

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex.^{mo} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE
SANTO AMARO DA CAPITAL - SP**

Processo nº. 1035499-63.2016.8.26.0100

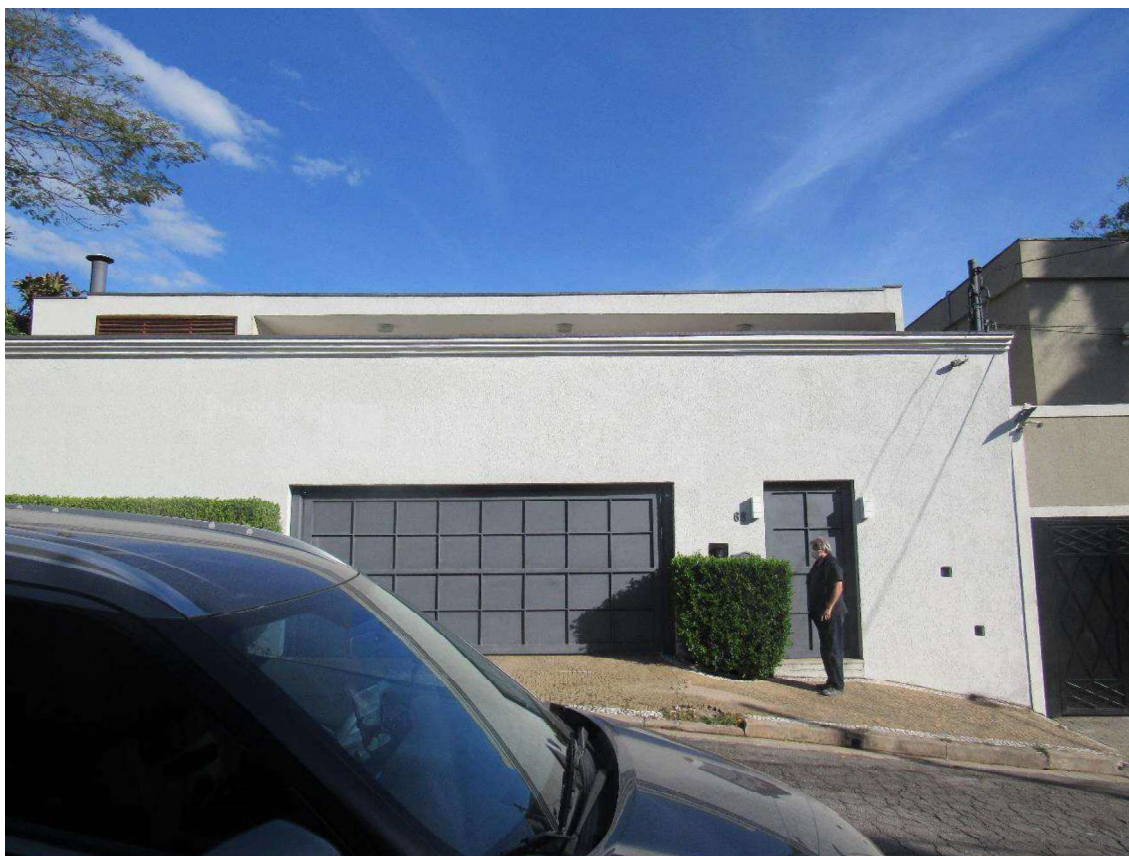
Exequente: POWERSAFE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA

Executado: HICHAM YASSIN IBRAIM

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng.^o. 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 a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

AVALIAÇÃO	1
SUMÁRIO.....	2
1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	4
2.1 - Do Local.....	4
2.2 - Do Cadastro Municipal	5
2.3 – Do Terreno.....	6
2.4 – Da Área Construída (A.c.).....	7
2.5.1 – Da Classificação	10
2.5.2 – Do Estado de Conservação	11
3 – AVALIAÇÃO	12
3.1 – Homogeneização dos Paradigmas	12
3.1.1 – Fatores Utilizados.....	13
3.1.2 – Cálculo do Valor Unitário (q).....	14
3.2 – Valor do Terreno (V.T.)	16
3.3 – Valor das Benfeitorias (V.Bi.)	17
3.4 – Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.)	19
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisa de Valores

Anexo 02 - Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a
avaliação do imóvel descrito abaixo:

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situados à Rua Professor Paulo Pupo nº 66, lote nº 06 da quadra nº 61-A, no Bairro do Jardim Leonor, 3º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Professor Paulo Pupo, 33,00 metros da frente aos fundos de um lado direito de quem da rua olha para o terreno, 30,00 metros do outro lado, tendo nos fundos a largura de 23,00 metros, encerrando a área de 585,00 metros quadrados, confinando de um lado com o lote nº 05 de outro com o lote nº 07 e nos fundos com os lotes nºs 13 e 14, da mesma quadra, estando o lote distante 63,00 metros da esquina da Rua nº G-02.

Contribuinte: 123.130.0006-1.

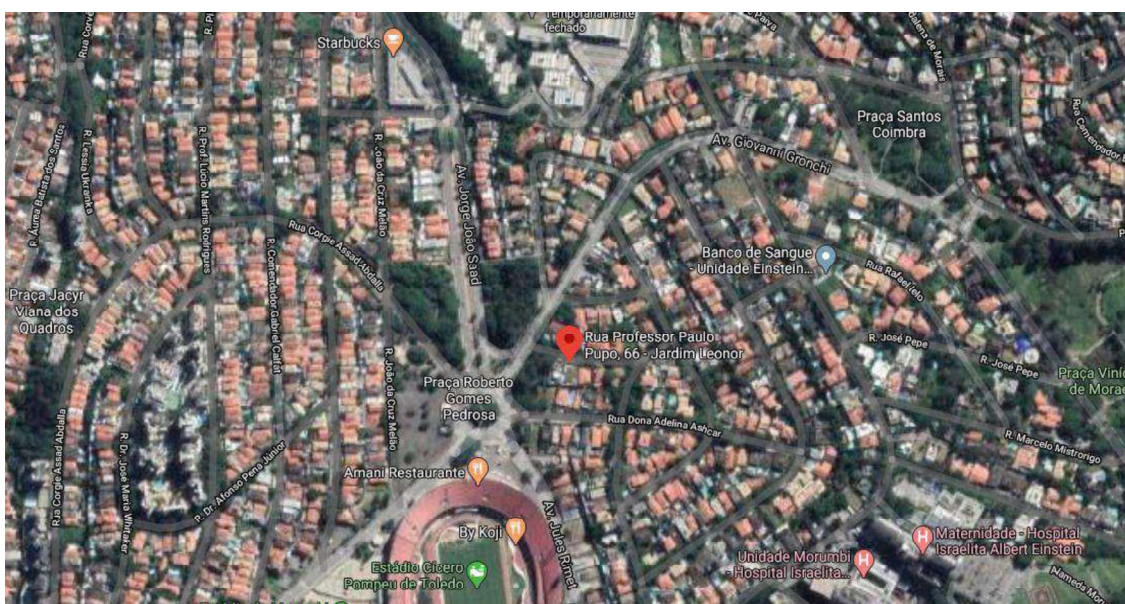
2 – VISTORIA

2.1 - Do Local

O signatário dirigiu-se ao local, Rua Professor Paulo Pupo, nº 66, no bairro Jardim Leonor na cidade de São Paulo, SP. Verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança.

No dia em questão, não foi possível entrar na residência avaliada, sendo assim, consideraremos as áreas da matrícula e IPTU do imóvel para a avaliação.

Sua principal via de acesso é a Avenida Giovanni Gronchi.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e de serviços essenciais, tais como: rede de água, esgoto, energia elétrica, guias, sarjetas, pavimentação etc. É composto por residências de padrão superior.



2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situa-se na Rua Professor Paulo Pupo, nº 66, Jardim Leonor, São Paulo – SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 123, quadra 130, cujo índice local é de 1.901,00/²⁰

Cadastro Municipal: 123.130.0006-1.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 123.130.0006-1

Local do Imóvel:
R PROFESSOR PAULO PUPO, 86
JARDIM LEONOR CEP 05652-070
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PROFESSOR PAULO PUPO, 86
JARDIM LEONOR CEP 05652-070

Contribuinte(s):
CPF 185.317.378-93 HICHAM YASSIM IBRAIM

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	585	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	585		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	290	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m ²):	290	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.901,00
- da construção:	1.753,00

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

- da área incorporada:	1.112.085,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	244.018,00
Base de cálculo do IPTU:	1.356.103,00

2.3 – Do Terreno

O terreno onde está situado o imóvel, possui as seguintes características:

Área: 585,00 m²

Frente: 15,00 m

Formato: Regular

Topografia: Plano

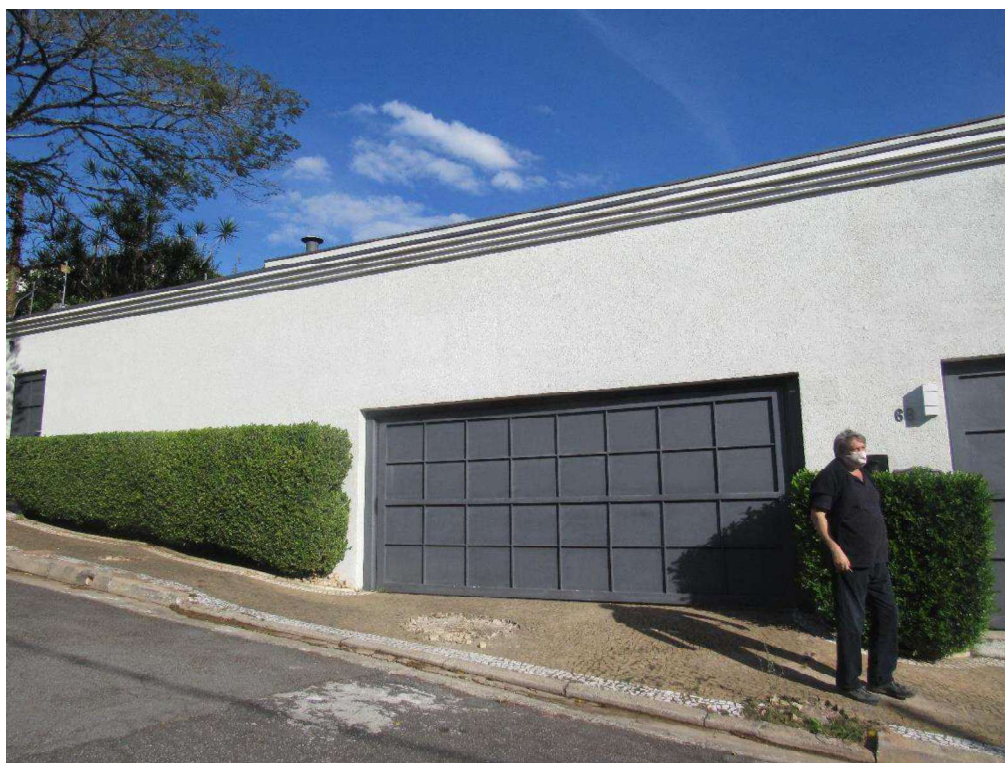
Consistência: Seco

2.4 – Da Área Construída (A.c.)

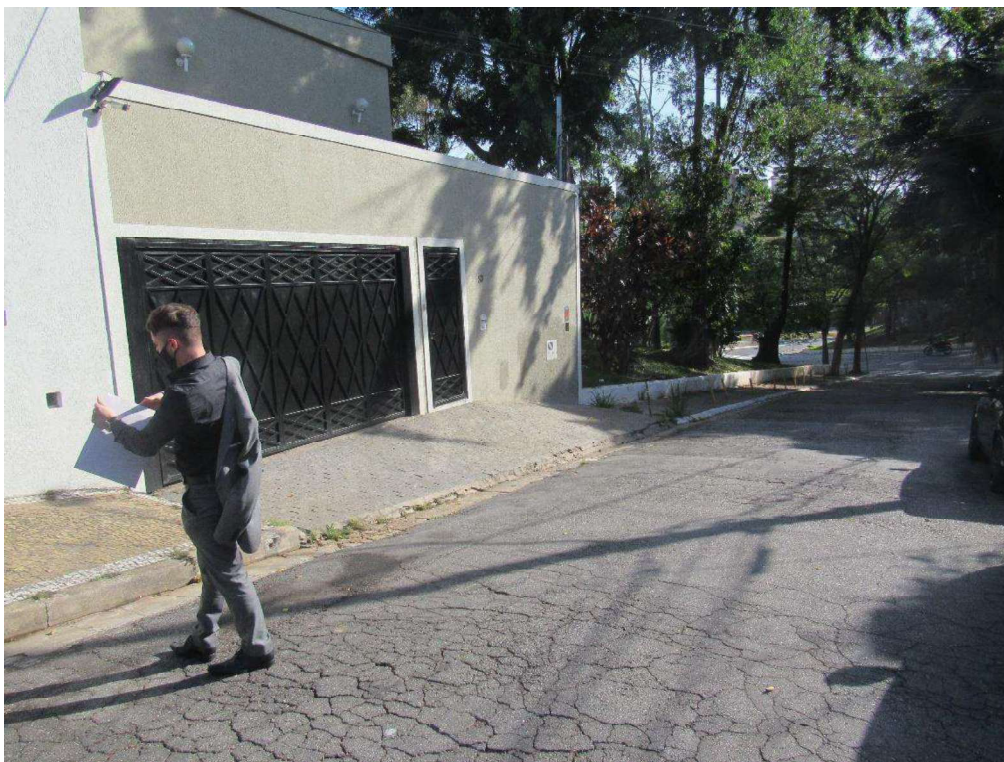
O imóvel em questão possui a seguinte área:

Área Construída = 290,00 m²

Abaixo apresentamos algumas fotos, mostrando a frente do imóvel, sendo possível observar suas características.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



2.5.1 – Da Classificação

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

Casa:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1.2.6 PADRÃO SUPERIOR

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

- **Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- **Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- **Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.



2.5.2 – Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Benfeitoria

Padrão: Casa Padrão Fino

Estado de Conservação: Regular

Idade: 40 anos

Área Construída: 290,00 m²

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 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 (V.I.) é obtido pela soma do Valor do 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, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 09 (nove) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/10/2020 às 21:25, sob o número WSTA20705976130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035499-63.2016.8.26.0100 e código C799462.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO MÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2020	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/06/2020	AVENIDA GIOVANNI GRONCHI	1470
SAO PAULO - SP - 2020	2	TERRENO NU	16/06/2020	RUA COMBATENTES DO GUETO	SN
SAO PAULO - SP - 2020	3	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/06/2020	RUA DONA ADELINA ASHCAR	91
SAO PAULO - SP - 2020	4	TERRENO NU	16/06/2020	RUA HORÁCIO BANDIERI	101
SAO PAULO - SP - 2020	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/06/2020	RUA JÚLIO RIBEIRO NETO	36
SAO PAULO - SP - 2020	6	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/06/2020	RUA JÚLIO RIBEIRO NETO	70
SAO PAULO - SP - 2020	7	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/06/2020	RUA MARECHAL ANTONIO APPEL NETO	410
SAO PAULO - SP - 2020	8	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/06/2020	RUA PROFESSOR PAULO PUPO	131
SAO PAULO - SP - 2020	9	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	16/06/2020	RUA PROFESSOR PAULO PUPO	43

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 1 - Terreno nu | Fator oferta/transação: 0,90 | Custo base: 1348,58 | Atualizar Custo Base | Valor do IVV no mês da avaliação

Estudo Valores de Venda

Ano: 2020 | Município: SAO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

Zonas de avaliação

Selecione a zona para avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr: 15,00 | f: 0,15 | Ce: 1,00 | Pmi: 30,00 | Pms: 60,00 | p: 0,50 | Ar: 600,00 | Fa: 1,00 | A Min: 400,00

Dados do avaliando

Área: 585,00 | Testada: 15,00 | Índice localização: 1901,00 | Situação do terreno - Esquina: Não | Topografia: plano

Consistência: seco

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> FLoc Localização		
<input checked="" type="checkbox"/> Cf Testada		
<input checked="" type="checkbox"/> Cp Profundidade		
<input type="checkbox"/> Ce Frentes Múltiplas		
<input type="checkbox"/> Ca Área		
<input checked="" type="checkbox"/> Ft Topografia		
<input checked="" type="checkbox"/> Fc Consistência		

3.1.1 – Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 1.901,00/20 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator Testada (Cf).

Fator Profundidade (Cp).

Fator Topografia: Plano.

Fator Consistência: Seco.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Cf	Cp	Ft	Fc	Homogeneizado
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA GIOVANNI GRONCHI, 1...	1497,27	0,063	-0,099	0,307	0,000	0,000	1903,25
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA COMBATENTES DO GUETO ...	1689,61	0,083	-0,099	0,000	0,053	0,000	1752,25
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DONA ADELINA ASHCAR, 91	1921,94	0,000	-0,019	0,000	0,000	0,000	1886,19
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA HORÁCIO BANDIERI, 101	1547,28	0,010	-0,042	0,000	0,000	0,000	1496,72
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA JÚLIO RIBEIRO NETO, 36	1400,74	0,000	-0,074	0,000	0,000	0,000	1297,42
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA JÚLIO RIBEIRO NETO, 70	1801,86	0,000	-0,010	0,000	0,000	0,000	1784,50
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MARECHAL ANTONIO APPE...	1140,82	0,000	-0,099	0,369	0,000	0,000	1449,48
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA PROFESSOR PAULO PUPO ...	1281,77	0,105	0,000	0,000	0,000	0,000	1416,65
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA PROFESSOR PAULO PUPO ...	1204,71	0,105	-0,071	0,414	0,000	0,000	1745,02

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

Média saneada (q) = R\$ 1.498,44/m².

Limite inferior: 1.048,91/m².

Limite superior: 1.947,98/m².

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 17,98.

Verificamos que a melhor homogeneização para o presente caso é aquela utilizando todos os fatores. Assim encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 1.636,83/m².

Limite inferior: 1.145,78/m².

Limite superior: 2.127,88/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 13,63.

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”, “D” e “E”, temos:

Valor unitário (q) = R\$ 1.636,83/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: QUADRO RESUMO

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas.	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>

*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: 1.636,83

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 1.532,91 Máximo: 1.740,75

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 1.636,83 Valor total: 957.545,55

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 1.511,39 Máximo: 1.762,27

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.

3.2 - Valor do Terreno (V.T.)

O Valor do Terreno (V.T.) será obtido através da multiplicação da área de terreno (A.t.) 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.

$$V.T. = At \times Vut$$

Onde:

At = Área do Terreno

$$At = 585,00 \text{ m}^2$$

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando.

$$Vut = R\$ 1.636,83$$

$$V.T. = 585,00 \times 1.636,83$$

$$V.T. = R\$ 957.545,55$$

3.3 - Valor das Benfeitorias (V.Bi.)

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).

$$V.Bi. = \sum (V.U.Ci \times Aci \times foc)$$

Onde:

$$V.U.C. = c \times R_8N$$

c: Coeficiente adotado para o intervalo

R₈N: Custo unitário por metro quadrado de construção para maio de 2020.

Ac: Área construída da benfeitoria

foc: Fator de obsolescência da benfeitoria.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Benfeitoria (Casa)

Padrão: Casa Padrão Fino

Idade: 40 anos.

Estado de Conservação: Regular

Área Construída = 290,00 m²

foc= 0,547

c = 3,865

R₈N = R\$ 1.348,58

V.B. = 3,865 x 1.348,58 x 290,00 x 0,547

V.B. = R\$ 826.821,07

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 do terreno (V.T.) e benfeitorias (V.B.).

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

$$\mathbf{V.I. = 957.545,55 + 826.821,07}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 1.784.366,62}$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 1.784.367,00 (um milhão e setecentos e oitenta e quatro mil e trezentos e sessenta e sete reais) - Para junho de 2020.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de 20 (vinte) folhas timbradas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno.
- Homogeneização dos Paradigmas

São Paulo, 19 de junho de 2020.



Eng. Cândido Padin Neto

- CREA Nº 119756 -

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : S_123_V_T_06.20

DATA : 18/06/2020

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FA T O R E S

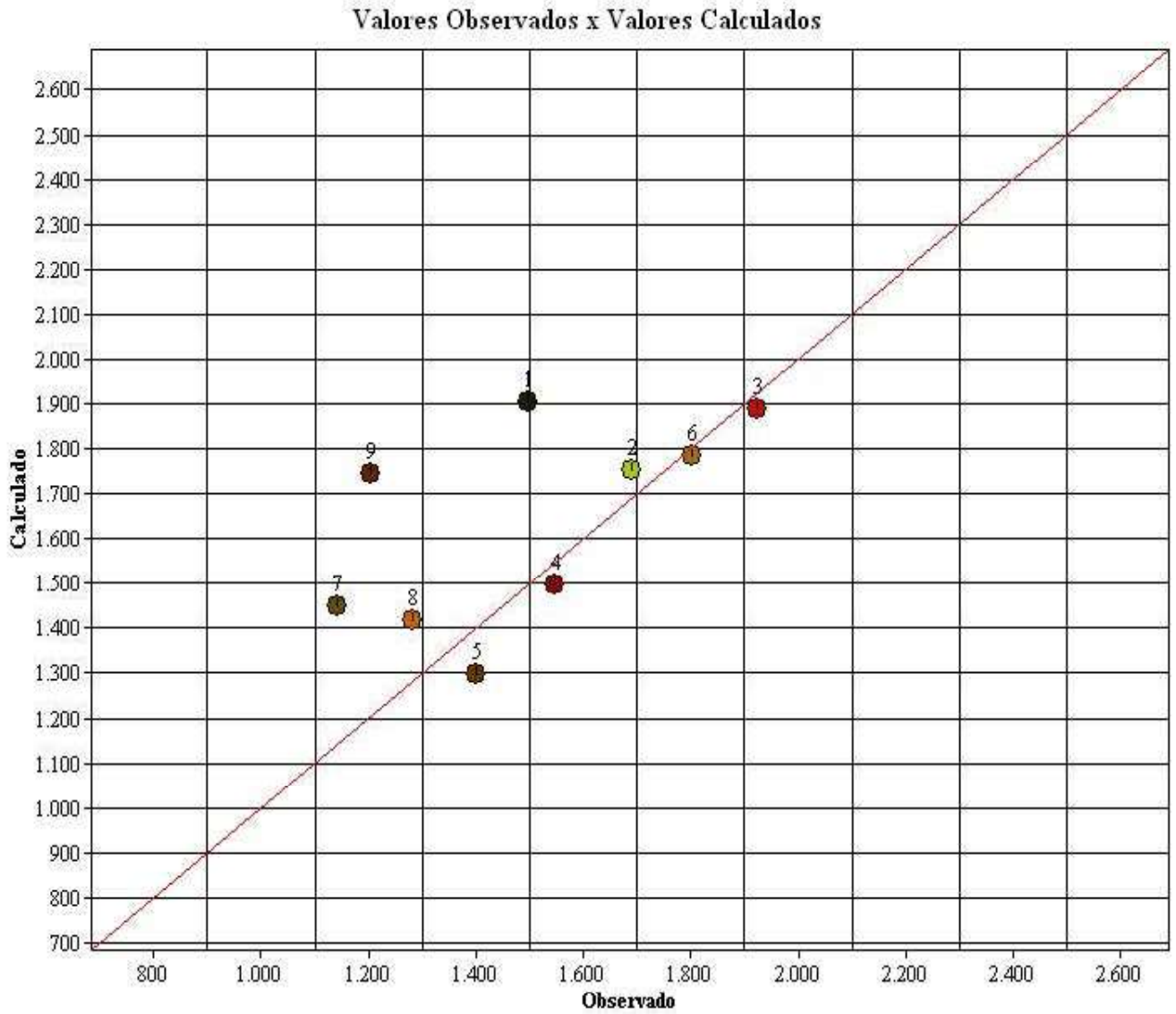
FA T O R	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.901,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	15,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Nã o
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	p l a n o
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	se c o

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA GIOVANNI GIRONCHI,1470	1.497,27	1.903,25	1,2711	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA COMBATENTES DO GUETO ,SN	1.689,61	1.752,25	1,0371	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DONA ADELINA ASHCAR ,91	1.921,94	1.886,19	0,9814	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA HORÁCIO BANDIERI ,101	1.547,28	1.496,72	0,9673	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA JÚLIO RIBEIRO NETO ,36	1.400,74	1.297,42	0,9262	0,9900
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA JÚLIO RIBEIRO NETO ,70	1.801,86	1.784,50	0,9904	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MARECHAL ANTONIO APPEL NETO ,410	1.140,82	1.449,48	1,2706	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA PROFESSOR PAULO PUPO ,131	1.281,77	1.416,65	1,1052	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA PROFESSOR PAULO PUPO ,43	1.204,71	1.745,02	1,4485	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.497,27	1.903,25
2	1.689,61	1.752,25
3	1.921,94	1.886,19
4	1.547,28	1.496,72
5	1.400,74	1.297,42
6	1.801,86	1.784,50
7	1.140,82	1.449,48
8	1.281,77	1.416,65
9	1.204,71	1.745,02

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** RUA PROFESSOR PAULO PUPO 66 JD. LEONOR SAO PAULO - SP **Data :** 18/06/2020

Cliente : 9ª V.C. STO AMARO

Área m² : 585,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.498,44

Desvio Padrão : 269,49

- 30% : 1.048,91

+ 30% : 1.947,98

Coefficiente de Variação : 17,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.636,83

Desvio Padrão : 223,16

- 30% : 1.145,78

+ 30% : 2.127,88

Coefficiente de Variação : 13,6300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	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"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<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"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e/ 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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.636,83

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.636,83000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 957.546,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.532,91

INTERVALO MÍNIMO : 1.511,39

INTERVALO MÁXIMO : 1.740,75

INTERVALO MÁXIMO : 1.762,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR: 101

QUADRA : 420

ÍNDICE DO LOCAL: 1.788,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA GIOVANNI GIRONCHI

NÚMERO : 1470

COMP.:

BARRO : JARDIM LEONOR

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 650,00 TESTADA - (cf) m 37,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,57
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 255,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino (+) CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. PADRÃO: 4,399 DADE REAL: 18 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,844 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.276.771,86 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\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : FLECHA IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-98308000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,06 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.497,57
TESTADA Cf:	-0,10 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.903,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,31 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.271,11
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	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 - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 101

QUADRA : 420

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR : 123

QUADRA : 139

ÍNDICE DO LOCAL : 1.755,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COMBATENTES DO GUETO

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : JARDIM LEONOR

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	1.598,00	TESTADA - (cf) m	53,08	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,11
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	em acríve até 5%				
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\$) : 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

BAMBERG

CONTATO :

TELEFONE : (11)-319475

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,08	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,10	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.689,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.752,25
		VARIAÇÃO : 1,021
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 123

QUADRA : 139

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR: 123

QUADRA : 130

ÍNDICE DO LOCAL: 1.901,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO NA ADELINA ASHC AR

NÚMERO : 91

COMP.:

BARRO : JARDIM LEO NO R

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 595,00 TESTADA - (cf) m 17,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não o
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUÍDA : 413,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: ca sa fmo CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 3,865 DADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,468 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.007.446,79 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\$) : 2.390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RE/MAX URBAN IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-421016

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,02	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.921,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.886,39
		VARIAÇÃO : 0,99
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 123

QUADRA : 130

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR : 123

QUADRA : 158

ÍNDICE DO LOCAL : 1.883,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA HORÁCIO BANDIERI

NÚMERO : 101

COMP.:

BARRO : JARDIM LEONOR

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 698,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,90
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

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\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

EDSON BRASIL DA SILVA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-56672000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.547,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.496,22
		VARIAÇÃO : 0,9933
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 123

QUADRA : 158

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR : 123

QUADRA : 131

ÍNDICE DO LOCAL : 1.901,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JÚLIO RIBEIRO NETO

NÚMERO : 36

COMP.:

BARRO : JARDIM LEONOR

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 1.123,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,92
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 274,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 3,865 DADE REAL: 46 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,411 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 586.973,64 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\$) : 2.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MIRANTE IMÓVEIS SANTANA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-297179

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,07	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.297,00
		VARIAÇÃO : 0,99
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 123

QUADRA : 131

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR : 123

QUADRA : 131

ÍNDICE DO LOCAL : 1.901,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JÚLIO RIBEIRO NETO

NÚMERO : 70

COMP.:

BARRO : JARDIM LEONOR

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 512,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 323,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 3,865 DADE REAL: 47 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,441 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 742.450,19 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\$) : 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : WARTHEIM IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-316534

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.801,86
TESTADA Cf :	-0,01 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.784,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	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 - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 123

QUADRA : 131

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR : 123

QUADRA : 144

ÍNDICE DO LOCAL : 1.901,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MAREC HALANTONIO APPELNETO

NÚMERO : 410

COMP.:

BARRO : JARDIM LEO NO R

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 720,00 TESTADA - (cf) m 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 16,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 365,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 3,865 DADE REAL: 34 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.158.607,59 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\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-297146

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	-0,10	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,37	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.140,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.449,88
		VARIAÇÃO : 1.223,66
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 123

QUADRA : 144

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR : 123

QUADRA : 131

ÍNDICE DO LOCAL : 1.720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR PAULO PUPO

NÚMERO : 131

COMP.:

BARRO : JARDIM LEONOR

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 480,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 450,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 3,865 DADE REAL: 49 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,390 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 914.751,93 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\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA

CONTATO : MARA

TELEFONE : (11)-388240

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.281,47
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.416,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.102,22
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.006,11
CONSISTÊNCIA Fc :	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 - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 123

QUADRA : 131

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SEIOR : 123

QUADRA : 131

ÍNDICE DO LOCAL : 1.720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR PAULO PUPO

NÚMERO : 43

COMP.:

BARRO : JARDIM LEONOR

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 347,00 TESTADA - (cf) m 24,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,16
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 367,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,436 DADE REAL: 23 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,773 CUSTO BASE (R\$): 1.348,58
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 931.964,90 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\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA

CONTATO : MARA

TELEFONE : (11)-388240

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,11 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.204,41
TESTADA Cf :	-0,07 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.745,12
PROFUNDIDADE Cp :	0,41 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.443,55
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,44
CONSISTÊNCIA Fc :	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 - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 16/06/2020

SETOR : 123

QUADRA : 131

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1