

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS N°: 1028872-86.2016.8.26.0021

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP**, requerida por **CONFECÇÕES TENDENZA LTDA.**, em face de **ARTE NA RUA LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS EIRELI E OUTRO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Ministro Sinésio Rocha, n° 75, Vila Anglo Brasileira, nesta Capital**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de julho de 2017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 89.223, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Ministro Sinésio Rocha, nº 75, Vila Anglo Brasileira, São Paulo.

R\$ 470.000,00

(quatrocentos e setenta mil reais)

JULHO / 2017

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP**, requerida por **CONFECÇÕES TENDENZA LTDA.**, em face de **ARTE NA RUA LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS EIRELI E OUTRO**:

Um prédio, situado na Rua Ministro Sinésio Rocha, nº 75, no 19º Subdistrito - Perdizes, e respectivo terreno (parte do lote 2 da quadra 20, do Jardim Vera Cruz), medindo 3,58 metros de frente para a referida Rua Ministro Sinésio Rocha, por 24,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando de um lado com o prédio nº 73, de outro lado com o prédio nº 77, e nos fundos com o lote 12, matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 89.223.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Ministro Sinésio Rocha, nº 75, Vila Anglo Brasileira - São Paulo,

o signatário encontrou o mesmo fechado, tendo percebido indícios de ocultação.

Assim, o signatário deixou bilhete contendo os dados do processo e telefones de contato para agendamento de vistoria. Não tendo entrado em contato até a presente data, e tendo em vista que o Perito possui prazo a cumprir, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter. "

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Ministro Sinésio Rocha, nº 75, Vila Anglo Brasileira, nesta Capital.

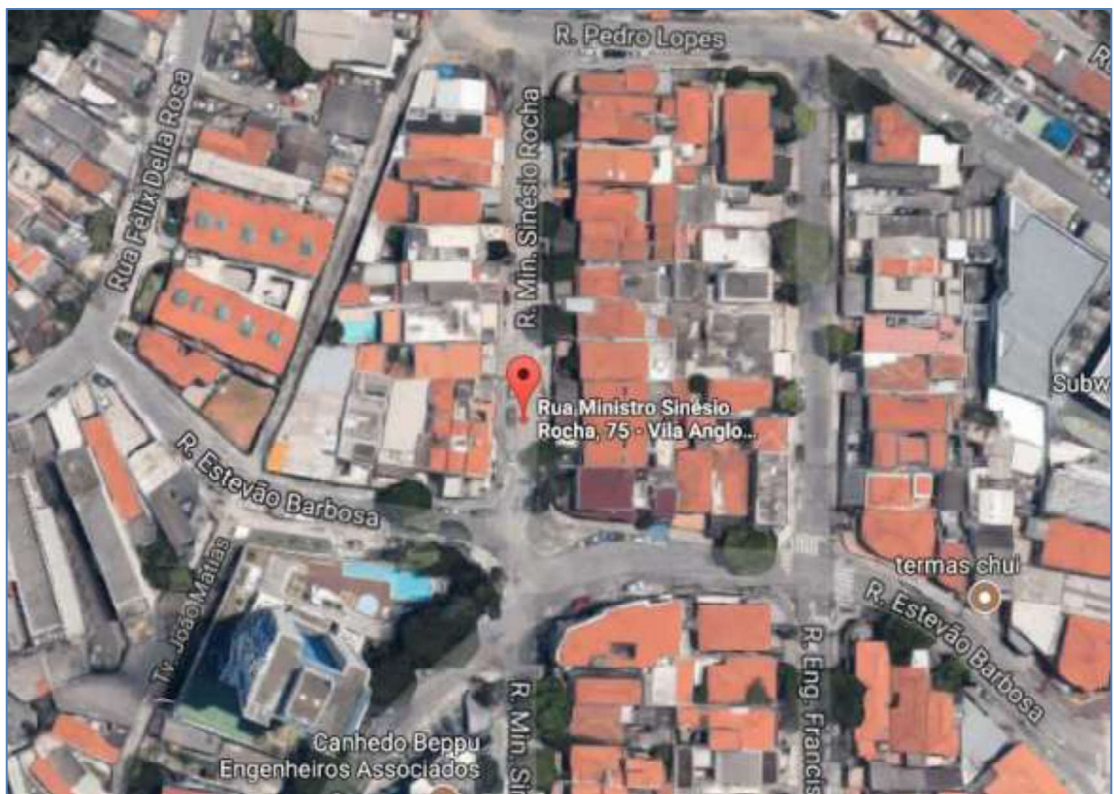
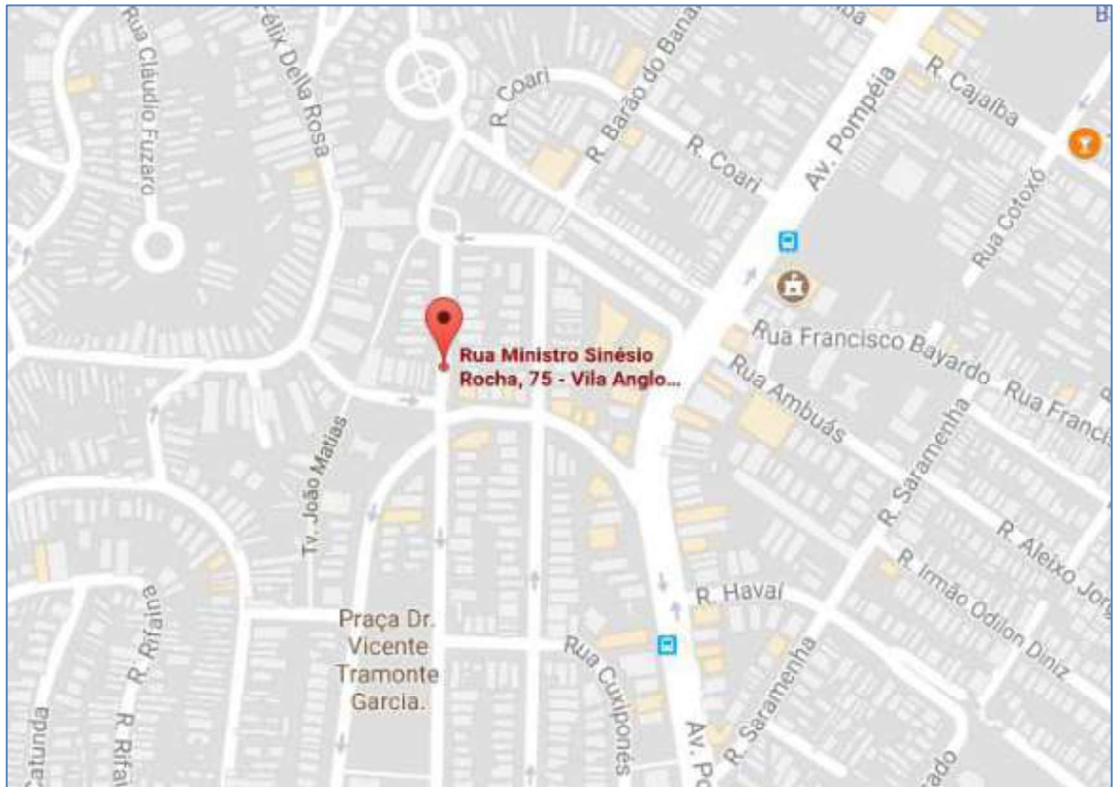
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



TRECHOS DA RUA MINISTRO SINÉSIO ROCHA,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.


2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Rua Ministro Sinésio da Rocha, nº 75:

ZONA:	ZM-2/06
SETOR:	012
QUADRA:	144
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	012.144.0027-2
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.623,00 / 2014

Os Dados Cadastrais e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

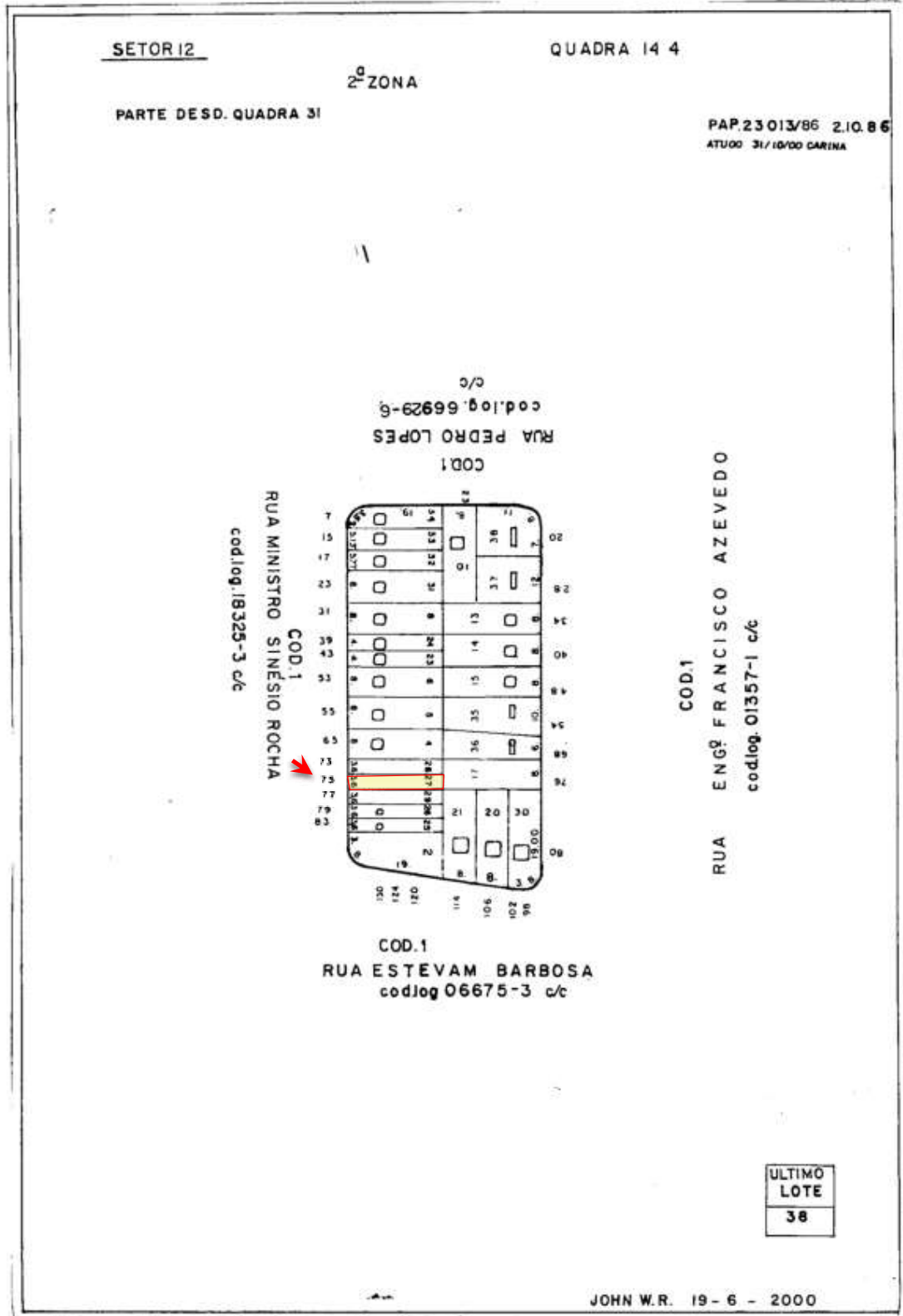
 PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 012.144.0027-2			
Local do Imóvel: R MINISTRO SINESIO ROCHA, 75 CEP 05030-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MINISTRO SINESIO ROCHA, 75 CEP 05030-000			
Contribuinte(s): CPF 527.313.408-00 ANTONIO AUGUSTO MORAIS JUNIOR E OUTROS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	86	Testada (m):	3,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal	1,0000
Área total (m²):	86		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	127	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1967		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.883,00		
- da construção:	1.299,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	161.938,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	32.995,00		
Base de cálculo do IPTU:	194.933,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/10/2017, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão: 07/07/2017			
Número do Documento: 2.2017.000957856-6			
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)			

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a ZM - 2/06: Zona Mista de densidades demográfica e construtiva média, que admite construções de até 2 (duas) vezes a área do terreno.

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Lapa - PRE-LA
QUADRO 04 do Livro VIII - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUSOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	SABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS ALTURA DA ESPERAÇÃO MENOR DO QUAIS A S. SER. SUPERIORES A 3,00 m		
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-1/01 a ZER-1/04 (H)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (m) art. 10 e 11	250 m²	10,00 m	8,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (g)	(g) (H)
	ZONA CENTRALIZADA LINEAR INTERNA OU LINDERA A ZER	ZCLa+I (A)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (m) art. 10 e 11	250 m²	10,00 m	8,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (g)	(g) (H)
	ZONA PROGRAMATICAMENTE INDUSTRIAL	ZPIU1 a ZPIU5	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(E) (H)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1/01 a ZM-1/07 ZM-1/08 a ZM-1/10 (H)	0,20	1,00	1,00	0,5 (A)	0,15 art. 10 e 11	125 m²	5,00 m	8,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXIGIDO (H) (G)	(C) (H) (G)
		15,00 m								NÃO EXIGIDO (H)	(C) (H)		
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2/01 a ZM-2/10 (H)	0,20	1,00	2,00	0,5 (A)	0,20 art. 10 e 11	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXIGIDO (H)	(C) (H)
	ZM - ALTA DENSIDADE (H)	ZM - 3a/01 a ZM-3a/11	0,20	1,00	2,50	0,5 (A)	0,15 art. 10 e 11	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (H)	5,00 m (B)	NÃO EXIGIDO (H)	(C) (H)
		ZM - 3b/01 a ZM-3b/13											
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM	(A)	0,1 (H)	0,1 (H)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo	3,00	estudo de cada caso pelo Executivo			
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPCC (H)	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPCC, observadas as disposições específicas de Reações de tombamento quando houver.										

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista de densidades demográfica e construtivas médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Pompéia e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 3,58 m;
Profundidade equivalente: 24,00 m;
Área: 85,92 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobrada com características de uso residencial, com a área total construída de 127,00 m² conforme constatações efetuadas *in loco*, idade física de 50 anos, podendo ser classificada como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006. A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, que assim se refere:

1.2.4 - Casa Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser germinadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico

simples, geralmente composta de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada, impermeabilizada ou telhas fibrocimento ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço e reboco, podendo ter aplicações de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

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

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete. Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples. Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05

RUA MINISTRO SINÉSIO ROCHA, N° 75



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator		C _a					
	Frente de Referência	Prof. Média	Prof. Máxima	Frente	Profundidade						
F _r	P _m	P _{ma}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo I Zonas de uso residencial (Residencial)	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.3	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	450 - 1000	
Grupo II Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se item 10.3.3	2000	1800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator		C _a					
	Frente de Referência	Prof. Média	Prof. Máxima	Frente	Profundidade						
F _r	P _m	P _{ma}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo III Zonas de uso comercial ou serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 13 (treze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 4.601,05/m^2$$

(quatro mil, seiscentos e um reais e cinco centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

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

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 85,92 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 4.601,05/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 85,92 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.601,05/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 395.322,21}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 395.000,00}$$

(trezentos e noventa e cinco mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 4.601,05/m² (quatro mil, seiscentos e um reais e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017	
SETOR: 012	QUADRA: 173	ÍNDICE DO LOCAL: 795,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Bodo de Pedra		NÚMERO: 875	
COMP.:	BARRO: Vila Anglo Brasileira	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) m ² :	150,00	TESTADA - (ct) m	6,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	reco	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	120,00 m ²
PADRÃO CONSTR: casa simples	CONSERVAÇÃO: cl - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,800
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2	CUSTO BASE (R\$):	1.308,93
VALOR CALCULADO (R\$):	132.694,09	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 630.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBIILIÁRIA:			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-999293861		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	1,04	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,04	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.895,37
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.018,46
		VARIAÇÃO: 2.078,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017
SETOR: 012 QUADRA: 025 ÍNDICE DO LOCAL: 1,070,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Cláudio Fuzaro NÚMERO: 100
COMP.: BARRO: Vila Anglo Brasileira 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 (A_t) m²: 180,00 TESTADA - (ct) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 100,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 90.536,07 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 670.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Sem móveis.
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-23097450
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,52	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,08	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.847,02
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.533,81
		VARIAÇÃO: 1.5925
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0005

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017		
SETOR: 012	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1.713,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA CUXIPONÉS			NÚMERO: 5H		
COMP.:	BARRIO: Vila Anglo Brasileira		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m ² :	120,00	TESTADA - (Ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	24,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive acima de 20%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	85,00 m ²
PADRÃO CONSTR:	casa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 30	anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K):	0,655
CUSTO BASE (R\$):		1.308,93			
VAGAS: 1	PAVIMENTOS: 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	76.955,66	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	565.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Sales Imóveis				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-28997600				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,05	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	-0,01	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,18	
		VALOR UNITÁRIO: 3.596,20
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.012,64
		VARIAÇÃO: 1.115,8
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017		
SETOR: 012	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 2.254,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA Desembargador Euclides de Campos			NÚMERO: 48		
COMP.:	BARRIO: Vila Anglo Brasileira		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m ² :	200,00	TESTADA - (Ct) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA: 188,00 m ²	
PADRÃO CONSTR: casa simples			CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 1				
VALOR CALCULADO (R\$):	170.207,81		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.600.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA:	MSA Imóveis				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-45087777				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc:	-0,28	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.348,96
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.197,35
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8186
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,10	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017	
SETOR: 012	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,43600	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Dr. Miranda de Azevedo		NÚMERO: 649	
COMP.:	BARRO: Vila Anglo Brasileira	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) m ² :	120,00	TESTADA - (Ct) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	24,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples	ÁREA CONSTRUIDA:	100,00 m ²
COEF. PADRÃO:	1,056	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
IDADE REAL:	35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,610
VAGAS:	1	CUSTO BASE (R\$):	1.308,93
PAVIMENTOS:	2	VALOR CALCULADO (R\$):	84.316,03
FATORES ADICIONAIS		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	550.000,00
MOBILIÁRIA:	MFV Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-945440461
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	-0,01	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 3.422,37
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.840,21
		VARIAÇÃO: 1,1221
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017	
SETOR: 012	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 2.254,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Dr. Miranda de Azevedo		NÚMERO: 5H	
COMP.:	BARRIO: Vila Anglo Brasileira	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	250,00	TESTADA - (Cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa simples	ÁREA CONSTRUIDA:	125,00 m ²
COEF. PADRÃO:	1,056	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
IDADE REAL:	35 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,610
VAGAS:	1	CUSTO BASE (R\$):	1.308,93
PAVIMENTOS:	1	VALOR CALCULADO (R\$):	105.395,04
		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.625.000,00
MOBILIÁRIA:	STB Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(11)-30781200
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	-0,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,15	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.428,42
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.715,95
		VARIAÇÃO : 0,8688
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017
SETOR: 012 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1.826,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua General Góis Monteiro NÚMERO: SN
COMP.: BARRO: Vila Anglo Brasileira 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 (A_t) m²: 160,00 TESTADA - (t) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 122,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 134.905,66 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Lyn Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-34598769
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	-0,11 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,05 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017
SETOR: 012 QUADRA: 142 ÍNDICE DO LOCAL: 1.058,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rva Gurupá NÚMERO: 236
COMP.: BARRO: Vila Anglo Brasileira 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 (A_t) m²: 200,00 TESTADA - (Ct) m: 7,90 PROF. EQUIV. (Pe): 25,32
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 350,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: c - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (R\$): 387.024,42 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBIILIÁRIA:
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-30626800
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,53	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.474,88
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.040,45
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.632,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,10	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017		
SETOR: 012	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 966,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Gurupá			NÚMERO: 5H		
COMP.:	BARRIO: Vila Anglo Brasileira		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	712,00	TESTADA - (Cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	35,60
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	315,00 m ²
PADRÃO CONSTR:	casa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,735
CUSTO BASE (R\$):		1.308,93			
VAGAS:	4	PAVIMENTOS:	2		
VALOR CALCULADO (R\$):	320.020,82	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Marinelli Imóveis				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-35855000				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,68	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,42	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.331,43
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.887,36
		VARIAÇÃO: 2,0963
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0007

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017		
SETOR: 012	QUADRA: 151	ÍNDICE DO LOCAL: 1.730,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Ministro Sinésio Rocha			NÚMERO: 601		
COMP.:	BARRIO: Vila Anglo Brasileira		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (A _t) m ² :	192,00	TESTADA - (Ct) m	8,00	PROF. EQUIV. (Pe):	24,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA: 288,00 m ²	
PADRÃO CONSTR: casa médio		CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,286	IDADE REAL: 18 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,854	CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 3				
VALOR CALCULADO (R\$):	446.200,46	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA:	Vila Lobos Imóveis				
CONTATO:	corretor				
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-34888000				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Hoc:	-0,06	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.113,54
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.283,36
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0278
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,09	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017
 SETOR: 012 QUADRA: 148 ÍNDICE DO LOCAL: 1.76600 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ministro Sinésio Rocha NÚMERO: 743
 COMP.: BARRO: Vila Anglo Brasileira 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 (A_t) m²: 192,00 TESTADA - (Ct) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 220,00 m²
 PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
 VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 334.062,55 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Vila Lobos Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-34888000
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	-0,08 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,09 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017		
SETOR: 012	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,000,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Rifeina			NÚMERO: 5H		
COMP.:	BARRIO: Vila Anglo Brasileira		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	230,00	TESTADA - (cF) m	7,50	PROF. EQUIV. (Pe):	30,67
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em adiver acima de 20%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Best Imóveis				
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-36726547
OBSERVAÇÃO:					
Obs.: Com construção sem valor comercial.					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,53	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,13	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,18	
		VALOR UNITÁRIO: 2,269,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4,169,88
		VARIAÇÃO: 1,8373
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0007

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/7/2017
SETOR: 012 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,060,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA RIFAINA NÚMERO: SN
COMP.: BARRO: Vila Anglo Brasileira 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 (A_t) m²: 250,00 TESTADA - (Ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 420,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.308,93
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 380.251,50 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Trade Company Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-33138111
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,53	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.726,99
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.883,89
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.7909
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0006
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,15	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Ministro Sinésio Rocha

DATA: 7/7/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SÃO 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	1.623,00
<input type="checkbox"/> Testada	3,58
<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

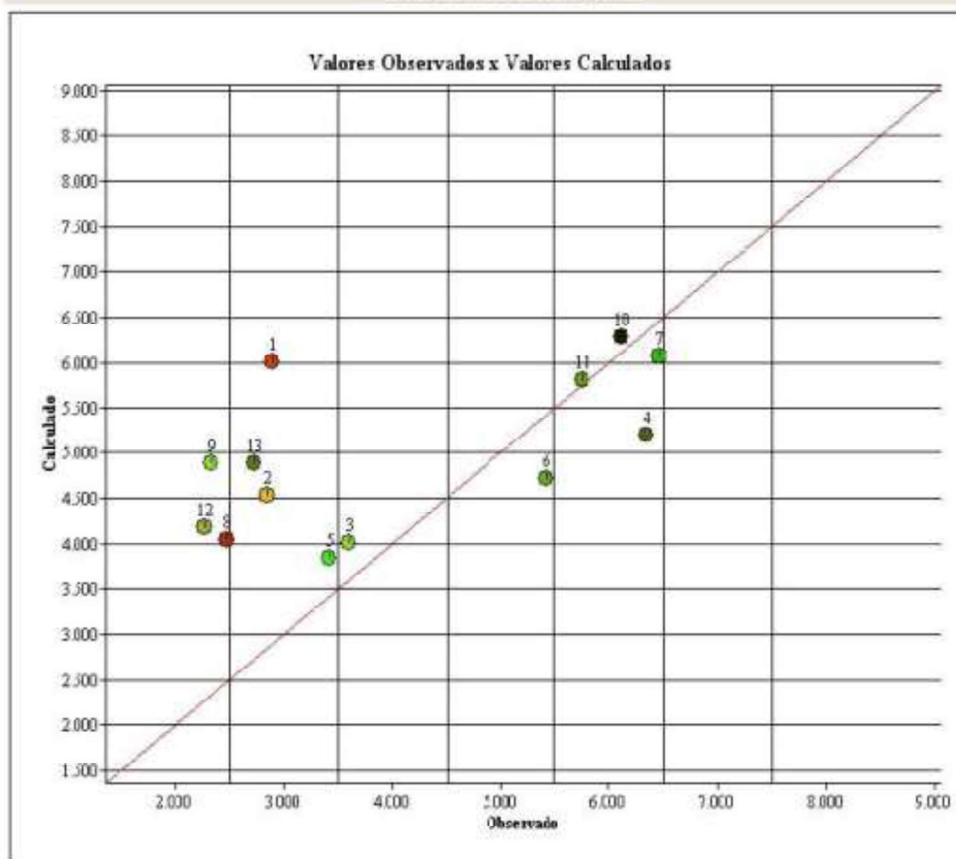
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Boa de Pedra ,875	2.895,37	6.018,46	2,0786	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Cláudio Fuzaro ,100	2.847,02	4.533,81	1,5925	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Oxiponés ,SN	3.596,20	4.012,64	1,1158	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Desembargador Euclides de Campos ,46	6.340,96	5.197,35	0,8186	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Dr. Miranda de Azevedo ,649	3.422,37	3.840,21	1,1221	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Dr. Miranda de Azevedo ,SN	5.428,42	4.715,95	0,8688	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua General Góis Monteiro ,SN	6.469,34	6.077,55	0,9394	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Gurupá ,236	2.474,88	4.040,45	1,6326	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Gurupá ,SN	2.331,43	4.887,36	2,0963	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Ministro Sinésio Rocha ,601	6.113,54	6.283,36	1,0278	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Ministro Sinésio Rocha ,743	5.760,09	5.809,94	1,0087	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Ritaiva ,SN	2.269,57	4.169,88	1,8373	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Ritaiva ,SN	2.726,99	4.883,89	1,7909	1,0006

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.895,37	6.018,46
2	2.847,02	4.533,81
3	3.596,20	4.012,64
4	6.348,96	5.197,35
5	3.422,37	3.840,21
6	5.428,42	4.715,95
7	6.469,34	6.077,55
8	2.474,88	4.040,45
9	2.331,43	4.887,36
10	6.113,54	6.283,36
11	5.760,09	5.809,94
12	2.269,57	4.169,88
13	2.726,99	4.883,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Rua Ministro Sinéas Rocha 75 Vila Anglo Brasileira SÃO PAULO - SP **Data:** 7/7/2017
Cliente: Avaliação
Área m²: 85,92 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.052,63
Desvio Padrão: 1.682,16
 - 30%: 2.836,84
 + 30%: 5.268,42

Coefficiente de Variação: 41,5100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.959,30
Desvio Padrão: 855,62
 - 30%: 3.471,51
 + 30%: 6.447,08

Coefficiente de Variação: 17,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II	
1 Grau de indiretização	Comparação quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Comparação aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de estratégia paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações referentes ao caráter dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações referentes ao caráter dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações referentes ao caráter dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e peso dos fatores	0,20 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,00	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.959,30

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.601,05000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: -0,0800

VALOR TOTAL (R\$): 395.322,15

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.637,74

INTERVALO MÍNIMO: 3.968,55

INTERVALO MÁXIMO: 5.280,86

INTERVALO MÁXIMO: 5.233,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.308,93/m^2 = R\$ 1.382,23/m^2$

Área Construída: 120,00 m²

Idade: 50 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 120,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.382,23/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 50 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) necessitando de reparos simples;

K = 0,312.

Substituindo e calculando:

$VB = 120,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.382,23/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,312 \times (1 - 0,20))$
$VB = R\$ 74.574,07$

Ou, em números redondos:

$VB = R\$ 75.000,00$

(setenta e cinco mil reais).

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 395.000,00 + R\$ 75.000,00$$

$$VI = R\$ 470.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$VI = R\$ 470.000,00$

(quatrocentos e setenta mil reais).

Válido para julho / 2017.

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP**, requerida por **CONFECÇÕES TENDENZA LTDA.**, em face de **ARTE NA RUA LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS EIRELI E OUTRO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 89.223, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Ministro Sinésio Rocha, nº 75, Vila Anglo Brasileira, São Paulo.

R\$ 470.000,00

(quatrocentos e setenta mil reais)



JULHO / 2017

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 48 (*quarenta e oito*) folhas datilografadas de um lado só, vindo está, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: ANEXO - Matrícula do imóvel.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).


Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de julho de 2017.




WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
SEL. JENSE HENRIQUE DA SILVA

SERVICÓ MUEBLES UN
FONDA DE LIXIDVA, SP
Fls. 235

Pág. 00001/00008



2ºRI 00988449

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

SERVICÓ DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matricula	lote
89.223	01

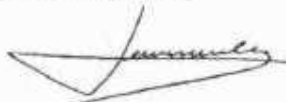
São Paulo, 14 de março de 19 97

IMÓVEL:- UM PRÉDIO, situado na Rua Ministro Sinésio Rocha nº 75, no 19º Subdistrito Perdizes, e respectivo terreno (parte do lote 2 da quadra 20 do Jardim Vera Cruz), medindo 3,58ms. de frente para a referida rua Ministro Sinésio Rocha, por - 24,00ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando de um lado com o prédio nº 73, de outro lado com o prédio nº 77, e, nos fundos com o lote 12.

CONTRIBUINTE:- 012.144.0027-2.

PROPRIETÁRIO:- ANTONIO AUGUSTO MORAIS, casado, comerciante, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Ministro Sinésio Rocha nº 75.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 57.585, desta Serventia, feita em 30 de dezembro de 1968.

O Oficial: 

Av.1 em 14 de março de 1997

NOME DA CÔNJUGE

Pelo Formal de Partilha datado de 18 de fevereiro de --- 1997, a seguir registrado sob nº 02, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que ANTONIO AUGUSTO MORAIS, - que na transcrição aquisitiva nº 57.585, figura apenas como "casado", de fato, contraíu núpcias em data de 04 de outubro de 1947, pelo regime da comunhão de bens, com MARIA DA GLÓRIA ALVES MARUJO, que passou a assinar MARIA DA GLÓRIA ALVES MARUJO MORAIS, conforme prova cópia da Certidão de Casamento extraída do Termo nº 4353, Lº B-11, fls. 208 e vº, expedida


" continua no verso "

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

449858

11248-2-AA





2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

OFÍCIO JUDICIAL DE
AQUILAS DE LINDÓIA - SP
Fls. 236
Pag. 00003/00008



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula 89.223 ficha 02

2 SERVIÇO
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
OFÍCIO JUDICIAL DE AQUILAS DE LINDÓIA - SP

São Paulo, 14 de março de 19 97

continuação da ficha 01...
número 4.465.412 e CIC nº 645.479.738-49, residente e domici-
liado nesta Capital, na Rua Ministro Sinésio Rocha nº 75; e,
IZILDA DE FÁTIMA MORAIS NOTARI, brasileira, do lar, RG. núme-
ro 8.330.949 e CIC nº 032.042.798-63, casada sob o regime da
comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com
CLAUDIO NOTARI, brasileiro, comerciante, RG. nº 6.516.148 e
CIC nº 495.112.548-04, residentes e domiciliados nesta Capi-
tal, na Rua Calvoa nº 632, apto. 81, na proporção de uma --
sexta parte ideal (1/6) para cada um.

O Escrevente Autorizado:

JOSÉ CLAUDIO APARECIDO PALMA
Escrevente Autorizado

Av. 3 em 05 de maio de 2016

Prenotação 406.076 - 22/04/2016

ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL - (Viuvez)

Pela escritura de 01 de fevereiro de 2016 (Livro 3150,
páginas 209/217) do 3º Tabelião de Notas desta Capital, foi
autorizada a presente averbação, para o fim de ficar
constando que, o estado civil de IZILDA DE FÁTIMA MORAIS
NOTARI passou a ser o de viúva, em virtude do falecimento
de seu marido CLAUDIO NOTARI, ocorrido em 21 de março de
2013, conforme prova a Certidão de Óbito extraída da
Matrícula 122044 01 55 2013 4 00144 073 0051702-72,
expedida em 28 de março de 2013, pelo Oficial de Registro
Civil das Pessoas Naturais do 9º Subdistrito - Vila
Mariana, desta Capital.

O Escrevente Autorizado:

Vera André Filacomo

"continua no verso"

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2risp@arisp.com.br

3º Oficial de Registro de Imóveis
Conselho de São Paulo - SP

449859

11248-2-AA



2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág. 00004/00006



2ºR: 30983449

matrícula	ficha
89.223	02

Av. 4 em 05 de maio de 2016

Prenotação 406.076 - 22/04/2016

DECESSO

Pela mesma escritura mencionada na Av.3, retro, foi autorizada a presente averbação, para constar o falecimento de MARIA DA GLORIA ALVES MARUJO MORAIS, ocorrido em 24 de novembro de 2015, no estado civil de viúva, conforme prova a Certidão de Óbito extraída da Matrícula 111286 01 55 2015 4 00069 052 0014014-10, expedida em 16 de dezembro de 2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 17º Subdistrito - Bela Vista, desta Capital.

O Escrevente Autorizado:


Luiz Paulo Filóconi

R. 5 em 05 de maio de 2016

Prenotação 406.076 - 22/04/2016

PARTILHA DE BENS


Da mesma escritura mencionada na Av.3, retro, na qual comparece como assistente o Dr. Osmar Tadeu Ordine, brasileiro, casado, advogado, RG. n° 8.582.394-SSP/SP, inscrito na OAB/SP sob n° 78.666, e no CPF/MF. sob n° 019.909.918-90, com escritório nesta Capital, na Rua do Bosque n° 1621, conjunto 605, 6º andar, Barra Funda, consta que, na partilha dos bens deixados por MARIA DA GLORIA ALVES MARUJO MORAIS (RNE n° W355289-P-SE/DPMAF/DPF, CPF/MF. n° 157.017.598-57), falecida em 24 de novembro de 2015, no estado civil de viúva, sem deixar testamento, a metade ideal (1/2) que a inventariada possuía no imóvel desta matrícula, avaliada em R\$-128.135,00, foi partilhada entre os herdeiros filhos, ANTONIO AUGUSTO MORAIS JUNIOR, "continua na ficha 03"



2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
DEL JERSE RODRIGUES DA SILVA

OFÍCIO JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Fls.: 232

Pág. 00005/00006

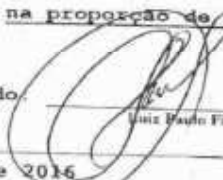

2ºRI 00988449

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula: 89.223
ficha: 03


CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2
São Paulo, 05 de maio de 2016

2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
DEL JERSE RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 02...
brasileiro, aposentado, RG. nº 4.465.402-SSP/SP, CPF/MF. nº 527.313.408-00, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com VERA LUCIA CAZAVIA MORAIS, brasileira, do lar, RG. nº 3.818.542-SSP/SP, CPF/MF. nº 200.594.008-97, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Apinajés nº 385, apto. 91-B, Perdizes; e a IZILDA DE FATIMA MORAIS NOTARI, brasileira, viúva, do lar, RG. nº 9.330.949-4-SSP/SP, CPF/MF. nº 032.042.798-63, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Cayowas nº 632, apto. 81, Perdizes, na proporção de 25%, para cada um.

O Escrevente Autorizado: 
Luiz Paulo Filócomo

Av. 6 em 05 de maio de 2016
Prenotação 406.076 - 22/04/2016
PROPORÇÃO AQUISITIVA ATUAL
Em virtude da partilha de que trata o registro retro efetuado sob nº 5, o imóvel desta matrícula pertence atualmente aos proprietários já qualificados, na seguinte proporção: - 5/12 avos para ANTONIO AUGUSTO MORAIS JUNIOR, casado com VERA LUCIA CAZAVIA MORAIS; 5/12 avos para IZILDA DE FATIMA MORAIS NOTARI, viúva; e 2/12 avos para JOÃO EDUARDO MORAIS, solteiro, maior.

O Escrevente Autorizado: 
Luiz Paulo Filócomo


*** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ***
** VIDE COTA NA PRÓXIMA PÁGINA **

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Cornélio de São Paulo - SP

449860

11248-2-AA



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
 CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

Pág: 00006/00006



2ºRI 00988449

Nada mais consta do que é já relatado nesta matrícula. Os SUBDISTRITOS DE FERRAZ DE VASCONCELOS E SANTA CECÍLIA, pertenceram e pertencem a este OFICIAL DE REGISTRO pelos períodos seguintes: Santa Cecília, de 24/12/1912 a 09/06/1931, quando passou para 5º RI no período de 10/08/1931 a 01/03/1932 e retornou a essa Serventia em 02/03/1932 até a presente data. Ferraz, de 24/12/1912 a 23/12/1927, quando passou para 5º RI no período de 24/12/1927 a 14/05/1939 e retornou a essa Serventia em 15/05/1939 até a presente data. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data impressa mecanicamente quando da sua expedição, nos termos do item 12, letra "D" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei 6015, de 31/12/1973. Certifica ainda mais, que a presente certidão reproduz alienações e ônus reais integralmente noticiados até a presente data, servindo a presente como certidão de FILIAÇÃO VINCENÁRIA no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. A presente é extraída em forma reprográfica/digital por

 Maria Antonia Almeida de Oliveira
 nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 9015 de 31 de dezembro de 1973.
 São Paulo, (Data impressa mecanicamente)

 José Cláudio Aparecido Felma
 O Escrivente Autorizado

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
 CNPJ: 040222989/0001-71

R. Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP:01153-000 - Tel:3660-4992

A importância correspondente aos selos do Estado e Aposentadoria foi paga por verba, conforme guia nº 113716.

Emolumentos	R\$	28,12
Ao Estado	R\$	7,99
À Previdência	R\$	4,12
Registro Civil	R\$	1,44
Trib. de Justiça	R\$	1,93
Min. Público	R\$	1,35
Imp. s/serviços	R\$	0,56
Total	R\$	45,55

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO SETOR
UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 1028872-86.2016.8.26.0021

**WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito
Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos
AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, em curso na VARA ÚNICA
DA COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP, requerida por
CONFECÇÕES TENDENZA LTDA., em face de ARTE NA RUA LOCAÇÃO
DE BENS MÓVEIS EIRELI E OUTRO, tendo entregado seu LAUDO em
Cartório vem, respeitosamente, à Vossa presença para requerer o
arbitramento de seus Honorários Periciais, pelo trabalho apresentado nestes
autos, no importe de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), que se
refere ao valor mínimo da Tabela de Regulamento de Honorários do IBAPE
- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, anexo I.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de julho de 2017.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS para Avaliações e Perícias de
Engenharia, emitida pelo **IBAPE/SP**



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 11/04/2017

Capítulo I NORMAS GERAIS

Art.1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP, do CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10º que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis";
- b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art.2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados, para todos os tipos de serviços.

Art.3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. O profissional deverá solicitar a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art.4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória (honorários provisórios), a ser complementada por ocasião do término dos serviços (honorários definitivos).

Art.5º - Os valores constantes nas tabelas deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, aos quais deverão ser acrescidas as despesas, indicadas no Art. 7º, e acrescidos os tempos de deslocamentos e viagens, conforme Art. 9º.

Art.6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**.

Parágrafo Primeiro - Nas avaliações de bens típicos a remuneração mínima será definida de acordo com o grau de fundamentação contratado ou especificado, conforme tabela abaixo, ainda que este objetivo não seja atingido no final do trabalho, pelas condições próprias do mercado:

REMUNERAÇÃO MÍNIMA SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação	Tempo mínimo	Remuneração mínima
Grau I	11 horas	R\$ 4.400,00
Grau II	17 horas	R\$ 6.800,00
Grau III	22 horas	R\$ 8.800,00

Rua Maria Paula, 122 - cj. 106 - 1º andar - Bela Vista - CEP 01319-907 - São Paulo/SP Fone (11) 3105-4112
www.ibape-sp.org.br ibapesp@ibape-sp.org.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO SETOR UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1028872-86.2016.8.26.0021

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA**, extraída dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em curso na **VARA ÚNICA DA COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA - SP**, requerida por **CONFECÇÕES TENDENZA LTDA.**, em face de **ARTE NA RUA LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS EIRELI E OUTRO**, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer o levantamento de **R\$ 2.500,00** (dois mil e quinhentos reais), conforme depósito de fls. 52, referente aos honorários provisórios, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Destarte, roga que tal pedido seja deferido em **CARÁTER DE URGÊNCIA**, uma vez que **TRATA-SE DE VERBA ALIMENTAR**.

Outrossim, requer ainda intimação do perito para retirada de referida guia, uma vez que esta perde a validade junto a Instituição Bancária BB.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de julho de 2017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D