário (q) = R\$1.548,43/m<sup>2</sup>**

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

**3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)**

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores, para o terreno padrão no local do avaliado:

**TABELA 3: QUADRO RESUMO**

Configuração		Matriz de Unitários	Resumo						
Resultados		Aderência							
<b>Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.</b>									
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Grau III</b>	<b>Grau II</b>	<b>Grau I</b>					
1	Caracterização 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			
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3			
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados			
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a			

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Grau de Fundamentação: II**

Resultado final da avaliação

Média saneada 1.505,22
<b>Intervalo de confiança do paradigma</b>
Mínimo 1.393,21      Máximo 1.617,23
Testada 0,00      Profundidade 0,00      Frentes múltiplas 0,00      Área 0,03
Valor unitário 1.548,43      Valor total 222.973,92
<b>Intervalo de Confiança Avaliado</b>
Mínimo 1.370,36      Máximo 1.726,50

**Grau de precisão: III**

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

Ativ.

**3.2 - Valor do Terreno (V.T.)**

O valor do terreno (V.T.) será obtido através da multiplicação da área de terreno do imóvel (At) pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

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

$$\mathbf{V.T. = At \times Vut}$$

**Onde:**

**At: Área de terreno**

$$\mathbf{At = 144,00m^2}$$

**Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliado.**

$$\mathbf{Vut = R\$ 1.548,43/m^2}$$

$$\mathbf{V.T. = 144,00 \times 1.548,43}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 222.973,92}$$

Ou em números redondos

**V.T. = R\$ 222.974,00 (duzentos e vinte e dois mil e novecentos e setenta e quatro reais) – Para março de 2019.**

**3.3 – Cálculo de Valor das Benfeitorias (V.B.)**

O Valor das Benfeitorias (**V.Bi.**) será obtido pela multiplicação de seus valores unitários de construção (**V.U.Ci**), pelas suas respectivas áreas construídas (**Ai**) e pelo fator de obsolescência (**foc**)

$$\mathbf{V.Bi. = \sum(V.U.Ci \times Ai \times foc)}$$

**Onde,**

$$\mathbf{V.U.C = c \times R_8N}$$

**c:** Coeficiente adotado para o intervalo

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

**R<sub>8N</sub>:** Para agosto de 2018= R\$ 1.284,46/m<sup>2</sup>

**Ac:** Área construída da benfeitoria

**Foc:** Fator de obsolescência da benfeitoria.

Obtido através 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.

### **3.3.1 – Cálculo da Construção inferior (B<sub>1</sub>)**

Área = 63,00m<sup>2</sup>

Casa Padrão Proletário

Idade = 40

Estado de conservação = Entre reparos simples e importantes

Localização   Características do Terreno   Frentes		Construção	Observações   Fotos   Fatores Adicionais
Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial	
Área Construída 63,00	Padrão casa proletário	Estado de Conservação f - entre reparos simples e importantes	
Coef. Padrão 0,576	Custo Base 1284,460	Idade Real/Est. 40	Coef. Depreciação 0,438
Pavimentos 0	Vagas		
Valor Arbitrado R\$ 0,00	Valor calculado R\$ 20.415,39		

V.B.<sub>1</sub>= R\$ 20.415,39

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

**3.3.2 – Cálculo da Construção térrea (B<sub>2</sub>)**

Área = 70,00m<sup>2</sup>

Casa Padrão Proletário

Idade = 29

Estado de conservação = Entre reparos simples e importantes

Localização   Características do Terreno   Frentes   <input checked="" type="checkbox"/> Construção   Observações   Fotos   Fatores Adicionais					
Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial			
Área Construída 70,00	Padrão casa proletário	Estado de Conservação f - entre reparos simples e importantes			
Coef. Padrão 0,576	Custo Base 1284,460	Idade Real/Est. 29	Coef. Depreciação 0,543		
Pavimentos 0	Vagas				
Valor Arbitrado R\$ 0,00	Valor calculado R\$ 28.121,66				

V.B.<sub>2</sub>= R\$ 28.121,66

**3.3.3 – Cálculo da Construção Superior 1(B<sub>3</sub>)**

Área = 20,00m<sup>2</sup>

Casa Padrão Proletário

Idade = 26

Estado de conservação = Reparos simples

Localização   Características do Terreno   Frentes   <input checked="" type="checkbox"/> Construção   Observações   Fotos   Fatores Adicionais					
Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Residencial			
Área Construída 20,00	Padrão casa proletário	Estado de Conservação e - reparos simples			
Coef. Padrão 0,576	Custo Base 1284,460	Idade Real/Est. 26	Coef. Depreciação 0,652		
Pavimentos 0	Vagas				
Valor Arbitrado R\$ 0,00	Valor calculado R\$ 9.647,63				

V.B.<sub>3</sub>= R\$ 9.647,63

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

**3.3.4 – Cálculo da Construção Superior 2(B<sub>4</sub>)**

Área = 44,00m<sup>2</sup>

Casa Padrão Proletário

Idade = 22

Estado de conservação = Regular

Tipo de Edificação Casa	Uso da Edificação Residencial
Área Construída 44,00	Padrão casa proletário
Estado de Conservação c - regular	
Coef. Padrão 0,576	Custo Base 1284,460
Idade Real/Est. 22	Coef. Depreciação 0,784
Pavimentos 0	Vagas
Valor Arbitrado R\$ 0,00	Valor calculado R\$ 25.521,83
Observações: A área construída inserida deverá ser homogeneizada como pavimento térreo Se o valor arbitrado for cadastrado ele prevalecerá sobre o valor futuramente calculado	

V.B.<sub>4</sub>= R\$ 25.521,83

**3.4 – Cálculo do Valor total das benfeitorias (V.B<sub>T</sub>)**

O valor total da benfeitoria (V.B<sub>T</sub>) será a soma de todas as parcelas dentre os valores encontrados para cada benfeitoria.

$$V.B_T = V.B_1 + V.B_2 + V.B_3 + V.B_4$$

$$V.B_T = 20.415,39 + 28.121,66 + 9.647,63 + 25.521,83$$

$$V.B_T = 83.706,51$$

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**3.4 – Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.)**

O valor do imóvel (V.I.) será obtido através da soma dos valores de terreno (V.T.) e benfeitorias (V.B<sub>T</sub>.).

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

$$\mathbf{V.I. = 222.973,92 + 83.706,51}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 306.680,43}$$

**Ou em números redondos:**

**V.I. = R\$ 306.680,00 (trezentos e seis mil e seiscentos e oitenta reais) – Para  
março de 2019.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

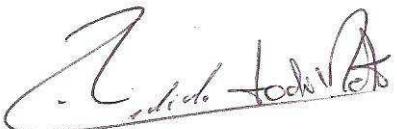
**4 - TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 42 (quarenta e duas) 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, 20 de janeiro de 2020.



---

Engº. Cândido Padin Neto  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direito  
- CREA 119756/SP -

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIITIVA

**DESCRIÇÃO :** S\_169\_T\_V\_02.19

**DATA :** 28/02/2019

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9

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

**OBSERVAÇÃO :**

### ZONA DE AVALIAÇÃO

**Descrição da Zona de Avaliação :** RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

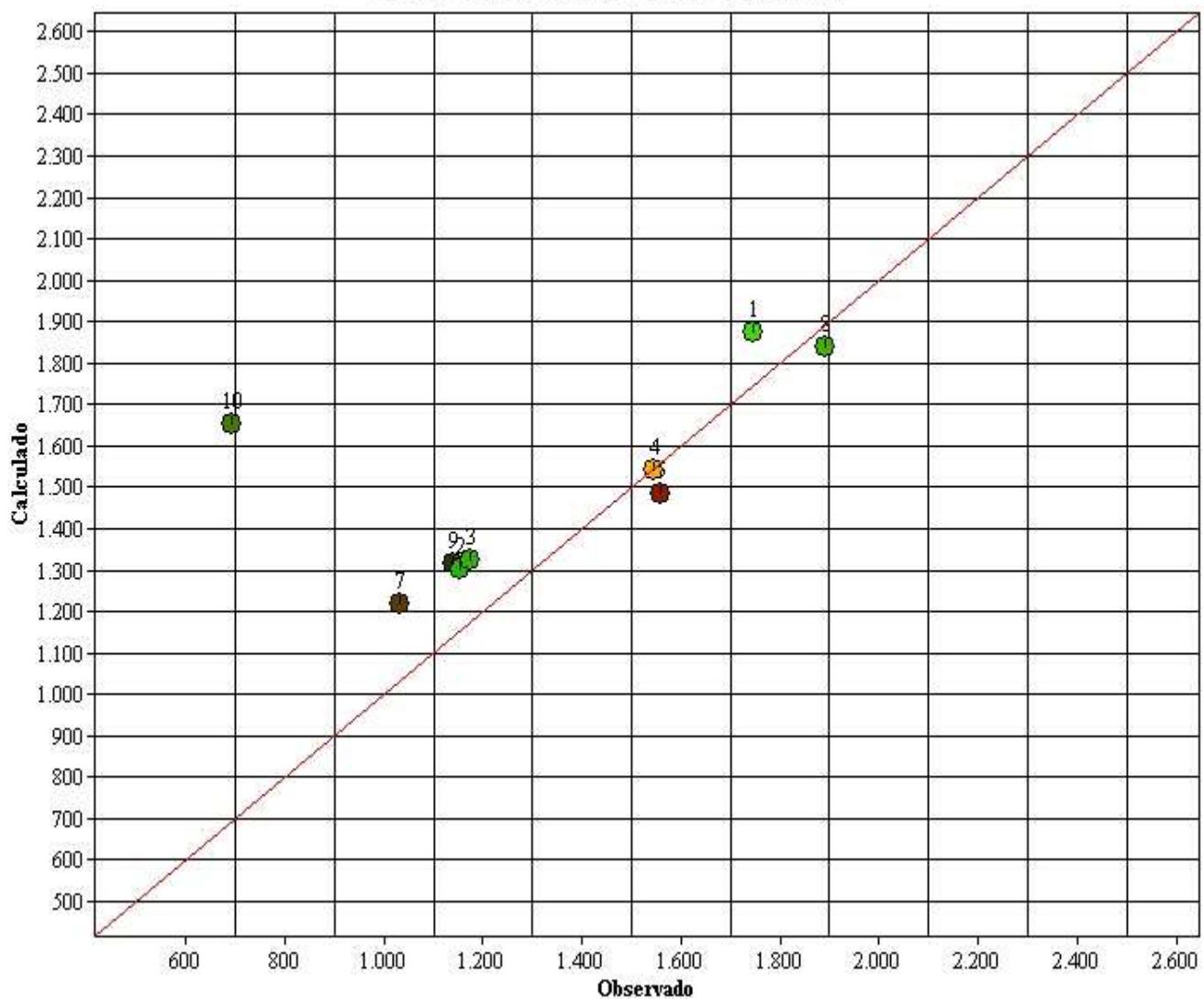
- |                                                  |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização  | 484,00 |
| <input type="checkbox"/> Testada                 | 6,60   |
| <input type="checkbox"/> Profundidade            |        |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas       | Não    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Área         |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia   | plano  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco   |

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Padrigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R. ANDREA APPIANI ,189	1.744,87	1.874,23	1,0741	1,0086
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R. ANTONIO JOSE BASTOS ,481	1.154,81	1.303,15	1,1285	1,0089
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R. ANTONIO JOSE BASTOS ,493	1.172,63	1.323,26	1,1285	1,0079
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R. CATUIRA ,33	1.546,35	1.539,99	0,9959	1,0087
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R. CHIMARRAO ,243	1.559,86	1.483,24	0,9509	1,0086
<input type="checkbox"/> 6	R. GILSIMOES ,35	1.125,00	955,27	0,8491	1,0086
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R. INACIO MANUEL TOURINHO ,307	1.031,85	1.217,63	1,1801	1,0080
<input checked="" type="checkbox"/> 8	R. VALENTIM DE ABREU ,63	1.890,69	1.837,53	0,9719	1,0055
<input checked="" type="checkbox"/> 9	R. ANDREA APPIANI ,PRO X 476	1.140,00	1.315,09	1,1536	1,0083
<input checked="" type="checkbox"/> 10	R. PROF. LEITAO DA CUNHA ,172	693,67	1.652,85	2,3828	1,0083

**ADERÊNCIA**

N.º	Observado	Calculado
1	1.744,87	1.874,23
2	1.154,81	1.303,15
3	1.172,63	1.323,26
4	1.546,35	1.539,99
5	1.559,86	1.483,24
6	1.125,00	955,27
7	1.031,85	1.217,63
8	1.890,69	1.837,53
9	1.140,00	1.315,09
10	693,67	1.652,85

**GRÁFICO DE DISPERSÃO****Valores Observados x Valores Calculados**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : R BERNARDO CORREIA LEITAO 247 SAO PAULO - SP

Data : 28/02/2019

Cliente : 10 V.F. CENTRALJM

Área m<sup>2</sup> : 144,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.326,08

Desvio Padrão : 382,65

- 30% : 928,26

+ 30% : 1.723,90

Coeficiente de Variação : 28,8600

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.505,22

Desvio Padrão : 240,54

- 30% : 1.053,65

+ 30% : 1.956,79

Coeficiente de Variação : 15,9800

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		Grau III		Grau II		Grau I	
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 paradigmática	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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"/> <input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Grau de Fundamentação: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.505,22

TESTADA: 0,0000

PROFOUNDADE 0,0000

FRENTEIS MÚLTIPLOS: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0300

VALOR UNITÁRIO (R\$/ m<sup>2</sup>): 1.548,43000

VALOR TOTAL (R\$) : 222.973,26

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

INTERVALO MÍNIMO : 1.393,21

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

INTERVALO MÍNIMO : 1.370,36

INTERVALO MÁXIMO : 1.617,23

INTERVALO MÁXIMO : 1.726,50

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALANDO**

FOTO N°

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA: 252

ÍNDICE DO LOCAL: 495,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ANDREA APPIANI

NÚMERO : 189

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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) m<sup>2</sup>: 198,00 TESTADA - (cf) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,29

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Nâo

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENEFICIARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 155,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 32 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,720 CUSTO BASE (R\$): 1.284,46

VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 172.014,88 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 575.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : IMÓVEIS PERTO DE METRO

TELEFONE: (11)-947323648

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.744,57
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.874,53
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.071,01
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,66
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,10	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****D A D O S   D A   F I C H A**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR : 169 QUADRA : 252

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA: 138

ÍNDICE DO LOCAL: 494,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ANTONIO JOSE BASTO S

NÚMERO : 481

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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) m<sup>2</sup>: 250,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Nâo

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 105,00 M<sup>2</sup>

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

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 38 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,627 CUSTO BASE (R\$): 1.284,46

VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 89.297,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : MARCELOS IMÓVEIS

CONTATO : IVAN

TELEFONE: (11)-55112104

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.154,51
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.303,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1255
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****D A D O S   D A   F I C H A**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR : 169 QUADRA : 138

CHAVE GEográfICA :

**FOTO N° 1**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA: 138

ÍNDICE DO LOCAL: 494,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ANTONIO JOSE BASTOS

NÚMERO : 493

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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) m<sup>2</sup>: 250,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Nâo

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENEFICIARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M<sup>2</sup>

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

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 39 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,616 CUSTO BASE (R\$): 1.284,46

VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 66.842,89 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : MARCELO IMOVEIS

CONTATO : IVAN

TELEFONE: (11)-55112104

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.172,63
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.323,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIACÃO :	1.125,99
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIACÃO AVALIANDO :	1.000,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****D A D O S   D A   F I C H A**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR : 169 QUADRA : 138

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA: 125

ÍNDICE DO LOCAL: 486,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : R. CATUIRA

NÚMERO : 33

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Nâo

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENEFICIARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 63,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.284,46

VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 58.705,91 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RGD IMOVEIS

CONTATO : WILSON

TELEFONE: (11)-41124228

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIACÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.546,55
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.539,99
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIACÃO :	0,99%
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIACÃO AVALIANDO :	1,00%
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****D A D O S   D A   F I C H A**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR : 169 QUADRA : 125

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA: 137

ÍNDICE DO LOCAL: 509,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : R. CHIMARRAO

NÚMERO : 243

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Nâo

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENEFICIARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 187,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 21 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,828 CUSTO BASE (R\$): 1.284,46

VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 210.017,96 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA : BM IMÓVEIS

TELEFONE: (11)-55115691

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.559,56
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.483,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9599
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR : 169 QUADRA : 137

CHAVE GEOGRÁFICA :

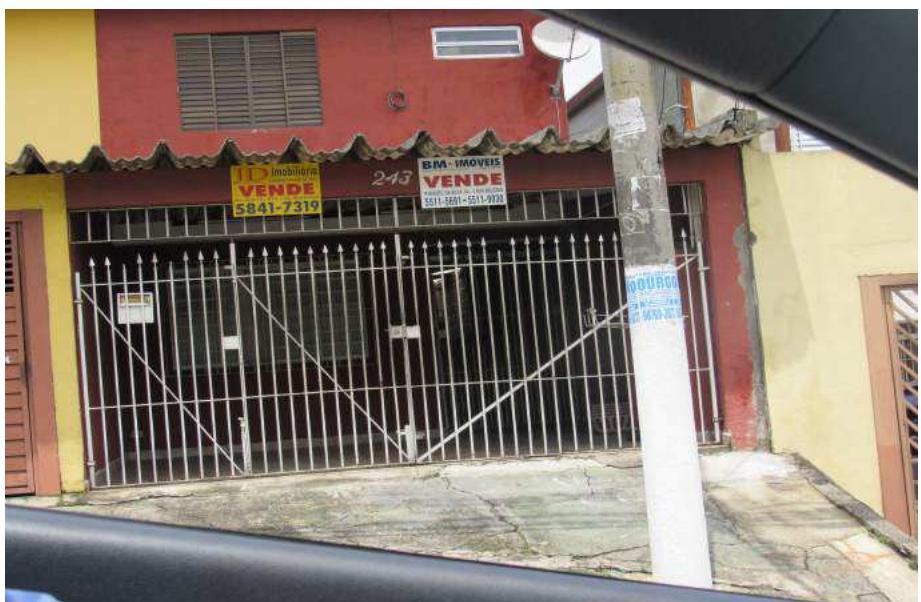


FOTO N° 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA: 286

ÍNDICE DO LOCAL: 718,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. GIL SIMÕES

NÚMERO : 35

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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) m <sup>2</sup> :	280,00	TESTADA - (cf) m	40,06	PROF. EQUIV. (Pe) :	6,99
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : IMOBILIARIA ARAUJO CITO

TELEFONE: (11)-41392964

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,33	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,18	FTADICIONAL06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****D A D O S   D A   F I C H A****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2019**NÚMERO ELEMENTO :** 6**DATA DA PESQUISA :** 28/02/2019**SETOR:** 169      **QUADRA :** 286**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO N°** 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA**

7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA : 144

ÍNDICE DO LOCAL: 495,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R. INACIO MANUEL TO URINHO

NÚMERO : 307

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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) m<sup>2</sup>: 314,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**
**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : HORTO IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-55115421

**OBSERVAÇÃO :**

NO SITE A VENDA, A LOCALIZAÇÃO SE ENCONTRA COMO TERRENO NU

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,20	FTADICIONAL06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA : 144

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR: 169 QUADRA: 250

ÍNDICE DO LOCAL: 498,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : R. VALENTIM DE ABREU

NÚMERO : 63

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Nâo

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENEFICIARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 39 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,642 CUSTO BASE (R\$): 1.284,46

VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 69.664,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : BM IMÓVEIS

CONTATO : TELEFONE: (11)-55115693

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.890,69
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.837,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,97,99
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00,05
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****D A D O S   D A   F I C H A**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 28/02/2019

SETOR : 169 QUADRA : 250

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2019

SETOR: 169 QUADRA: 165

ÍNDICE DO LOCAL: 503,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. ANDREA APPIANI

NÚMERO : PRO X 476

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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) m<sup>2</sup>: 300,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : BM IMÓVEIS

TELEFONE : (11)-55115691

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.140,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.315,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,15%
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,00%
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,19	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****D A D O S   D A   F I C H A**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 01/03/2019

SETOR : 169 QUADRA : 165

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2019

SETOR: 169 QUADRA: 153

ÍNDICE DO LOCAL: 217,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R. PRO F. LEITAO DA CUNHA

NÚMERO : 172

COMP.:

BAIRRO : PARQUE REGINA

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) m<sup>2</sup>: 254,00 TESTADA - (cf) m: 11,49 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,11

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Nâo

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENEFICIARIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 104,00 M<sup>2</sup>

PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 37 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,665 CUSTO BASE (R\$): 1.284,46

VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 93.807,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MAX PORTO IMOVEIS

TELEFONE: (11)-55137636

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,23	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	693,87
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.652,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	2,388,88
FRENTE MÚLTIPAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,33
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FTADICIONAL05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,15	FTADICIONAL06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 01/03/2019

SETOR : 169 QUADRA : 153

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1**