



Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil - Crea 060113.7793/D

757  
1

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª. VARA CIVEL  
FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO.**



Processo nº 0021272-16.2001.

**OLGA RAMIREZ LLOPIS**, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de SUMÁRIO requerida por CONDOMINIO EDIFICIO JARDINS DO MORUMBI contra SIDNEI JOSÉ MANO, vêm **apresentar suas conclusões**, V.Exa., mui respeitosamente, e, a obtenção do valor do imóvel em R\$ 1.228.000,00 com base no Método da Renda e aferição com vistoria em outras unidades autônomas que compõe o empreendimento para a elaboração do laudo em cumprimento a NBR-14653-2 da ABNT e acompanhamento das partes na extração de fotografias do apartamento n.41 do Edifício Camélia.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 23 de Novembro de 2016.

Av. Irai nº 79 - conj.2 3  
Tel: 30793133 llopis@uol.com.br  
CEP: 04516-012

002 3 FSTA.16.0012172-2 251116 1731 248

788

**ROTEIRO**

**CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.**

**1. OBJETIVO DO TRABALHO.**

**CAPÍTULO II - HISTORIA.**

1. Do Local.

2. Do Imóvel.

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do apartamento nº41-Ed. Camélia.

**CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES**

1. Generalidades.

1.1. Métodos Indiretos.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Diretos.

1.2.1. Método Comparativo.

**CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.**

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.2.1. Capital Imóvel.

**CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.**

**CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.**

Well  
1

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

789

## CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

### 1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº 41 do Edifício Camélia com três vagas de garagem demarcadas, localizadas no pavimento do 2º subsolo, situados no Condomínio " Edifício Jardins do Morumbi, situado na Rua Diego de Castilho nº 500 esquina com Rua Carlos Queiroz Telles, região Panamby, objeto da matrícula nº 133.430, do 15º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de SUMÁRIO requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDINS DO MORUMBI contra SIDNEI JOSÉ MANO, que corre perante a 3ª Vara Cível do Fórum Santo Amaro, processo nº 0021272.16.2001.

OLG

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

790  
✓

## APÍTULO II - VISTORIA.

### 1. Do Local.

A rua Diego de Castilho começa na Rua Anbrizette finda na Carlos Queiroz Teles a qual faz esquina, região denominada "Panamby".

A ocupação da região do Panamby é o quadrilátero que compreende prédios residenciais de alto padrão.

O Condomínio Edifício Jardins do Morumbi , com frente para o Parque Burle Max e Edifício Reserva e chácara Tangará.

A rua Diego de Castilho está localizada a 200 metros da Av. Deputado Laércio Corte via considerada "corredor comercial" da região que se interliga com a Av. Giovanni Gronchi a qual possui acesso a diversos corredores comerciais da região .

✓  
3

791  
5

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

O imóvel possui proximidade de 500,00 metros da entrada do Cemitério do Morumbi.

A expansão imobiliária do bairro do Morumbi com surgimento de novos prédios residenciais de alto padrão nas proximidades entre a Av. Dr. Laércio e Giovanni Gronchi e Marginal Pinheiros, fator este de valorização para região.

O quadrilátero do local é formado pelas seguintes ruas:

|                        |
|------------------------|
| Av. Dr. Laércio Corte. |
| Rua Forte William.     |
| Rua Domênico Perotti.  |

A infraestrutura de transportes públicos da região é servida por uma linha ônibus Municipal.

A Rua Diego de Castilho tem acesso fácil pela seguintes vias:

*casal*

0021070  
IAK...  
MARIOPOL...  
... DE JUSTIÇA  
... RIO

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

792  
~

|                              |
|------------------------------|
| Av. Giovanni Gronchi.        |
| Rua Itapaiuna.               |
| Rua Dr. Laércio Corte.       |
| Av. Carlos Queiroz Telles.   |
| Rua Maria Antonia Ladarlado. |

Da diligência realizada na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Rede água                | ( x ) |
| Rede de esgoto           | ( x ) |
| Rede telefônica          | ( x ) |
| Rede de gás              | ( )   |
| Rede de energia elétrica | ( x ) |
| Iluminação pública       | ( x ) |
| Coleta de lixo           | ( x ) |
| Guias                    | ( x ) |
| Sarjetas                 | ( x ) |
| Drenagem                 | ( x ) |
| Pavimentação Asfáltica   | ( x ) |

0021270

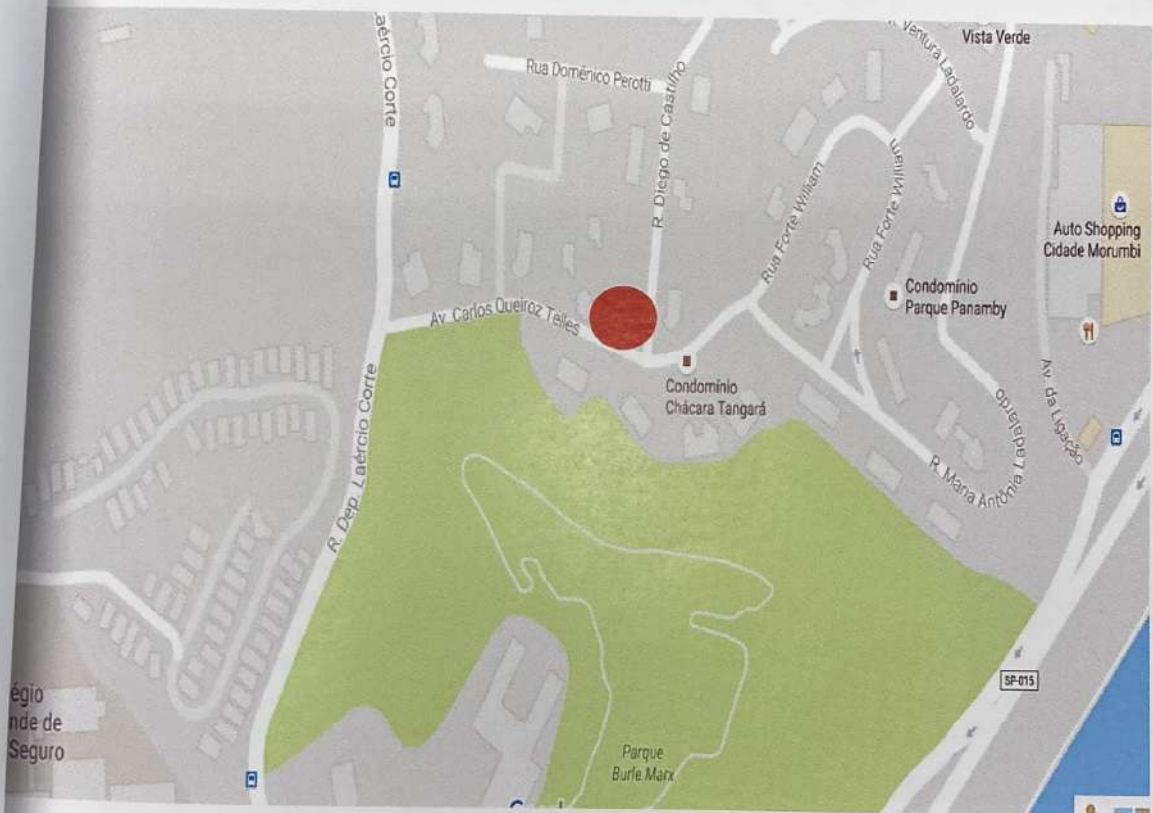
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADICIONÁRIO

793 ✓

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

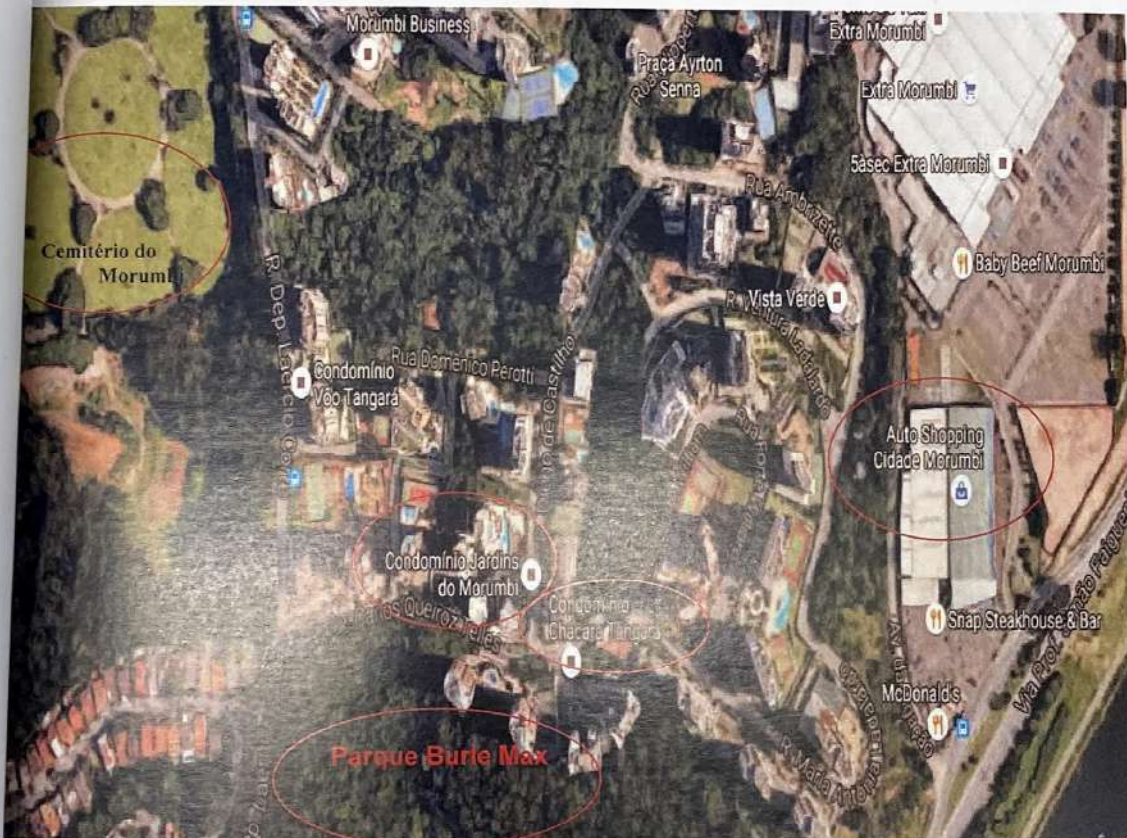
|                        |       |
|------------------------|-------|
| Drenagem               | ( x ) |
| Pavimentação Asfáltica | ( x ) |



**LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI NO  
BAIRRO PARQUE DO MORUMBI.**

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

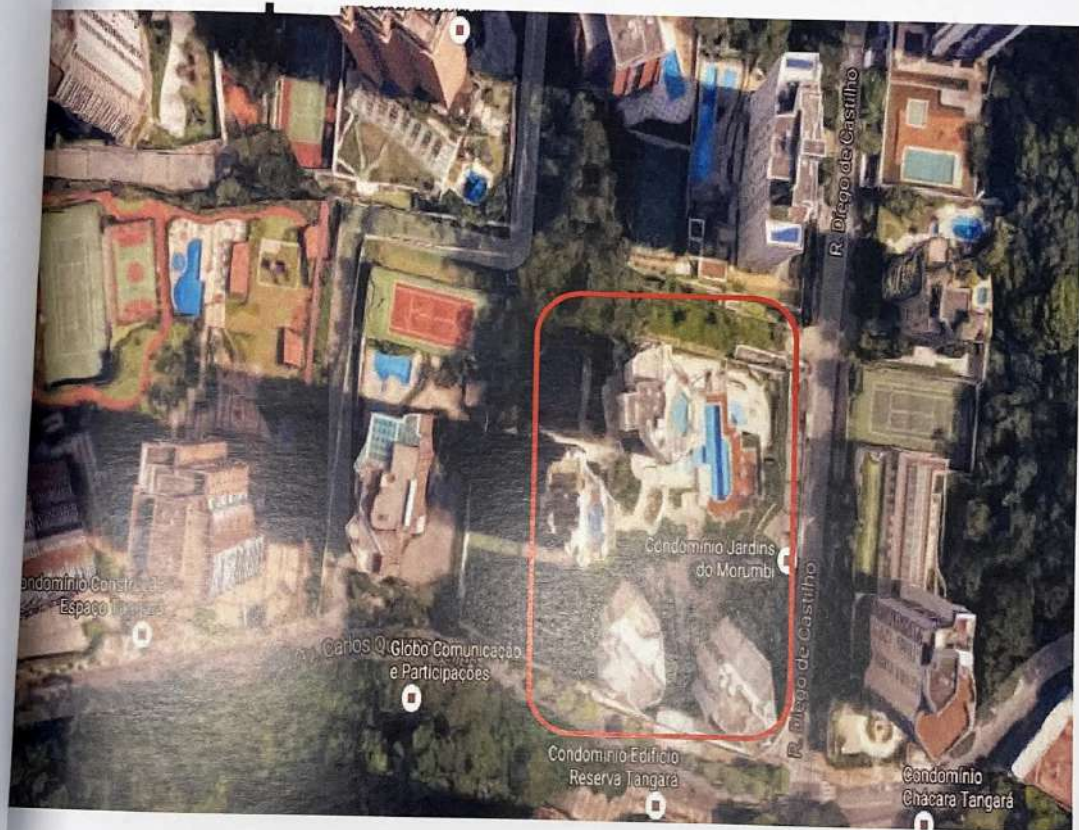
794  
✓



AEROFOTO DO LOCAL COM EMPREENDIMENTOS DA REGIÃO



Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil



VISTA GERAL DO EMPREENDIMENTO COMPOSTO POR QUATRO  
BLOCOS DE APARTAMENTOS

JARIOPOL  
JARIOPOL  
JARIOPOL  
JARIOPOL  
JARIOPOL  
JARIOPOL

0021270

794

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

---

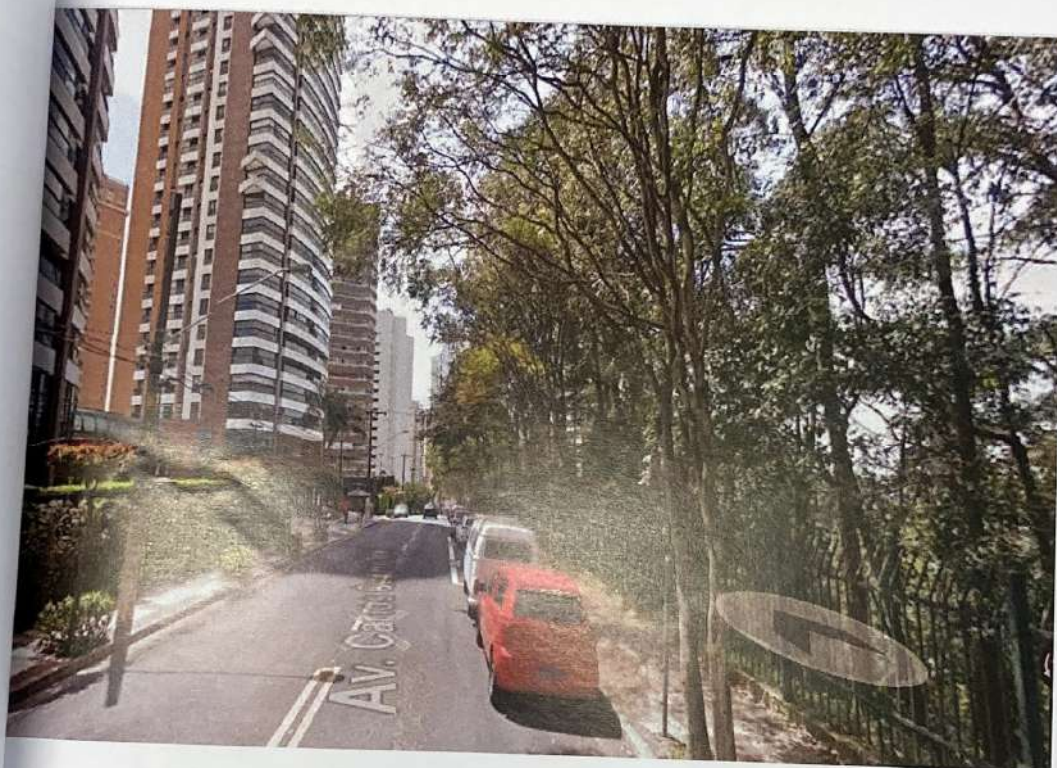


AV. DR. LAÉRCIO CORTE VIA DE ACESSO AO IMÓVEL

*Utel*  
*9*

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

797  
✓



VISTA DOS EMPRENDIMENTOS E PARQUE COM ACESSO  
PELA RUA CARLOS QUEIROS TELLES.

*Olga*



10/10



del  
11

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

799

## 2. DO IMÓVEL.

### 2.1. Do Terreno.

Da diligência na administração do Condomínio Jardins do Morumbi foi obtida cópia da matrícula nº110.679, fornecida pelo Sr. José Genival da Silva (cel.96367 6807) , zelador geral indicado pela síndica Sra. Silvia.

Segundo dados extraídos da matrícula nº 110.679 do 15º CRI – Cartório de Registro de Imóveis, o terreno em apreço possui a seguinte descrição, conforme cópia adiante:

“Um terreno situado na Estrada da Figueira Chata, no Bairro do Morumbi, tendo seu ponto inicial de frente de quem da Estrada da Figueira Chata olha , na confluência da mesma rua 1, medindo de frente por uma linha 98,80 metros onde, segue defletindo a direita numa linha de 42,50 metros, defletindo a direita numa linha onde mede 11,00 metros , defletindo a esquerda numa linha onde mede 42,50 metros, defletindo a direita numa linha onde mede 82,00 metros, defletindo a direita numa linha onde mede 85,00 metros e que vai até o citado ponto inicial, encerrando a área de 7.627,80 metros quadrados”.

matrícula

110.679

ficha

01

verso

**TÍTULO:** Incorporação (Lei nº 4591 de 16.12.1964 e Decreto nº 55.815 de 08.03.1965).

**FORMA DO TÍTULO:** Requerimento e Memorial de incorporação de 25 de abril de 1988.

**VALOR:** CZ\$ 716.684.532,99 (setecentos e dezesseis mil, seiscentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e trinta e dois cruzados e noventa e nove centavos).

**OBJETO DA INCORPORAÇÃO:** O objeto da presente incorporação imobiliária será uma edificação residencial com a designação "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI", com 4 Blocos, denominados Bloco 1 - Edifício GERÂNIO, Bloco 2 - Edifício Orquídea, Bloco 3 - Edifício Camélia, e, Bloco 4 - Edifício Azalea, construído em terreno situado à Rua Um nº 31, objeto da matrícula, de conformidade com o Alvarã de construção de edificações nº 4000757865, expedido em 14 de maio de 1986 e aprovado em 23 de Janeiro de 1987, pela Prefeitura do Município de São Paulo, contendo cada um, 21 pavimentos, 19 apartamentos sendo 01 duplex, com um único apartamento de zelador, 04 apartamentos sociais, com garagem exclusiva em 04 subsolos e sendo o total de 04 apartamentos duplex e 72 apartamentos simples, sendo que no nível do 4º subsolo situar-se-á parte da garagem do empreendimento, com capacidade para abrigar 59 automóveis de passeio em lugares individuais e de usos indeterminados com o auxílio de manobristas, em vagas simples ou duplas, que são somente para efeitos de identificação, dispostas, que são numeradas de 1 a 59, além de poço dos elevadores, escadaria e rampa de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; no nível do 3º subsolo situar-se-ão floreiras, a qual parte da garagem coletiva do edifício, com capacidade para abrigar 59 automóveis de passeio em lugares individuais e de usos indeterminados com o auxílio de manobristas.

- continua na ficha 02 -

matrícula

110.679

de para abrigar  
res de cada bloc  
unidade por anda  
dependências do  
76 apartamentos  
social, poço dos  
inferiores e sup  
ão a casa de mã  
barrilete. O "C  
de propriedade  
ber: A- PARTES  
ro da lei 4.591  
ção de Condomín  
pelas unidades  
NIO"- 1º andar  
to número 21; 3  
partamento núme  
dar - apartame  
8º andar - apa  
ro 91; 10º and  
mento número 1  
dar - apartame  
141; 15º andar  
to número 161;  
apartamento nú  
este do tipo  
CO "2" ou "ED  
11; 2º andar  
número 31; 4º  
tamento nº 51  
apartamento n

matricula  
110.679

ficha  
02

de para abrigar 10 automóveis de passeio, do 1º ao 19º andares de cada bloco situar-se-ão os apartamentos à razão de 01 unidade por andar, sendo os últimos do tipo duplex, abrangendo dependências do 19º e do 20º andares, num total portanto de 76 apartamentos residenciais, além de hall de serviço, hall social, poço dos elevadores, escadas de acesso aos pavimentos inferiores e superiores do condomínio; e no ático situar-se-ão a casa de máquinas e caixas d'água do condomínio, além de barrilete. O "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI" abrangerá partes de propriedade comum e partes de propriedades exclusivas a saber: A- PARTES COMUNS: São aquelas definidas no artigo terceiro da lei 4.591/64, e constantes da Inclusa Minuta de Convenção de Condomínio. B- PARTES EXCLUSIVAS: São as representadas pelas unidades autônomas a saber: BLOCO "1" ou "EDIFÍCIO GERÂNIO"- 1º andar - apartamento número 11; 2º andar - apartamento número 21; 3º andar - apartamento número 31; 4º andar - apartamento número 41; 5º andar - apartamento número 51; 6º andar - apartamento número 61; 7º andar - apartamento número 71; 8º andar - apartamento número 81; 9º andar - apartamento número 91; 10º andar - apartamento número 101; 11º andar - apartamento número 111; 12º andar - apartamento número 121; 13º andar - apartamento número 131; 14º andar - apartamento número 141; 15º andar - apartamento número 151; 16º andar - apartamento número 161; 17º andar - apartamento número 171; 18º andar - apartamento número 181; 19º andar - apartamento número 191, - este do tipo duplex abrangendo dependências do 20º andar. BLOCO "2" ou "EDIFÍCIO ORQUÍDEA"- 1º andar - apartamento número 11; 2º andar - apartamento número 21; 3º andar - apartamento número 31; 4º andar - apartamento número 41; 5º andar - apartamento nº 51; 6º andar - apartamento número 61; 7º andar - apartamento nº 71; 8º andar - apartamento nº 81; 9º andar - -  
- continua na ficha 03 -

copy  
14

QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

0021270

Olga

2.2. DA CONS

- continua no verso -

de cortesia destinado a visitantes, com capacidade de acesso ao condomínio, área de lazer descoberta e esta-  
 - Varanda, escadarias, situando-se ainda no-  
 - serviço e elevadores (social e de serviços),  
 - limpeza, com respectivos acessórios, depósito de matê-  
 - e em cada edifício, hall social e sala de espera,  
 - quadra poliesportiva, quadra de tênis, jardim,  
 - "SOLARIUM", florei-  
 - do condomínio situar-se-ão os  
 - sala de ginástica, sauna e vestiário; no an-  
 - repositores e interiores do condomínio, rampas de acesso,  
 - escadas de acesso aos pavimen-  
 - 178 a 236,-  
 - e registro imobiliário são numeradas de 178 a 236,-  
 - identificação, disposti-  
 - para efeitos de identificação, disposti-  
 - em vagas simples ou du-  
 - de manobristas, em vagas simples ou du-  
 - em lugares individuais e de usos indetermi-  
 - para abrigar 59 auto-  
 - do condomínio, com capacidade para abrigar 59 auto-  
 - do 1º subsolo situar-se-á a outra parte da garagem-  
 - piscina, área de recreação, deck, floreira; e -  
 - apartamento destinado a moradia do zelador,  
 - acesso, apartamento destinado a moradia do zelador,  
 - pavimentos interiores e superiores do condomínio,-  
 - além de poços dos elevadores, escadaria de a-  
 - 177, além de poços dos elevadores, escadaria de a-  
 - e registro imobiliário são numeradas-  
 - para efeitos de identifi-  
 - que tão somente para efeitos de identifi-  
 - em vagas -  
 - determinados com o auxílio de manobristas, em vagas -  
 - em lugares individuais e de u-  
 - com capacidade para abri-  
 - do condomínio, situar-se-á ou -  
 - no nível do 2º subsolo, interiores e superio-  
 - rampa de acesso aos pavimentos interiores e superio-  
 - 60 a 118, além de poço dos elevadores, escad-  
 - e registros imobiliários -  
 - identificação, disposti-  
 - para efeitos

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 de São Paulo

02

2 - REGISTRO GERAL

São Paulo, 25 de maio de 1988

PROTÓCOLO 919.347/02/2012-VITOR/WALDOMIRO ELS. 002/437

DAR (TÉRMI  
 PSICOLOGIA  
 SERVIÇO SOC  
 DEFENSORIA  
 DISTRIBUIDO  
 PESQUISAS E

DAR  
 MINISTÉRIO  
 BANCO DO B

DAR  
 1.º E 2.º VARA  
 SUCESSÕES  
 1.º E 2.º OFÍCI  
 SUCESSÕES

DAR  
 3.º E 4.º VARA  
 SUCESSÕES  
 3.º E 4.º OFÍCI  
 SUCESSÕES  
 SALA DA OAB

DAR  
 5.º E 6.º VARA  
 SUCESSÕES  
 5.º E 6.º OFÍCI  
 SUCESSÕES

DAR  
 7.º, 8.º, 9.º, 10.º  
 FAMÍLIA E DA  
 VARAS AUXILI  
 FAMÍLIA E DA



801

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

**2.2. DA CONSTRUÇÃO.**

O conjunto de quatro blocos de prédios de apartamentos denominado como Condomínio Edifício "Jardins do Morumbi", possui duas entradas para diferentes logradouros.

Os pavimentos subsolos possuem acesso por rampa da rua Diego de Castilho.

A entrada para visitantes, sem acesso por rampa para veículos, é realizada pela portaria da Rua Carlos Queiros Telles.

A diligência foi iniciada no empreendimento com o acompanhamento do zelador para efetuar os trabalhos de vistoria no edifício Camélia.

*Handwritten signature and date*

021570  
MARIAPOL  
02

802  
7

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

#### 2.2.1. DO EMPREENDIMENTO .

De acordo com análise da Convenção do Condomínio Edifício " Jardins do Morumbi ", o empreendimento apresenta unificado somente os pavimentos subsolo, conforme a seguinte descrição:

- 4º Subsolo - contem dois ( 2 ) poços de elevadores, sendo um social e um serviço, casa de bombas, escada de cesso ao 3º subsolo e rampa de acesso á rua.
- 3º Subsolo - contem dois ( 2 ) poços de elevadores, sendo um social e um serviço, casa de bombas, escada de cesso ao 2º subsolo e rampa de acesso á rua.
- 2º Subsolo - contem dois ( 2 ) poços de elevadores, sendo um social e um serviço, casa de bombas, caixa d' água, escada de cesso ao 1º subsolo e rampa de acesso á rua.

00212700  
Tribunal de Justiça  
JARIOPOL  
JARIOPOL  
JARIOPOL  
JARIOPOL  
JARIOPOL

803 ✓

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

- 1º Subsolo – contem dois (2 ) poços de elevadores, sendo um social e um serviço, escadas de cesso ao 2º subsolo e ao pavimento térreo e rampa de acesso á rua.

- Pavimento térreo – contem guarita, hall social, hall de serviço, hall de circulação, dois poços de elevadores, sendo um social e serviço, salão de festas com copa, dois lavabos, salão de jogos, academia, escadas de acesso superior e inferior, piscinas adulto e infantil com deck, play ground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, elevador panorâmico e áreas ajardinadas.

Os pavimentos do térreo e subsolo apresentam somente áreas comuns que são destinados para estacionamento de veículos e áreas de lazer descobertas e cobertas, conforme cópia descritiva adiante.

804

**LIBRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula 110.679

ficha 03

São Paulo, 25 de maio de 1988

apartamento número 91; 10º andar - apartamento número 101, 11º andar - apartamento número 111; 12º andar - apartamento número 121; 13º andar - apartamento número 131; 14º andar - apartamento número 141; 15º andar - apartamento número 151; 16º andar - apartamento número 161; 17º andar - apartamento nº .. 171; 18º andar - apartamento número 181; 19º andar - apartamento número 191 - este do tipo duplex abrangendo dependências do 20º andar. BLOCO "3" ou "EDIFÍCIO CAMELIA" - 1º andar - apartamento número 11; 2º andar - apartamento número 21; 3º andar - apartamento número 31; 4º andar - apartamento número 41; 5º andar - apartamento número 51; 6º andar - apartamento número 61; 7º andar - apartamento número 71; 8º andar - apartamento número 81; 9º andar - apartamento número 91; 10º andar - apartamento número 101; 11º andar - apartamento número 111; 12º andar - apartamento número 121; 13º andar - apartamento número 131; 14º andar - apartamento número 141; 15º andar - apartamento número 151; 16º andar - apartamento número 161; 17º andar - apartamento número 171; 18º andar - apartamento número 181; 19º andar - apartamento número 191 - este do tipo duplex abrangendo dependências do 20º andar. BLOCO "4" ou "EDIFÍCIO AZALÉA": 1º andar - apartamento número 11; 2º andar - apartamento número 21; 3º andar - apartamento número 31; 4º andar - apartamento número 41; 5º andar - apartamento nº 51; 6º andar - apartamento número 61; 7º andar - apartamento nº 71; 8º andar - apartamento número 81; 9º andar - apartamento número 91; 10º andar - apartamento número 101; 11º andar - apartamento número 111; 12º andar - apartamento número 121; 13º andar - apartamento número 131; 14º andar - apartamento número 141; 15º andar - apartamento número 151; 16º andar - apartamento número 161; 17º andar - apartamento número 171; 18º andar - apartamento número 181; 19º andar - apartamento -

- continua no verso -

15º Oficial de Registro de Imóveis  
Conarca de São Paulo - SP

FRGCM

AA

2004

3009-56001-59505-111

*[Handwritten signature]*  
18

matrícula  
110.679

ficha  
03  
voto

**ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS DEPENDÊNCIAS AUTÔNOMAS DO "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI":**

número 191 este do tipo duplex abrangendo dependências de um andar. **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS DEPENDÊNCIAS AUTÔNOMAS DO "CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI":**

a) Apartamentos-tipo situados do 1º ao 18º andares do bloco "1" - Edifício Gerânio, possuem cada um a área privativa de 236,09 m², área comum de 193,08 m² (estando incluída nesta área a área de 32,62 m², correspondente ao estacionamento de 3 automóveis e passeio na garagem coletiva do condomínio), área total de 429,17 m², fração ideal no terreno de 1,3274%. b) Apartamentos-tipo situados do 1º ao 18º andares do bloco "2" - Edifício Gerânio, possui a área privativa de 460,79 m², área comum de 330,37 m² (estando incluída nesta área a área de 54,36 m², correspondente ao estacionamento de 5 automóveis e passeio na garagem coletiva do condomínio), área total de 791,16 m², fração ideal no terreno de 2,2711%. c) Apartamentos-tipo situados do 1º ao 18º andares do bloco "2" - Edifício Orquídea, possuem cada um a área privativa de 236,09 m², área comum de 193,08 m² (estando incluída nesta área a área de 32,62 m², correspondente ao estacionamento de 3 automóveis e passeio na garagem coletiva do condomínio, a área total de 429,17 m², e fração ideal no terreno de 1,3274%. d) Apartamentos-tipo situados do 1º ao 18º andares do bloco "2" - Edifício Orquídea, possuem cada um a área privativa de 460,79 m², área comum de 330,37 m², (estando incluída nesta área de 54,36 m², correspondente ao estacionamento de 5 automóveis e passeio na garagem coletiva do condomínio), área total de 791,16 m², fração ideal no terreno de 2,2711%. e) Apartamentos-tipo situados do 1º ao 18º andares do bloco "3" - Edifício Camélia, possuem cada um a área privativa de 176,24 m², área comum de 176,24 m², (estando incluída nesta área de 32,62 m² correspondente ao estacionamento de 3 automóveis e passeio na garagem coletiva do condomínio).

- continua na ficha 04 -

3.01

JARDINS DO MORUMBI

0021270

805

VRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 110.679

ficha 04

São Paulo, 25 de maio de 1988

Imóveis de passeio na garagem coletiva do condomínio), a área total de 393,15 m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 1,2116%. f) Apartamento duplex nº 191 situado no 19º e 20º andares do bloco "3" - Edifício Camélia, possui a área privativa de 422,30 m<sup>2</sup>, área comum de 294,84 m<sup>2</sup> (estando incluída nesta a área de 54,36 m<sup>2</sup> correspondente ao estacionamento de 5 automóveis de passeio na garagem coletiva do condomínio), área total de ... 717,14 m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 2,0269%. g) Apartamentos-tipo situados do 1º ao 18º andares do bloco "4" - Edifício Azalêa, possuem cada um a área privativa de 216,91 m<sup>2</sup>, área comum de 176,24 m<sup>2</sup> (estando incluída nesta a área de ... 32,62 m<sup>2</sup>, correspondente ao estacionamento de 3 automóveis de passeio na garagem coletiva do condomínio), área total de ... 393,15 m<sup>2</sup>, fração ideal no terreno de 1,2116%. h) Apartamento duplex nº 191 situado no 19º e 20º andares do bloco "4" - Edifício Azalêa, possui a área privativa de 422,30 m<sup>2</sup>, área comum de 294,84 m<sup>2</sup> (estando incluída nesta a área de 54,36 m<sup>2</sup> correspondente ao estacionamento de 5 automóveis de passeio na garagem coletiva do condomínio, área total de 717,14 m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 2,0269%. CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI: a) Os apartamentos situados do 1º ao 19º andares do bloco "1" - Edifício Gerânio, confrontam-se pela frente com os jardins ornamentais do condomínio, pelos fundos com o recuo da construção do Edifício, voltado para a Rua 4, pelos lados esquerdo e direito com recuos laterais da construção do edifício. b) Os apartamentos situados do 1º ao 19º andares do bloco "2" - Edifício Orquídea, confrontam-se pela frente com os jardins ornamentais do condomínio, pela lado esquerdo com o estacionamento de cortesia e jardins ornamentais, pelo lado direito com o recuo da construção do Edifício voltado para o bloco 1 e nos - continua no verso -

Handwritten signature

429 Protocolo de Distribuição de Inteiro

1001 - SUCESSO - 02/02/08 - 1111

matricula  
110.679

ficha  
04  
verso

fundos com o recuo de construção do edifício voltado para a quadra de tênis. c) Os apartamentos situados do 1º ao 3º andares do bloco "3" - Edifício Camélia, confrontam-se pela frente com os jardins ornamentais do condomínio, pelo lado esquerdo e direito com os recuos laterais da construção voltado para os jardins, e nos fundos com o recuo da construção do Edifício voltado para a Estrada da Figueira Chata. d) Os apartamentos situados do 1º ao 3º andares do bloco "4" - Edifício Azaléa, confrontam-se pelo lado esquerdo com o jardim do condomínio, pelo lado direito com a construção do Edifício voltado para a Rua 1, pelo lado direito com o recuo da construção voltado para o jardim do condomínio e nos fundos com o recuo da construção do Edifício voltado para a Estrada da Figueira Chata. O empreendimento está sujeito ao regime de carência, nos termos do artigo 1º da Lei 4.591/64. O Escrevente autorizado, ..... (Maurino Pavão). O Oficial ..... (Nelson Amoroso).

R.02 - 110.679 - São Paulo, 30 de setembro de 1.988.

**PROMITENTE VENDEDORA:** R.Z. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS BILIÁRIOS LTDA, CGC/MF nº 49.502.743/0001-59, com sede em Capital, à Rua Almirante Pereira Guimarães nº 326.

**PROMITENTE COMPRADOR:** HUGO AGUSTIN CHALULEU, brasileiro casado, diretor de empresa, RG nº 6.967.999-SP, CPF nº 763.928-49, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua do suíno de Abreu nº 89.

**TITULO:** Compromisso de venda e compra.

**FORMA DO TITULO:** Escritura de 14 de setembro de 1.988, lavrada no Tabelião desta Capital, livro 2106, folhas 23.

**VALOR:** CZ\$ 867.418,00 (oitocentos e sessenta e sete mil e oitocentos e sessenta e sete reais).

continua na ficha 05

0021270

5.01

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

809 ✓

**2.2.1. DOS PRÉDIOS.**

A constatação de quatro prédios assim denominados:

- Edifício Gerânio.
- Edifício Orquídea.
- Edifício Camélia.
- Edifício Azaléa.

O Alvará de Construção expedido em 14 de maio de 1986 pela Prefeitura do Município de São Paulo, contendo cada um, 21 pavimentos, 19 apartamentos e 01 duplex, com um único apartamento de zeladoria.

A composição do bloco de apartamentos "Edifício Camélia" foi indicado no registro da incorporação junto a matrícula nº110.679, como sendo o BLOCO 03.

809  
20



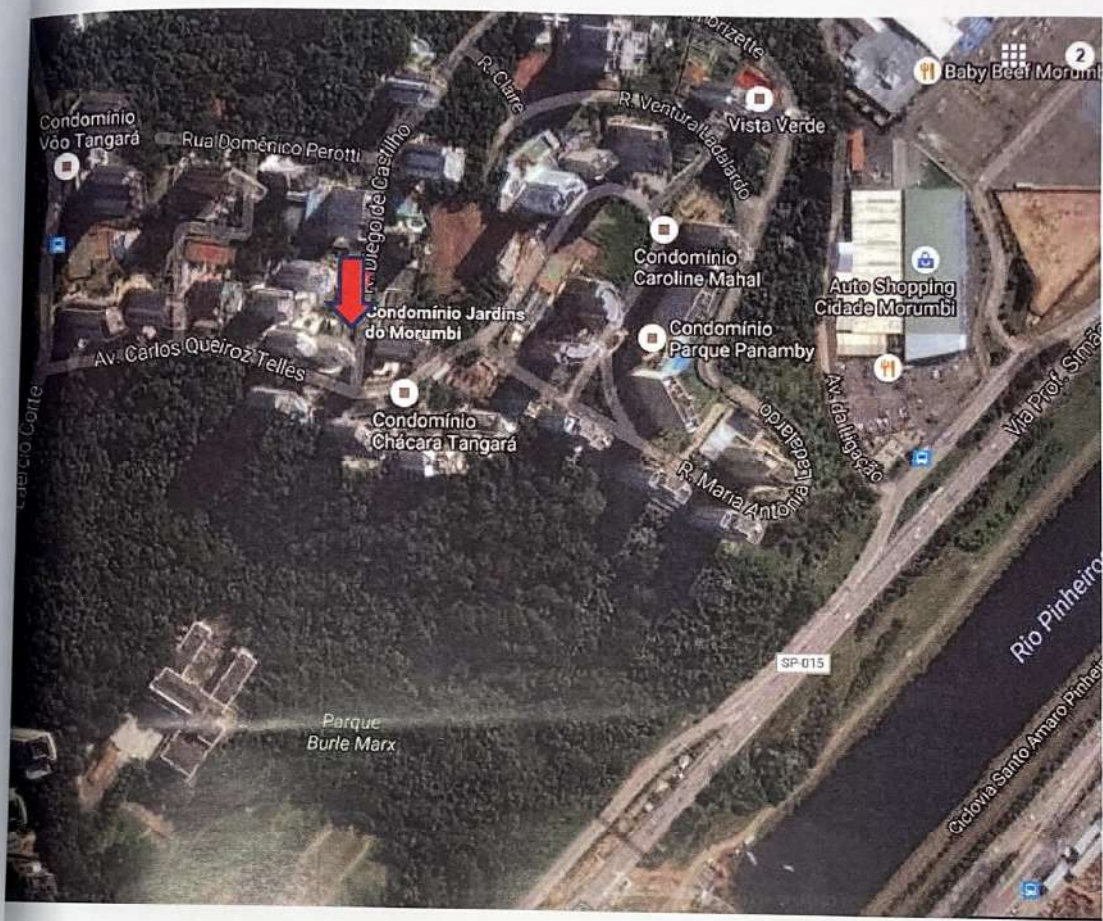
6.01

ARIOPOL  
ARIOPOL  
ARIOPOL  
ARIOPOL

0021070

JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

807  
2



AEROFOTO DA REGIÃO DO PARQUE BURLE MARX

CONDOMINIO EDIFICIO JARDINS DO MORUMBI

444  
21

5.01

00210-

808  
2

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

Portanto, a existência de quatro níveis de pavimentos subsolo, são elementos técnicos a serem considerados no enquadramento do padrão construtivo.

|   |
|---|
| PAVIMENTO 4º SUBSOLO – vagas para estacionamento de veículos.             |
| PAVIMENTO 3º SUBSOLO – vagas para estacionamento de veículos.             |
| PAVIMENTO 2º SUBSOLO - vagas para estacionamento de veículos.             |
| PAVIMENTO 1º SUBSOLO - vagas para estacionamento de veículos.             |
| PAVIMENTO TÉRREO ( portaria, hall de entrada ,elevadores e área de lazer) |
| PAVIMENTOS-TIPOS: ( 1º ao 19º andar - Um apartamentos/andar) .            |

UAl  
22

01



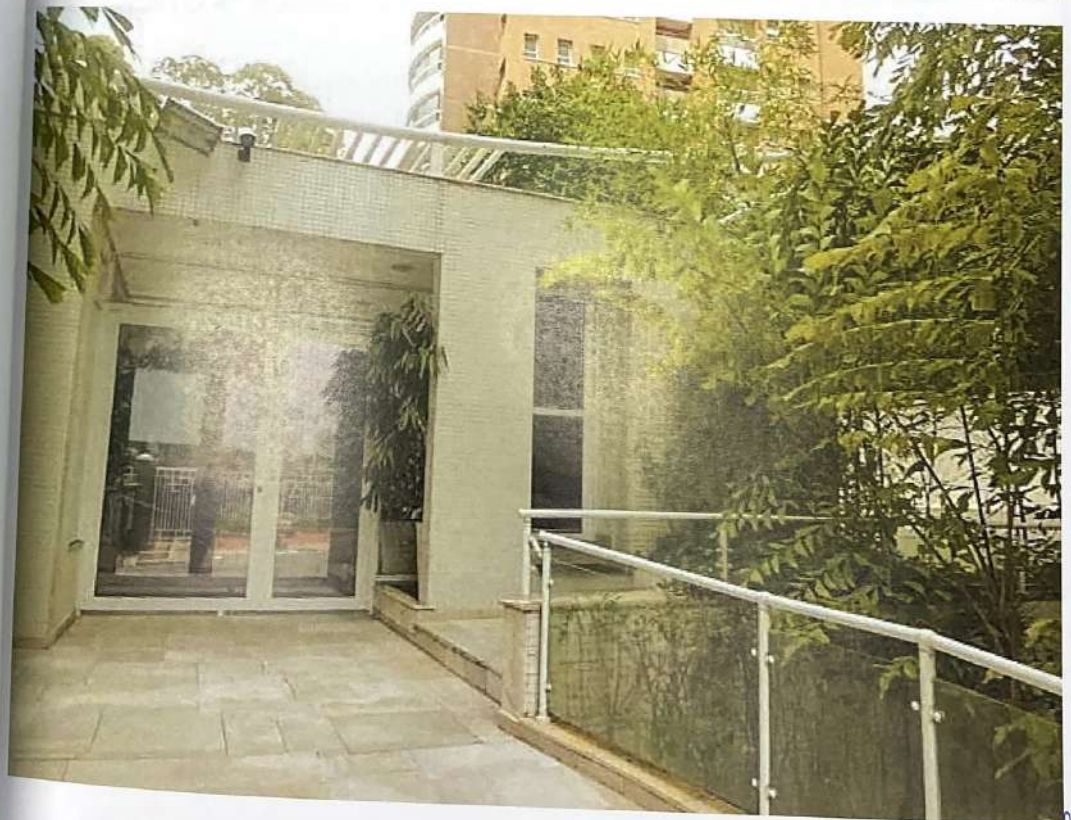
804

10/11/23

7



R10  
✓



Jul  
24

PODER ...

811

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

---

Portanto, a existência de quatro níveis de pavimentos para estacionamento e áreas de lazer, são elementos técnicos a serem considerados no enquadramento do padrão construtivo.

- PAVIMENTO 4º SUBSOLO – vagas para estacionamento de veículos.

- PAVIMENTO 3º SUBSOLO – vagas para estacionamento de veículos.

- PAVIMENTO 2º SUBSOLO - vagas para estacionamento de veículos.

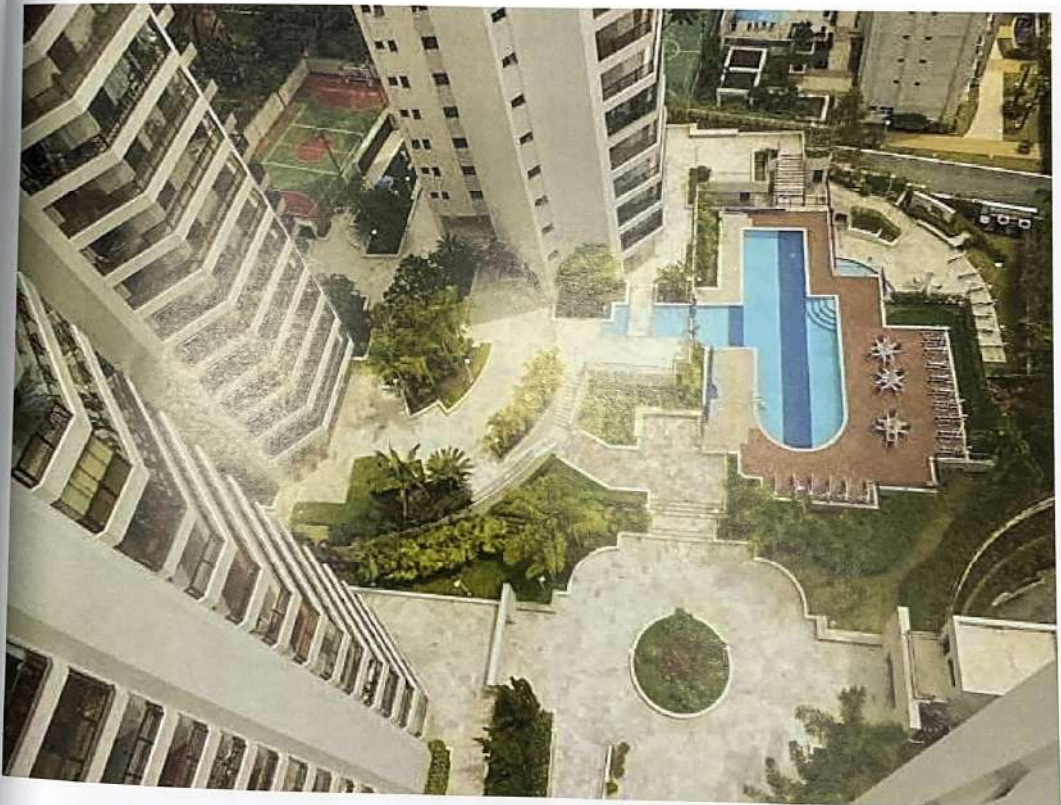
- PAVIMENTO 1º SUBSOLO - vagas para 59 veículos.

- PAVIMENTO TÉRREO ( portaria, hall de entrada ,elevadores e área de lazer)



812

✓



26

### **2.2.2. ÁREAS COMUNS.**

As áreas comuns foram projetadas em espaços cobertos e descobertos, conforme vistoria "in loco", com a seguinte composição adiante.

As fachadas dos quatro blocos que integram o empreendimento apresentam conceito arquitetônico diferenciado pela projeção de varandas na parte frontal, conforme imagem adiante.

geral dos blocos de apartamento foram revestidos pintura látex e janelas esquadria alumínio anodizado com sacadas.

As áreas comuns possuem a seguinte composição:

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

819

#### A. PAVIMENTO TÉRREO.

O referido pavimento é composto pelas seguintes áreas comuns:

- |  |
|--|
| • Portaria para Rua Carlos Queiros Telles  |
| • Portaria para Rua Diego de Castilho.     |
| • Hall de entrada social com elevador.     |
| • Hall de entrada de serviço com elevador. |
| • Salão de festas.                         |
| • Copa – salão de festas.                  |
| • Dois w.c's – salão festas                |
| • Salão Fitness.                           |
| • Quadra Poliesportiva.                    |
| • Quadra de Tênis.                         |
| • Play Graund.                             |
| • Piscina adulto e infantil.               |
| • Garagem quatro níveis .                  |



01  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

814

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

---

Teto moldura de gesso.

Câmera de segurança

#### **HALL DE ELEVADOR DE SERVIÇO**

Piso revestimento cerâmico rústico.

Parede massa fina com pintura látex.

Porta em alumínio anodizado.

Teto moldura em gesso com câmera de segurança.

#### **SALÃO DE FESTAS**

Piso Tabua corrida.

Parede massa fina com pintura látex.

janelas esquadria de alumínio anodizado.

Teto moldura gesso com luminárias embutidas.

#### **COPA – SALÃO FESTAS**

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Janela basculante alumínio anodizado.

*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil

817

#### QUADRA DE TÊNIS

##### **W.C'S SALÃO DE FESTAS**

Piso ladrilho cerâmico. revestidas em PVC com

Parede papel de parede.

#### PISCINAS

##### **SALÃO FITNESS**

Piso Emborrachado.

Parede massa fina com pintura látex.

Janela basculante alumínio anodizado.

Piso cimentado rústico com pintura para

localização das vagas e demarcação.

##### **QUADRA POLIESPORTIVA**

Piso cimentado com pintura .

Telas galvanizadas revestidas em PVC com  
tubos de ferro.

814

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

---

#### **QUADRA DE TÊNIS**

Piso cimentado com pintura .

Telas galvanizadas revestidas em PVC com  
tubos de ferro.

#### **PISCINAS**

Piso deck de madeira

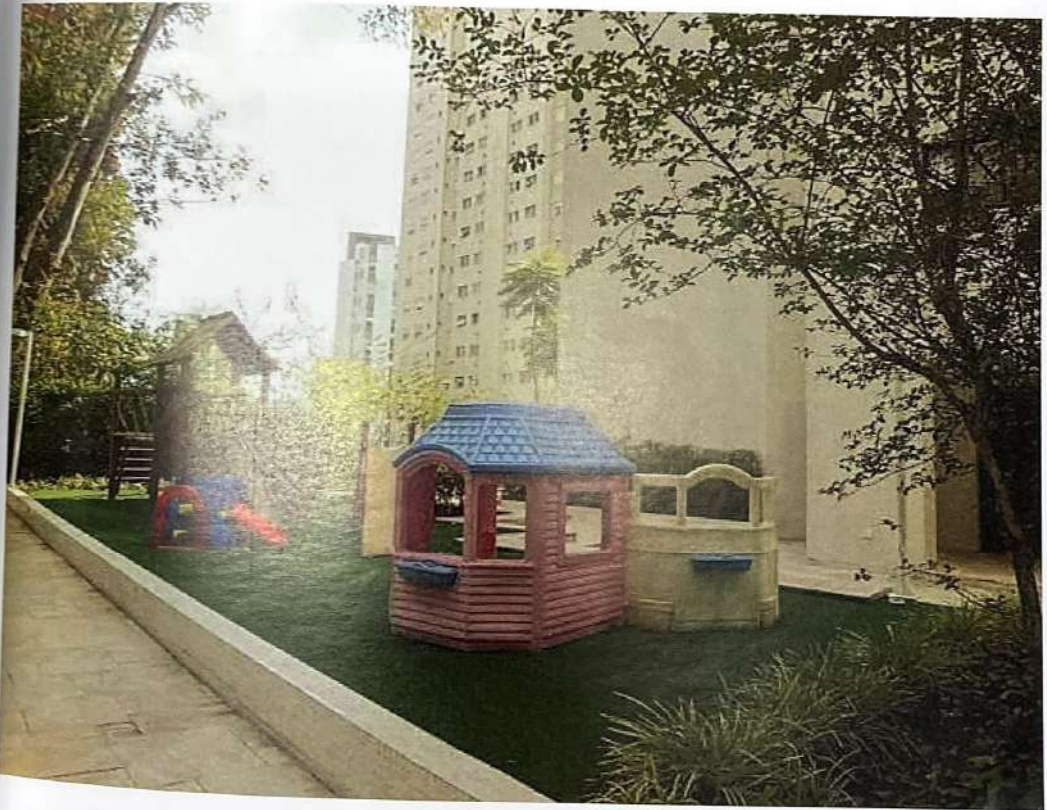
#### **GARAGEM**

Piso cimentado rústico com pintura para  
localização das vagas e demarcação.

Paredes em tempera grossa com pintura.

Luminárias aparentes.

819



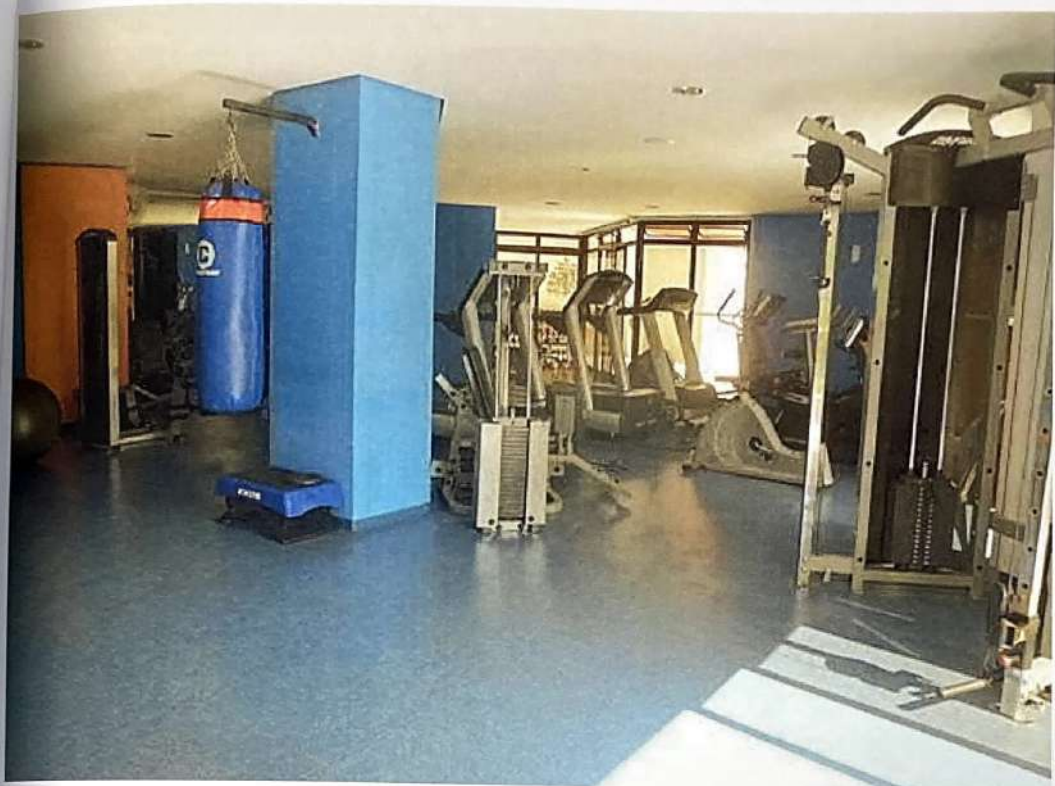
813



820



3/5



821



822



01

ARIOPOL  
ARIOPOL  
ARIOPOL  
ARIOPOL  
ARIOPOL

PODER JUDICIÁRIO



823  
✓







07  
IARIOPOL  
IARIOPOL  
IARIOPOL

825

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

Ocorre que o revestimento em taboa maciça da sala apresenta estado com necessidade de revisão.

De acordo com dados da matrícula nº 133.430 do 15º Cartório de Registro de Imóveis, foi descrito da seguinte forma:

**“UNIDADE AUTÔNOMA: APARTAMENTO Nº 41, LOCALIZADO NO 4º ANDAR DO BLOCO Nº03 DO “EDIFÍCIO CAMÉLIA”, NO CONDOMÍNIO JARDINS DO MORUMBI, Á RUA UM Nº31, NO 30º SUBDISTRITO IBIRAPUERA, POSSUINDO A ÁREA PRIVATIVA DE 216,91M<sup>2</sup>, ÁREA COMUM 176,24M<sup>2</sup>, ( ESTANDO INCLUÍDA NESTA ÁREA DE 32,62M<sup>2</sup>, CORRESPONDENTE AO ESTACIONAMENTO DE 03 TRÊS) AUTOMÓVEIS DE PASSEIO, NA GARAGEM COLETIVA DO CONDOMÍNIO), A ÁREA TOTAL DE 393,15 METROS QUADRADOS, CORRESPONDE A FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO DE 1,2116%”.**

Portanto, o apartamento objeto da avaliação possui área útil inferior aos apartamentos dos Edifícios Gerânio e Orquidea.

824

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

Os apartamentos do edifício Camélia possuem a seguinte composição:

|                        |
|------------------------|
| - Sala de estar .      |
| - Sala de Jantar.      |
| - Lavabo.              |
| - Dois Dormitórios.    |
| - Banheiro Social.     |
| - Duas Suítes.         |
| - Cozinha.             |
| - Sala de almoço.      |
| - Área de serviço.     |
| - Quarto de empregada. |
| - W.c.                 |

---

O exame pericial para constatação do estado de conservação e características construtivas, conforme ilustrações adiante.

**SALA DE ESTAR**

Piso tabua corrida.

Parede massa fina com pintura látex.

Janela em alumínio anodizado.

**SALA DE JANTAR**

Piso tabua corrida.

Parede massa fina com pintura látex.

Janela em alumínio anodizado.

**LAVABO**

Piso porcelanato.

Parede massa fina com pintura látex .

828  
2



828

829



Call  
37

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

830

---

### **DORMITÓRIOS 1 e 2**

Piso laminado.

Parede massa fina com pintura látex.

Porta balcão esquadria alumínio anodizado..

### **BANHEIRO SOCIAL**

Piso ladrilho.

Parede massa fina com pintura látex.

Vitraux basculante alumínio anodizado.

### **SUITE**

Piso laminado.

Parede massa fina com pintura látex.

Porta balcão esquadria alumínio anodizado..

831

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

---

### **BANHEIRO SOCIAL**

Piso ladrilho cerâmico.

Parede massa fina com pintura látex.

Vitraux basculante alumínio anodizado.

### **SUITE PRINCIPAL**

Piso laminado.

Parede massa fina com pintura látex.

Porta balcão esquadria alumínio anodizado.

### **BANHEIRO SUITE**

Piso porcelanato.

Parede massa fina com pintura látex.

Vitraux basculante alumínio anodizado.

Box em pastilha.



238



238



823



824

---

**COZINHA**

Piso ladrilho cerâmico.

Parede massa fina com pintura látex .

Vitraux esquadria de alumínio  
anodizado.

**SALA DE ALMOÇO**

Piso ladrilho cerâmico.

Parede massa fina com pintura látex .

Vitraux esquadria de alumínio  
anodizado.

**ÁREA DE SERVIÇO**

Piso ladrilho cerâmico.

Parede massa fina com pintura látex .

Vitraux basculante de alumínio  
anodizado.

**W.C**

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux basculante de alumínio  
anodizado.



835



col  
114



Handwritten signature or initials in blue ink.



836



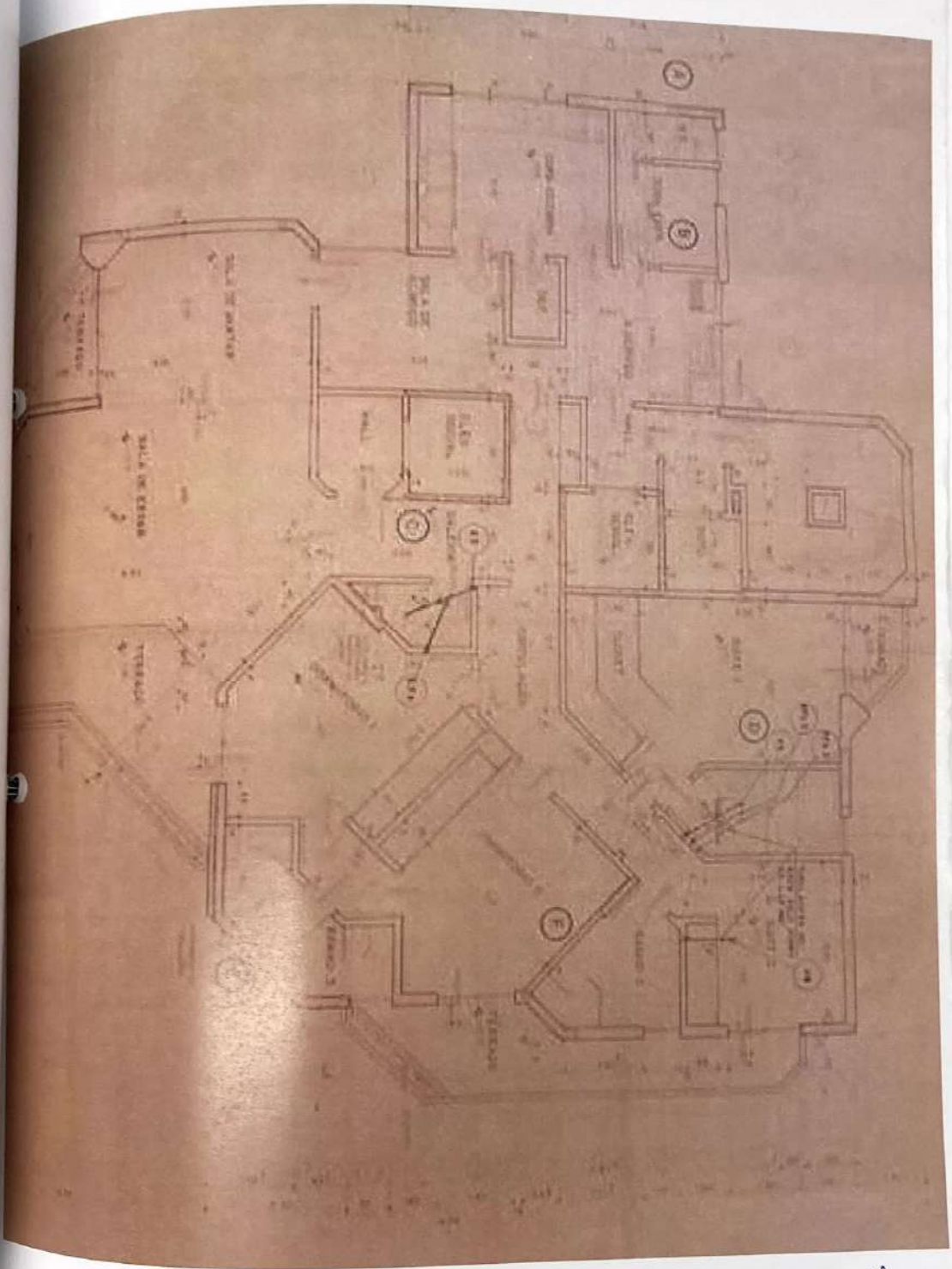
836



837



Chapel  
47



Call  
48



---

## CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

### 1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

### 2. Método comparativo direto de dados de mercado.

#### 2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

#### 2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

---

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

### **2.3 Tratamento científico.**

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

### **2.4 Método Involutivo.**

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto

imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

### **2.5 Método evolutivo.**

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

### **3. Método para identificar o custo de um imóvel.**

#### **3.1 Método da quantificação do custo**

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de

construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

### **3.2 Método comparativo direto do custo**

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

## CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

### 1. Aplicação da metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

#### 1.1. Método Evolutivo:

##### 1.1.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5a.zona.

O valor do terreno correspondente ao imóvel em apreço será calculado com base na expressão I:

$$V = S \times Q \times F \times F$$
$$t \quad t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

849

t  
Q = valor unitário;  
mft  
F = coeficiente testada;  
t  
F = coeficiente profundidade.  
P

#### VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário de terreno foi obtido através de informações de Imobiliárias da região, conforme pesquisa de mercado., anexo nº01, sendo que foi atualizado para data/base Jan/2012.

**Q = R\$ 1.800,20/m<sup>2</sup>**  
mf t.

#### COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 85,00 metros, ou seja superior aos limites da testada de referencia para 5ª Zona ( 16,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

F = 32,00                      F= 1,1892

t 10,00

### COEFICIENTE DE PROFUNDIDADE (F)

O coeficiente de profundidade está relacionado com o fundo equivalente do lote (f).

Os limites máximo e mínimo de profundidade correspondentes para terrenos da 5ª zona, são:

Máximo = 60,00 metros.

Mínimo = 30,00 metros.

Como "f" é 60,00 metros, isto é, dentro dos limites de profundidade, temos:

$$F = 1,00.$$

p

Substituindo-se os dados acima, o capital terreno é:

$$V = (0,012116 \times 7.627,80)m^2 \times R\$ 1.800,20/m^2 \times 1,1892$$
$$\times 1,000$$

T

$$V = R\$ 197.849,16$$

T

### CAPITAL CONSTRUÇÃO

A área total construída 393,15m<sup>2</sup>, classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "APARTAMENTO PADRÃO FINO".

APARTAMENTO FINO R -8N x COEFICIENTE

APARTAMENTO FINO R\$ 1.201,02 x 2,652

APARTAMENTO FINO QMFC = R\$ 3.185,05

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S \times Q \times F$$

c      c      mfc      foc

Onde:

S = 393,15 metros quadrados

Q = R\$ 3.185,05

mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

### FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO (FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e



Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em  $I_e$  - Idade aparente do imóvel e  $I_r$  - Idade referencial em relação ao estado de conservação.

A idade referencial  $I_r$  - provém da TABELA 1 - adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

| Classe      | Tipo      | Padrão           | Vida Referencial<br>"I <sub>r</sub> " - (anos) | Valor Residual<br>- "R" - (%) |    |
|-------------|-----------|------------------|--|-------------------------------|----|
| Residencial | Barraco   | Rústico          | 5  | 0                             |    |
|             |           | Simples          | 10   | 0                             |    |
|             | Casa      | Rústico          | 60   | 20                            |    |
|             |           | Proletário       | 60   | 20                            |    |
|             |           | <b>Econômico</b> | 70   | 20                            |    |
|             |           | Simples          | 70   | 20                            |    |
|             |           | Médio            | 70   | 20                            |    |
|             |           | Superior         | 70   | 20                            |    |
|             |           | Fino             | 70   | 20                            |    |
|             |           | Luxo             | 60   | 20                            |    |
|             |           | Apartamento      | Econômico                                      | 60                            | 20 |
|             |           |                  | Simples  | 60                            | 20 |
|             | Médio     |                  | 60   | 20                            |    |
|             | Superior  |                  | 60   | 20                            |    |
|             | Fino      |                  | 60   | 20                            |    |
|             | Luxo      |                  | 50   | 20                            |    |
|             | Comercial | Escritório       | Econômico                                      | 50                            | 20 |
|             |           |                  | Simples  | 70                            | 20 |
| Médio       |           |                  | 70   | 20                            |    |
| Superior    |           |                  | 60   | 20                            |    |
| Fino        |           |                  | 60   | 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 é demonstrado no QUADRO A dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a

depreciação pelo obsoleitismo e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

| Ref. | Estado Edificação  | Depreciação (%) | Características   |
|------|--|-----------------|---|
| A    | Nova   | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.   |
| B    | Entre Nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.  |
| C    | Regular  | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.   |
| D    | Entre regular e necessitando reparos simples               | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.   |
| E    | Necessitando de Reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.   |
| F    | Necessitando de reparos de simples a importante            | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G    | Necessitando de reparos importantes                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.     |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.   |
| I    | Sem Valor  | 100,00          | Edificação em estado de ruína.  |

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

| I <sub>c</sub> /<br>I <sub>r</sub> *100% | 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 | 0,246 |
| 4  | 0,979                 | 0,976 | 0,954 | 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 | 0,880 | 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 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14                                       | 0,920                 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 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 | 0,822 | 0,732 | 0,597 | 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 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26                                       | 0,836                 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28                                       | 0,821                 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 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 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                       | 0,772                 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,191 |
| 36                                       | 0,755                 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38                                       | 0,738                 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40                                       | 0,712                 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42                                       | 0,701                 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44                                       | 0,683                 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 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 |
| 52                                       | 0,605                 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                                       | 0,584                 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,271 | 0,145 |
| 56                                       | 0,563                 | 0,561 | 0,549 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                                       | 0,542                 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60                                       | 0,512                 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62                                       | 0,498                 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64                                       | 0,475                 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                       | 0,452                 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                       | 0,429                 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                       | 0,405                 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                       | 0,378                 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |
| 74                                       | 0,356                 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                                       | 0,331                 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                                       | 0,306                 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                                       | 0,280                 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                                       | 0,254                 | 0,253 | 0,248 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                                       | 0,227                 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                                       | 0,200                 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                       | 0,173                 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                       | 0,145                 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                       | 0,117                 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                                       | 0,088                 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                                       | 0,059                 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                       | 0,030                 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                      | 0,000                 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

850

A construção em apreço possui idade aparente de 15 anos e grupo C com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$Foc: 0,20 + 0,877 \times (1,00 - 0,20) =$$

$$F = \frac{0,9016}{Foc}$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 393,15 \times R\$ 3.185,05/m^2 \times 0,8225$$

C

$$V = R\$ 1.029.936,48$$

C

### 1.1.1. Capital Imóvel.

Capital terreno..... R\$ 364.820,53

Capital construção. R\$ 1.029.936,48

Capital imóvel R\$ 1.227.785,64

Arredondando-se, Capital imóvel R\$ 1.228.000,00

*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil*

851

## CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº41 com três vagas para veículos localizados Edifício Camélia situado no Condomínio Edifício Jardins do Morumbi na Rua Diego de Castilho nº500, objeto da matrícula nº 133.340 do 15º Cartório de Registro de Imóveis, região do Panamby, Município de São Paulo, de acordo com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT 14653 e valores unitários de edificação estabelecidos pelo IBAPE – SP.

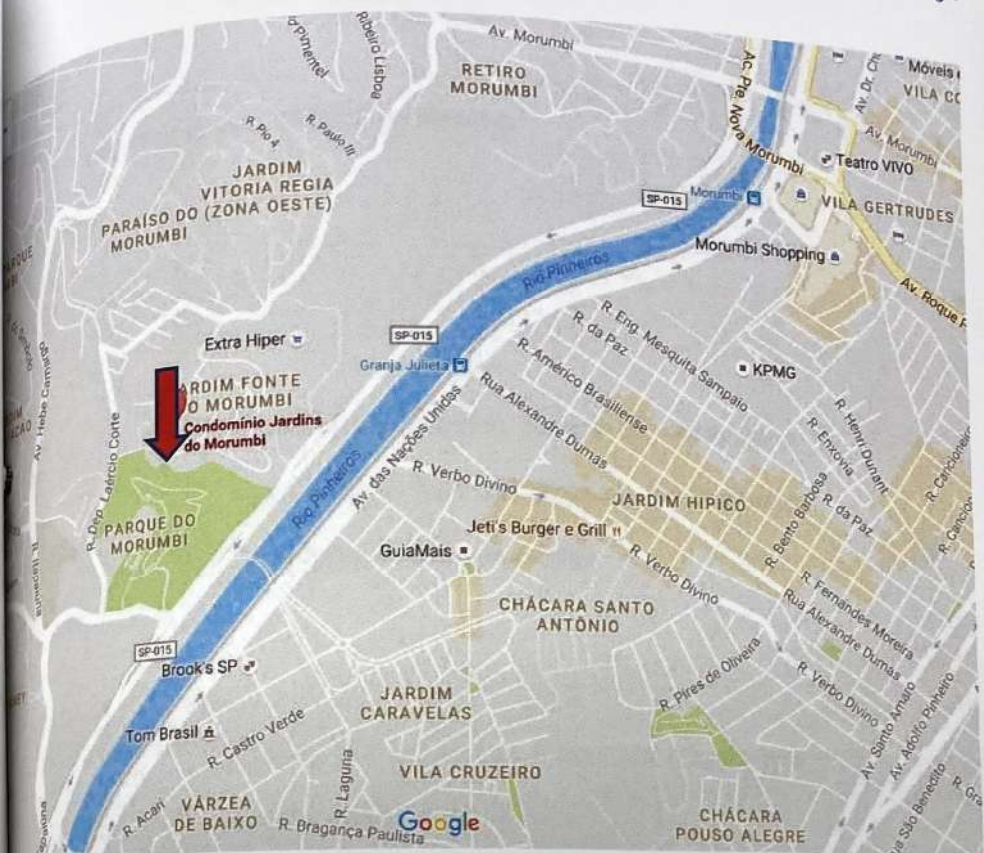
**VALOR DO IMÓVEL R\$ 1.228.000,00**

Outubro de 2016

A localização privilegiada frente ao Parque Burle Max e a composição das áreas de lazer e 03 vagas para estacionamento são os fatores preponderantes para a presente avaliação.

*OLG*  
*02*

85v



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO CONDOMINIO EDIFICIO JARDINS DO MORUMBI

PROXIMIDADE DO PARQUE BURLE MARX

*Handwritten signature or initials*

*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil

83

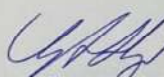
---

**CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.**

O presente trabalho consta de sessenta e quatro folhas com dois anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 22 de Novembro de 2016.



**OLGA RAMIREZ LLOPIS.**

**PERITA JUDICIAL.**

Olga Ramirez Llopis  
engenheira civil

854

---

**Anexos**

ANEXO Nº01..... PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO Nº02..... PESQUISA DE MERCADO.

*SL*



855

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.078,90  
 Desvio Padrão : 508,02  
 - 30% : 755,23  
 + 30% : 1.402,57  
 Coeficiente de Variação : 47,0900

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.710,19  
 Desvio Padrão : 798,91  
 - 30% : 1.197,14  
 + 30% : 2.223,25  
 Coeficiente de Variação : 46,7100

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú  
 Modalidade : QRLabel179  
 Data : 22/11/2016  
 Local : RUA DIEGO DE CASTILHO, 500  
 Cliente : 3ª VARA CIVEL SANTO AMARO  
 Área m² : 216,91  
 MÉDIA SANEADA (R\$) : 1.710,19

### FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : 0,0000  
 Profundidade : 0,0000  
 Frentes Múltiplas : 0,0500  
 Fator Área : 0,0000

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : | 1.800,20364 |
| VALOR TOTAL (R\$) :       | 390.482,17  |

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

INTERVALO MÍNIMO : 1.616,91  
 INTERVALO MÁXIMO : 1.983,50

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

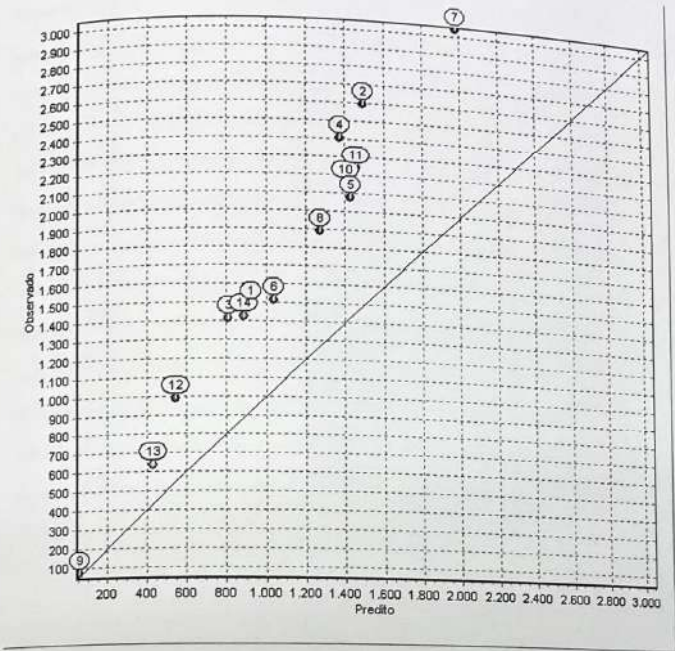
INTERVALO MÍNIMO : 1.421,94  
 INTERVALO MÁXIMO : 1.998,44

## GRAU DE PRECISÃO

III

246  
854

# GRÁFICO DE DISPERSÃO



246  
87

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 922,50   | 1.491,12 |
| 2    | 1.491,80 | 2.592,25 |
| 3    | 810,00   | 1.411,76 |
| 4    | 1.375,80 | 2.406,38 |
| 5    | 1.428,57 | 2.075,12 |
| 6    | 1.040,54 | 1.511,47 |
| 7    | 1.977,34 | 3.042,91 |
| 8    | 1.270,92 | 1.888,92 |
| 9    | 53,20    | 75,16    |
| 10   | 1.402,60 | 2.158,44 |
| 11   | 1.457,34 | 2.242,68 |
| 12   | 549,00   | 986,46   |
| 13   | 434,21   | 636,33   |
| 14   | 890,82   | 1.423,70 |

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Num. | Endereço                              | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|------|---------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| 1    | RUA DAVID PIMENTEL AO LADO ,193       | 922,50         | 1.491,12       | 1,6164             | 1,0007             |
| 2    | RUA JAIME ALMEIDA PRADO ,74           | 1.491,80       | 2.592,25       | 1,7377             | 1,0005             |
| 3    | RUA PIO IX ,SN                        | 810,00         | 1.411,76       | 1,7429             | 1,0010             |
| 4    | RUA PIO IX ESQ. ,SN                   | 1.375,80       | 2.406,38       | 1,7491             | 1,0006             |
| 5    | RUA RIBEIRO LISBOA AO LADO ,111       | 1.428,57       | 2.075,12       | 1,4526             | 1,0004             |
| 6    | RUA RIBEIRO LISBOA AO LADO ,75        | 1.040,54       | 1.511,47       | 1,4526             | 1,0005             |
| 7    | RUA TRINTA E UM DE MARÇO ,180         | 1.977,34       | 3.042,91       | 1,5389             | 1,0003             |
| 8    | RUA TRINTA E UM DE MARÇO ,345         | 1.270,92       | 1.888,92       | 1,4863             | 1,0004             |
| 9    | RUA TRINTA E UM DE MARÇO ,215         | 53,20          | 75,16          | 1,4128             | 1,0087             |
| 10   | RUA TRINTA E UM DE MARÇO ,389         | 1.402,60       | 2.158,44       | 1,5389             | 1,0004             |
| 11   | RUA TRINTA E UM DE MARÇO ,525         | 1.457,34       | 2.242,68       | 1,5389             | 1,0004             |
| 12   | RUA TRINTA E UM DE MARÇO AO LADO ,450 | 549,00         | 986,46         | 1,7968             | 1,0015             |
| 13   | RUA TRINTA E UM DE MARÇO ESQ. ,SN     | 434,21         | 636,33         | 1,4655             | 1,0012             |
| 14   | RUA TRINTA E UM MARÇO ,570            | 890,82         | 1.423,70       | 1,5982             | 1,0007             |

246  
857

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: DIEGO DE CASTILHO, 500 COND. JARDINS DO MORUMBI S-301 Q-67 DATA: 22/11/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: VERTICAL DE INCORPORAÇÃO ALTO

| Fr    | f    | Ce   | Pmi  | Pma  | P    | Ar       | Fa   | A Min    |
|-------|------|------|------|------|------|----------|------|----------|
| 16,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2.500,00 | 1,00 | 1.200,00 |

| FATOR   | ÍNDICE   |
|---|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização       | 1.859,31 |
| <input type="checkbox"/> Testada                      | 85,00    |
| <input type="checkbox"/> Profundidade                 |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frontes Múltiplas | Sim      |
| <input type="checkbox"/> Área                         | plano    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia        | seco     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência      |          |

246  
809  
2

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015  
SECTOR : 123 QUADRA : 209 ÍNDICE DO LOCAL : 1.189,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

MUNICÍPIO : RUA DAVID PIMENTEL AO LADO  
BARRIO : FAZENDA MORUMBI  
UF : SP  
NÚMERO : 193  
CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 2.800,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 93,33  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular  
TOPOGRAFIA: em aclive e até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco ESQUINA: Não

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.870.000,00  
MORADIA : JADAR IMÓVEIS  
CONTATO : SR. JORDÃO  
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)3894-3422

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,56    | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 922,50     |
| TESTADA Ct: 0,00          | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.491,12   |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00     | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.616,4          |
| FENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0007 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00     | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca: 0,00             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft: 0,05       |                        |                             |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015  
 QUADRA : 210      ÍNDICE DO LOCAL : 1.070,00       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 05/09/2015  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAIME ALMEIDA PRADO      BAIRRO : FAZENDA MORUMBI      NÚMERO : 74  
 UF : SP      CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :  
 REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m<sup>2</sup> : 880,00      TESTADA - (cf) m : 15,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 58,67  
 ACESIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA : 570,00 M<sup>2</sup>  
 TIPO CONSTR.: casa médio (+)      CONSERVAÇÃO : c - regular  
 IDADE PADRÃO : 1,560 IDADE REAL : 15 anos      COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,878      CUSTO BASE (R\$) : 1.200,46  
 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 937.220,25      VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

MODALIDADE : Oferta      VALOR DO MÓVEL (R\$) : 2.500.000,00  
 INTERMEDIÁRIA : JADAR IMÓVEIS  
 CONTATO : SR. JORDÃO      TELEFONE : (11)3894-3422

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FAISORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| VALOR UNITÁRIO          | 0,74               | 1.491,80         |
| HOMOGENEIZAÇÃO          | 0,00               | 2.592,25         |
| VARIAÇÃO                | 0,00               | 1.737,77         |
| VARIAÇÃO AVALIANDO      | 0,00               | 1.000,5          |
| FT ADICIONAL 01         | 0,00               |                  |
| FT ADICIONAL 02         | 0,00               |                  |
| FT ADICIONAL 03         | 0,00               |                  |
| FT ADICIONAL 04         | 0,00               |                  |
| FT ADICIONAL 05         | 0,00               |                  |
| FT ADICIONAL 06         | 0,00               |                  |

244

802

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

ENDEREÇO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015  
 QUADRA: 1      ÍNDICE DO LOCAL: 1.100,00       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA: 05/09/2015  
 Nº: 123      CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PIO IX      BAIRRO: FAZENDA ORUMBI      NÚMERO: SN  
 UF: SP      CIDADE: SAO PAULO - SP

#### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:  
 REDE DE COLETA DE ESGOTO       REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA       TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²): 2.000,00      TESTADA - (cf) m: 30,00      PROF. EQUIV. (Pe): 66,67  
 ACESIBILIDADE: Direta      FORMATO:      ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%  
 CONDIÇÃO: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO DE OFERTA: Oferta      VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.800.000,00  
 INTERMEDIÁRIA: CORRETOR AUTÔNOMO  
 INTERMEDIÁRIO: SR. ALEX      TELEFONE: (11)3624-2300  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| ADJUSTAMENTO Floc:     | 0,69               | FT ADICIONAL 01: 0,00      |
| ADJUSTAMENTO Cf:       | 0,00               | FT ADICIONAL 02: 0,00      |
| ADJUSTAMENTO Cp:       | 0,00               | FT ADICIONAL 03: 0,00      |
| ADJUSTAMENTO Ce:       | 0,00               | FT ADICIONAL 04: 0,00      |
| ADJUSTAMENTO Fc:       | 0,00               | FT ADICIONAL 05: 0,00      |
| ADJUSTAMENTO Fp:       | 0,00               | FT ADICIONAL 06: 0,00      |
| ADJUSTAMENTO Fq:       | 0,05               |                            |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO: 810,00     |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.411,76   |
|                        |                    | VARIAÇÃO: 1.7429           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0010 |



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 123

QUADRA : 219

ÍNDICE DO LOCAL : 1.096,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PIO IX ESQ.

COMPL : RUA TRINTA E UM DE MABAIRO : FAZENDA MORUMBI

UF : SP

NÚMERO : SN

CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m<sup>2</sup> : 785,00

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

52,33

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

ESQUINA :

Não

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.200.000,00

INTERMEDIÁRIA :

CORRETOR AUTONOMO

CONTATO :

SR. ALEX

RESERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3624-2300

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| VALORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS          | VALORES/VARIAÇÃO             |
|------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,70 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.375,80    |
| ÁREA DA CI :           | 0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.406,38    |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.749,1           |
| ÁREAS MÚLTIPLAS Ce :   | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,6 |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                              |
| TOPOGRAFIA Ca :        | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                              |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,05                        |                              |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 123

QUADRA : 209

ÍNDICE DO LOCAL : 1.280,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RIBEIRO LISBOA AO LADO

COMP.:

BAIRRO : FAZENDA MORUMBI

NÚMERO : 111

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 693,00

TESTADA - (cf) m

12,00

PROF. EQUIV. (Pe):

57,75

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.100.000,00

MOBILIÁRIA :

JADAR

CONTATO :

SR. JORDÃO

TELEFONE : (11)3894-3422

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO             |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,45     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.428,57    |
| TESTADA Cf : 0,00           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.075,12    |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.452,6           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,4 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00      | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                              |
| ÁREA Ca : 0,00              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                              |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00        |                        |                              |

046  
85

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 123

QUADRA : 209

ÍNDICE DO LOCAL : 1.280,00

UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 05/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RIBEIRO LISBOA AO LADO

COMP.:

BARRO : FAZENDA MORUMBI

NÚMERO : 75

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 666,00

TESTADA - (cf) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe):

44,40

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 770.000,00

MOBILIÁRIA :

JADAR IMÓVEIS

CONTATO :

SR.JORDÃO

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3894-3422

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP     | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,45    | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.040,54   |
| TESTADA CI : 0,00          | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.511,47   |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00     | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.4526           |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0005 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00     | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca : 0,00             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00       |                        |                             |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SECTOR : 123

QUADRA : 204

ÍNDICE DO LOCAL : 1.251,00

UTILIZADO

DATA DA PESQUISA : 05/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TRINTA E UM DE MARÇO

BAIRRO : FAZENDA MORUMBI

NÚMERO : 180

COMP. :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 2.900,00   TESTADA - (cf) m: 30,00   PROF. EQUIV. (Pe): 96,67  
 ACESSIBILIDADE: Direta   FORMATO: Irregular   ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em aclive até 10%  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa   USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial   ÁREA CONSTRUÍDA: 980,00 M<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)   CONSERVAÇÃO: c-regular  
 COEF. PADRÃO: 1,419   IDADE REAL: 15 anos   COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,878   CUSTO BASE (RS): 1.200,46  
 VAGAS: 0   PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 1.465.718,88   VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta   VALOR DO IMÓVEL (RS): 8.000.000,00  
 MOBILIÁRIA: ESQUEMA IMÓVELS  
 CONTATO: SR RENATO   TELEFONE: (11)3061-1133  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP   | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO            |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,49   | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.977,34    |
| TESTADA Cf: 0,00         | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.042,91    |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00    | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1.538,9           |
| FONTE MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,3 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00    | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                             |
| ÁREA Ca: 0,00            | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft: 0,05      |                       |                             |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

LOCAL DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 207

ÍNDICE DO LOCAL : 1.316,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TRINTA E UM DE MARÇO

BAIRRO : FAZENDA MORUMBI

NÚMERO : 215

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### AMBIENTES :

ALIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m<sup>2</sup> : 2.900,00

TESTADA - (cf) m

30,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

96,67

REGULARIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

UMIDADE : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

980,00 M<sup>2</sup>

TIPO CONSTR.: casa superior (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

DE PADRÃO : 1.419

IDADE REAL : 15

anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) :

0,878

CUSTO BASE (RS) :

1.200,46

VALOR :

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS) :

1.465.718,88

VALOR ARBITRADO (RS) :

0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

FORMA : Oferta

VALOR DO MÓVEL (RS) : 1.800.000,00

VENDEDOR :

LOPES IMÓVEIS

LOCAL :

SR. PAULO

RESERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)3894-1000

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| VALORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO                 |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| ADJUSTAMENTO Floc :    | 0,41 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 53,20      |
| ADJUSTAMENTO Ci :      | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 75,16      |
| ADJUSTAMENTO Cp :      | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1.4128           |
| ADJUSTAMENTO Cc :      | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0087 |
| ADJUSTAMENTO Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00                             |
| ADJUSTAMENTO Fg :      | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00                             |
| ADJUSTAMENTO Fh :      | 0,00                   |                                  |

88

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SECTOR : 123

QUADRA : 204

ÍNDICE DO LOCAL : 1.251,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TRINTA E UM DE MARÇO

COMP :  
CEP :

BAIRRO : FAZENDA MORUMBI

UF : SP

NÚMERO : 389

CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 770,00      TESTADA - (cf) m: 20,00      PROF. EQUIV. (Pe): 38,50

ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Irregular      ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em acliv e até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO MÓVEL (RS) : 1.200.000,00

MOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIA

CONTATO : SRA. MARILIA

TELEFONE : (11)3813-3304

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO            |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,49     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.402,60   |
| TESTADA Cf : 0,00           | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.158,44   |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00      | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.5389           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0004 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00      | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                             |
| ÁREA Ca : 0,00              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                             |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,05        |                        |                             |

0021272-16.01

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

FICHA 11

CITY DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 204

ÍNDICE DO LOCAL : 1.251,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

RUA TRINTA E UM DE MARÇO

BAIRRO : FAZENDA MORUMBI

NÚMERO : 525

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

PAVIMENTOS :

REDE DE COLETA DE ESGOTO     REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA     TV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (m²) : 3.500,00    TESTADA - (cf) m : 50,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 70,00  
 ORIENTAÇÃO : Direta    FORMATO : Irregular    ESQUINA : Não  
 INCLINAÇÃO : caído para os fundos até 5%  
 UMIDADE : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa    USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²  
 TIPO DE CONSTRUÇÃO : casa médio    CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO : 0,993    IDADE REAL : 20 anos    COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,837    CUSTO BASE (R\$) : 1.200,46  
 QUANTIDADE DE GÁS : 0    PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 299.325,46    VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

TIPO DE TRANSAÇÃO : Oferta    VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 6.000.000,00  
 INTERMEDIÁRIA : IMOVEIS MORUMBI  
 CONTATO : SR. KENZO    TELEFONE : (11)3756-3333  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO             |
|------------------------|--------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,49               | VALOR UNITÁRIO : 1.457,34    |
| TESTADA Cf :           | 0,00               | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.242,68    |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | VARIAÇÃO : 1.538,9           |
| ÁREAS MÚLTIPLAS Ce :   | 0,00               | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,4 |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               |                              |
| ÁREA Ca :              | 0,00               |                              |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,05               |                              |
|                        | FT ADICIONAL 01 :  | 0,00                         |
|                        | FT ADICIONAL 02 :  | 0,00                         |
|                        | FT ADICIONAL 03 :  | 0,00                         |
|                        | FT ADICIONAL 04 :  | 0,00                         |
|                        | FT ADICIONAL 05 :  | 0,00                         |
|                        | FT ADICIONAL 06 :  | 0,00                         |

046  
870

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

PERÍODO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 204

ÍNDICE DO LOCAL : 1.231,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TRINTA E UM DE MARÇO

BAIRRO : FAZENDA MORUMBI  
UF : SP

NÚMERO : 345  
CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELOHRIAS :

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: 500,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²  
NÍVEL CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,127 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (RS): 1.200,46  
LUGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 534.538,07 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 1.300.000,00  
MEDIADORA : CORRETOR AUTONOMO  
CONTATO : SR. ALEX TELEFONE : (11)3624-2300  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP         | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO             |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,49        | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 1.270,92    |
| TESTADA Cf : 0,00              | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.888,92    |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00         | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.486,3           |
| PRETENSÕES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,4 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00         | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                              |
| ÁREA Ca : 0,00                 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                              |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00           |                        |                              |



-16.01

0021272-16.01

871

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

FOLHA 12

CIDADE: SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA: 196

ÍNDICE DO LOCAL: 1.066,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/09/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA:

#### LOCALIZAÇÃO

FRONTEIRA E UM DE MARÇO AO LADO

BAIRRO: FAZENDA MORUMBI

UF: SP

NÚMERO: 450

CIDADE: SAO PAULO - SP

#### REGIÃO

CONTOS:

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

#### TERRENO

1.500,00

TESTADA - (cf) m

30,00

PROF. EQUIV. (Pe):

50,00

Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

em aclive até 10%

seco

#### CONSTRUÇÃO

#### DA TRANSAÇÃO

Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 915.000,00

JADAR IMÓVEIS

SR. JORDÃO

TELEFONE: (11)3894-3422

#### DA HOMOGENEIZAÇÃO

| NORMA IBAPE/SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/VARIAÇÃO    |         |
|----------------|------|--------------------|------|---------------------|---------|
| VALOR Ficc:    | 0,74 | FT ADICIONAL 01:   | 0,00 | VALOR UNITÁRIO:     | 549,00  |
| VALOR Ce:      | 0,00 | FT ADICIONAL 02:   | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO:     | 986,46  |
| VALOR Cp:      | 0,00 | FT ADICIONAL 03:   | 0,00 | VARIAÇÃO:           | 1.796,8 |
| MULTIPLAS Ce:  | 0,00 | FT ADICIONAL 04:   | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: | 1.001,5 |
| VALOR Fc:      | 0,00 | FT ADICIONAL 05:   | 0,00 |                     |         |
| VALOR Ft:      | 0,05 | FT ADICIONAL 06:   | 0,00 |                     |         |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

SETOR : 123

QUADRA : 205

ÍNDICE DO LOCAL : 1.316,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TRINTA E UM DE MARÇO ESQ.

COMP. : RUA OMAR SIMÃO RANCBARRIO : FAZENDA MORUMBI

CEP :

UF : SP

NÚMERO : SN

CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.140,00

TESTADA - (cf) m

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

30,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

38,00

TOPOGRAFIA : em acíve até 10%

ESQUINA :

Não

CONSISTÊNCIA : seco

## SEM CONSTRUÇÃO

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO MÓVEL (R\$) : 550.000,00

MEDIADORA :

CORRETOR AUTONOMO

CONTATO :

LADISLAU

TELEFONE : (11)3894-3422

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,41 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO :     |
| TESTADA Cf :           | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :     |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO :           |
| ENTES MÚLTIPLAS Ce :   | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00                      |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00                      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,05                   |                           |
|                        |                        | 434,21                    |
|                        |                        | 636,33                    |
|                        |                        | 1,4655                    |
|                        |                        | 1,0012                    |

046  
873

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

QUADRA : 206 ÍNDICE DO LOCAL : 1.203,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TRINTA E UM MARÇO

BAIRRO : FAZENDA MORUMBI  
UF : SP

NÚMERO : 570  
CIDADE : SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 980,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 49,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (RS) : 970.000,00

MOBILIÁRIA : NORUMBI IMÓVELS

CONTATO : SR.KENZO

TELEFONE : (11)3750-3333

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO                 |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,55 FT ADICIONAL 01 : | 0,00 VALOR UNITÁRIO : 890,82     |
| TESTADA Cf :           | 0,00 FT ADICIONAL 02 : | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.423,70   |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00 FT ADICIONAL 03 : | 0,00 VARIAÇÃO : 1.5982           |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0007 |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00 FT ADICIONAL 05 : | 0,00                             |
| ÁREA Ca :              | 0,00 FT ADICIONAL 06 : | 0,00                             |
| TOPOGRAFIA Fi :        | 0,05                   |                                  |