

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

302

Ex.^{ma} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
SANTO AMARO - SP

Contrato Bancário

Processo nº. 0012974-49.2012.8.26.0002

Requerente: Banco ABC Brasil

Requerido: Reinaldo Fantozzi e Outro



CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng.^o Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por VOSSA EXCELENCIA vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo o seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



6

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

368

Sumário

Conteúdo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Sumário	1
1 - PRELIMINARES	2
1.1 - Imóvel	3
a. - Rua Lauzane, nº 530	3
b. - Avenida Duarte Ramos Furtado, nº 55	4
2 - AVALIAÇÕES	4
2.1 - Rua Lauzane, nº 530	4
2.1.1 - Do Local	5
2.1.2 - Do Cadastro Municipal	6
2.1.3 - Do Imóvel - Vistoria	7
2.1.3.1 - Do Terreno	7
2.1.3.2 - Das Benfeitorias	7
2.1.3.2.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	7
2.1.3.2.2 - Da Classificação	29
2.1.3.2.3 - Do Estado de Conservação	30
2.1.4 - Avaliação	30
2.1.4.1 - Valor do Terreno (V.T.)	32
2.1.4.1.1 - Homogeneizações dos Paradigmas	32
Fatores utilizados	32
2.1.4.1.2 - Cálculo do Valor Unitário Padrão (q)	32
2.1.4.1.3 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno (V_u)	34
2.1.4.1.4 - Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)	34
2.2.2 - Valor das Benfeitorias (V.B.)	35
2.2.3 - Valor do Imóvel (V.I.)	37
V.I. = R\$487.137,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil, cento e trinta e sete reais) - Para outubro de 2016.	
2.2 - Avenida Durte Ramos Furtado, nº 55	38
3 - QUESITOS	41
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	43

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisa de Valores

Anexo 02 - Homogeneização dos paradigmas

df

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

370

b. - Avenida Duarte Ramosfurtado, nº 55

FORM 073 - REGISTRO
GERAL

15 - CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 27 de Janeiro de 91.

Matrícula nº 144.001.001-5

IMÓVEL - PRÉDIO situado na Avenida Duarte Ramosfurtado, nº 55, antigo nº 50, com a área construída de 274,05m², a ser servida constantemente das lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra N. do Jardim Anicelli, em 330. Município Capela do Socorro, medindo 10,12m em frente ao condomínio Avenida M' Rui Osório, antiga Estrada de M' Rui Osório e Avenida Duarte Ramosfurtado, 10,60m em largura, de frente para a Avenida M' Rui Osório, 11,60m em largura, de confrontação da Avenida M' Rui Osório e Rua Francisco Homem de Sá, antiga Rua 19, por 31,05m de frente aos fundos, de lado direito de quem da Avenida M' Rui Osório vira para o leste, com confrontação com a Avenida Duarte Ramosfurtado, 41,00m de frente aos fundos de lado esquerdo, com confrontação com a Rua Francisco Homem de Sá, antiga Rua 19, tendo sua frente 50,00m e confrontação com as lotes 8 e 10, compreendendo uma área de 1.704,50m².

CONTRIBUINTE - 144.001.001-5

PROPRIETÁRIO - KRINALDO FANTOZZI, SO. nº 3.242.037-09 e CPF. nº 533.002.180/20, industrial, e sua mulher MARIA APARECIDA DE SILVA FANTOZZI, SO. nº 5.343.804-07 e CPF. nº 511.306.196/00, de lar. brasileira, casadas sob o regime de comunhão de bens, epixicromacia e Lei 2012/77, residentes e domiciliadas nesta Capital, à Estrada do Marumbi, nº 1.124.

REGISTRO ANTERIORE - Registro nº 01 feito em 08/07/87 com matrículas nos 202.316, 202.319, 202.320, 202.321, 202.322, 202.323, 202.324, 202.325, 202.326 e 202.327, desta Carteira.

At. 1/286.426 - Matrícula aberta nos termos do requerimento de 05 de janeiro de 1991, em virtude de fusão das matrículas das matrículas nos 202.316, 202.319, 202.320, 202.321, 202.322, 202.323, 202.324, 202.325, 202.326 e 202.327.
Data da matrícula.

2 - AVALIAÇÕES

2.1 - Rua Lauzane, nº 530

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu a vistoria interna da casa a avaliando.

O imóvel objeto da presente ação possui a seguinte descrição:

[Handwritten mark]

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

321

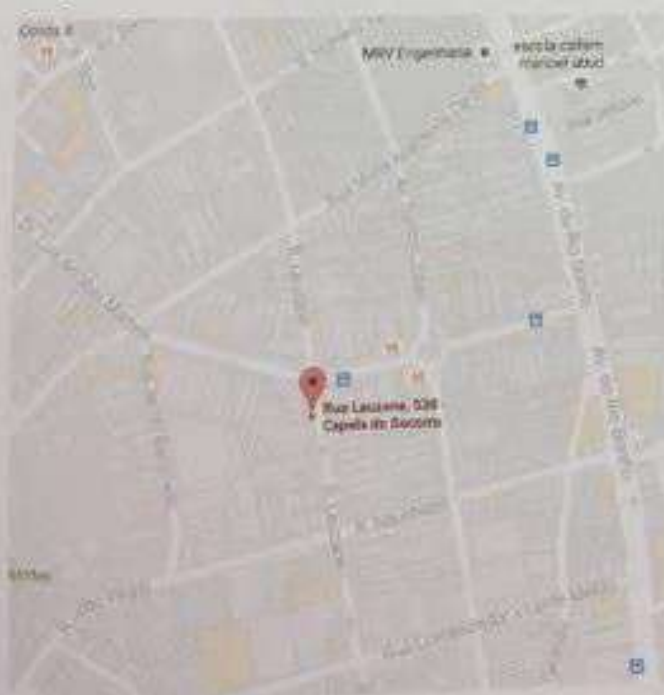
UM PRÉDIO situado na Rua Lauzane, número 530, no bairro Capela do Socorro, também conhecido por Interlagos, 32º Subdistrito-Capela do Socorro, medindo 166,00m², sendo 5m de frente para a referida rua.

2.1.1 - Do Local

O local é de padrão simples, com acesso a algumas linhas de ônibus e de fácil acesso à Rodovia Raposo Tavares.

Tem como principal acesso à Rua Monsenhor Ladeira.

Mapa de Localização.



Handwritten signature or mark

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

323

2.1.3 - Do Imóvel - Vistoria

Trata-se de uma construção assobradada utilizada para fins comerciais. O imóvel avaliando está localizado próximo à Avenida Neuchatel, meio da quadra, recebendo o número 530 (quinhentos e trinta).

2.1.3.1 - Do Terreno

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

Área: 166,00m²

Frente: 5,00m

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.1.3.2 - Das Benfeitorias

2.1.3.2.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas referentes ao imóvel são:

Área construída = 196,00m²

Abaixo apresentamos algumas fotos internas do apartamento, mostrando suas características e acabamentos.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

324



Foto I

[Handwritten signature]

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

375



Foto 2

AB

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

376



Foto 3

CP

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

397



Foto 4

8/

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

378



Foto 5

As

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

329



Foto 6

Foto

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3ao



Foto 7

3ao

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

387



Foto 8

el

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

382



Foto 9

62



Foto 10

Cap

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

384



Foto 11

lu

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

385



Foto 12

OK

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

356



Foto 13

Cap

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

357



Foto 14

360



Foto 15

Handwritten signature or mark.



Foto 16

Handwritten mark



Foto 17

de

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

391



Foto 18

Ono

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

392



Chico

Foto 19

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 20

Bob

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

394



Foto 21

394

305

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.3.2.2 - Da Classificação

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

1.3.4- Padrão Simples

Edificação térrea, geminada, satisfazendo projetos arquitetônicos simples, contendo sala, cozinha, banheiro, um ou mais dormitórios. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolo de barro ou bloco de concreto, revestida internamente e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Área externa sem tratamento especial, com pisos cimentados. Fachada pintada com látex sobre reboco.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejos até o teto nas partes molhadas.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comum e metais de modelo simples.

Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básico, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

A.

ff

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Valor Unitário:

Médio = 1,056 de R₀N

Intervalo de variação = 0,912 a 1,200 de R₀N Intervalo de variação = 1,076

2.1.3.2.3 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Casa Simples.

Idade: 32 anos.

Estado de conservação: Reparos Regular/Simples.

2.1.4 - Avaliação

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP".

352

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

2.1.4.1 - Valor do Terreno

Para a obtenção do valor do terreno, o escritório do signatário pesquisou toda a região obtendo vários paradigmas para estudo.

2.1.4.1.1 - Homogeneizações dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

384

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

✓ Avaliação por Homogeneização

Configuração: R\$10 de Unidade (Requisitos)

SP	Endereço	Unidade	Fluxo	Cl	Cp	Ca	Combinação de Fatores
02.1	Rua Henrique Viçes de Almeida, 362	2543,32	0,049	0,000	0,000	0,000	Fatores
02.2	Rua Luz de Paiva, 199	2224,51	0,059	0,000	0,000	0,000	A, B, C, D
02.3	Rua Antônio Lucas de Oliveira, 52	2575,52	0,029	0,007	0,000	0,100	A, B, C, D
02.4	Rua Coronel Antônio, 132	2900,50	0,045	0,000	0,000	0,000	A, B, C, D
02.5	Rua Pedro Florido de Melo, 133	1617,55	0,045	0,000	0,000	0,000	A, B, C, D

Fatores	Valor
A	21,50
AB	22,00
AC	22,50
ABC	23,00
ABCD	23,50
ABCDP	24,00
ABCDP	24,50
ABCDP	25,00
ABCDP	25,50
ABCDP	26,00
ABCDP	26,50
ABCDP	27,00
ABCDP	27,50
ABCDP	28,00
ABCDP	28,50
ABCDP	29,00
ABCDP	29,50
ABCDP	30,00
ABCDP	30,50
ABCDP	31,00
ABCDP	31,50
ABCDP	32,00
ABCDP	32,50
ABCDP	33,00
ABCDP	33,50
ABCDP	34,00
ABCDP	34,50
ABCDP	35,00
ABCDP	35,50
ABCDP	36,00
ABCDP	36,50
ABCDP	37,00
ABCDP	37,50
ABCDP	38,00
ABCDP	38,50
ABCDP	39,00
ABCDP	39,50
ABCDP	40,00
ABCDP	40,50
ABCDP	41,00
ABCDP	41,50
ABCDP	42,00
ABCDP	42,50
ABCDP	43,00
ABCDP	43,50
ABCDP	44,00
ABCDP	44,50
ABCDP	45,00
ABCDP	45,50
ABCDP	46,00
ABCDP	46,50
ABCDP	47,00
ABCDP	47,50
ABCDP	48,00
ABCDP	48,50
ABCDP	49,00
ABCDP	49,50
ABCDP	50,00
ABCDP	50,50
ABCDP	51,00
ABCDP	51,50
ABCDP	52,00
ABCDP	52,50
ABCDP	53,00
ABCDP	53,50
ABCDP	54,00
ABCDP	54,50
ABCDP	55,00
ABCDP	55,50
ABCDP	56,00
ABCDP	56,50
ABCDP	57,00
ABCDP	57,50
ABCDP	58,00
ABCDP	58,50
ABCDP	59,00
ABCDP	59,50
ABCDP	60,00
ABCDP	60,50
ABCDP	61,00
ABCDP	61,50
ABCDP	62,00
ABCDP	62,50
ABCDP	63,00
ABCDP	63,50
ABCDP	64,00
ABCDP	64,50
ABCDP	65,00
ABCDP	65,50
ABCDP	66,00
ABCDP	66,50
ABCDP	67,00
ABCDP	67,50
ABCDP	68,00
ABCDP	68,50
ABCDP	69,00
ABCDP	69,50
ABCDP	70,00
ABCDP	70,50
ABCDP	71,00
ABCDP	71,50
ABCDP	72,00
ABCDP	72,50
ABCDP	73,00
ABCDP	73,50
ABCDP	74,00
ABCDP	74,50
ABCDP	75,00
ABCDP	75,50
ABCDP	76,00
ABCDP	76,50
ABCDP	77,00
ABCDP	77,50
ABCDP	78,00
ABCDP	78,50
ABCDP	79,00
ABCDP	79,50
ABCDP	80,00
ABCDP	80,50
ABCDP	81,00
ABCDP	81,50
ABCDP	82,00
ABCDP	82,50
ABCDP	83,00
ABCDP	83,50
ABCDP	84,00
ABCDP	84,50
ABCDP	85,00
ABCDP	85,50
ABCDP	86,00
ABCDP	86,50
ABCDP	87,00
ABCDP	87,50
ABCDP	88,00
ABCDP	88,50
ABCDP	89,00
ABCDP	89,50
ABCDP	90,00
ABCDP	90,50
ABCDP	91,00
ABCDP	91,50
ABCDP	92,00
ABCDP	92,50
ABCDP	93,00
ABCDP	93,50
ABCDP	94,00
ABCDP	94,50
ABCDP	95,00
ABCDP	95,50
ABCDP	96,00
ABCDP	96,50
ABCDP	97,00
ABCDP	97,50
ABCDP	98,00
ABCDP	98,50
ABCDP	99,00
ABCDP	99,50
ABCDP	100,00

Nome do Fator	Valor
Q1 Fluxo Localizado	21,50
Q12 Topografia	22,00
Q13 Proximidade	22,50
Q14 Coef. de Variação	23,00
Q15 Coef. de Variação	23,50
Q16 Coef. de Variação	24,00
Q17 Coef. de Variação	24,50
Q18 Coef. de Variação	25,00
Q19 Coef. de Variação	25,50
Q20 Coef. de Variação	26,00
Q21 Coef. de Variação	26,50
Q22 Coef. de Variação	27,00
Q23 Coef. de Variação	27,50
Q24 Coef. de Variação	28,00
Q25 Coef. de Variação	28,50
Q26 Coef. de Variação	29,00
Q27 Coef. de Variação	29,50
Q28 Coef. de Variação	30,00
Q29 Coef. de Variação	30,50
Q30 Coef. de Variação	31,00
Q31 Coef. de Variação	31,50
Q32 Coef. de Variação	32,00
Q33 Coef. de Variação	32,50
Q34 Coef. de Variação	33,00
Q35 Coef. de Variação	33,50
Q36 Coef. de Variação	34,00
Q37 Coef. de Variação	34,50
Q38 Coef. de Variação	35,00
Q39 Coef. de Variação	35,50
Q40 Coef. de Variação	36,00
Q41 Coef. de Variação	36,50
Q42 Coef. de Variação	37,00
Q43 Coef. de Variação	37,50
Q44 Coef. de Variação	38,00
Q45 Coef. de Variação	38,50
Q46 Coef. de Variação	39,00
Q47 Coef. de Variação	39,50
Q48 Coef. de Variação	40,00
Q49 Coef. de Variação	40,50
Q50 Coef. de Variação	41,00
Q51 Coef. de Variação	41,50
Q52 Coef. de Variação	42,00
Q53 Coef. de Variação	42,50
Q54 Coef. de Variação	43,00
Q55 Coef. de Variação	43,50
Q56 Coef. de Variação	44,00
Q57 Coef. de Variação	44,50
Q58 Coef. de Variação	45,00
Q59 Coef. de Variação	45,50
Q60 Coef. de Variação	46,00
Q61 Coef. de Variação	46,50
Q62 Coef. de Variação	47,00
Q63 Coef. de Variação	47,50
Q64 Coef. de Variação	48,00
Q65 Coef. de Variação	48,50
Q66 Coef. de Variação	49,00
Q67 Coef. de Variação	49,50
Q68 Coef. de Variação	50,00
Q69 Coef. de Variação	50,50
Q70 Coef. de Variação	51,00
Q71 Coef. de Variação	51,50
Q72 Coef. de Variação	52,00
Q73 Coef. de Variação	52,50
Q74 Coef. de Variação	53,00
Q75 Coef. de Variação	53,50
Q76 Coef. de Variação	54,00
Q77 Coef. de Variação	54,50
Q78 Coef. de Variação	55,00
Q79 Coef. de Variação	55,50
Q80 Coef. de Variação	56,00
Q81 Coef. de Variação	56,50
Q82 Coef. de Variação	57,00
Q83 Coef. de Variação	57,50
Q84 Coef. de Variação	58,00
Q85 Coef. de Variação	58,50
Q86 Coef. de Variação	59,00
Q87 Coef. de Variação	59,50
Q88 Coef. de Variação	60,00
Q89 Coef. de Variação	60,50
Q90 Coef. de Variação	61,00
Q91 Coef. de Variação	61,50
Q92 Coef. de Variação	62,00
Q93 Coef. de Variação	62,50
Q94 Coef. de Variação	63,00
Q95 Coef. de Variação	63,50
Q96 Coef. de Variação	64,00
Q97 Coef. de Variação	64,50
Q98 Coef. de Variação	65,00
Q99 Coef. de Variação	65,50
Q100 Coef. de Variação	66,00

Homogeneizando-se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

- Média saneada (q) = R\$ 2.164,22/m².
- Limite inferior: 1.514,95/m².
- Limite superior: 2.813,49/m².
- Coef. de variação do unitário básico: (cv) = 20,62.

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

Destarte, utilizando-se somente dos fatores "A" "B" "C" e "D", temos:

Valor unitário (q) = R\$2.164,22/m²

460

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.4.1.3 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno (V_u)

Aplicando-se os fatores utilizados para o terreno do imóvel avaliando, encontramos conforme a tabela abaixo os resultados finais.

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Item	Descrição	Grav II	Grav III	Grav I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Caracterização do imóvel avaliando	Caracterização do imóvel avaliando	Caracterização do imóvel avaliando
2	Caracterização do fator de localização do imóvel	1,0	1,0	1,0
3	Identificação do tipo de terreno	Identificação do tipo de terreno	Identificação do tipo de terreno	Identificação do tipo de terreno
4	Identificação do tipo de solo	1,0	1,0	1,0

** No caso de utilização de mais de um fator de ponderação, a ponderação máxima do grupo é de 1,00 e 0,25 para o grupo I, 0,50 para o grupo II e 0,75 para o grupo III, sendo que a soma dos fatores de ponderação de cada grupo é sempre igual a 1,00.*

Grav de Fundamentação: II

Gravidade de fundação: II

Valor unitário: 1.819,89

Valor total: 181.989,00

Grav de pressão: II

Gravidade de pressão: II

Valor unitário: 1.819,89

Valor total: 181.989,00

Valor Unitário do Terreno (q) = R\$1.819,89/m²

2.1.4.1.4 - Cálculo do Valor do Terreno (V_t)

O valor do terreno (V_t) será obtido através da multiplicação da área de terreno do imóvel (A_t) pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do

No 7

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

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

Onde:

At: Área de terreno

$$At = 166m^2$$

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

$$Vut = R\$ 1.819,89/m^2$$

$$V.T. = 166,00 \times 1.819,89$$

$$V.T. = R\$ 302.101,74$$

Ou em números redondos

V.T. = R\$ 302.102,00 (trezentos e dois mil e cento e dois reais) – Para novembro de 2016.

S/Ass

2.2.2 – Valor das Benefeitorias (V.B.)

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

$$V.Bi. = \sum (V.U.Ci \times Ai \times foi)$$

402

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Onde,

$$V.U.CI = ci \times RaN$$

ci: Coeficiente adotado para o intervalo

RaN: Para novembro de 2016= R\$ 1.295,64

Ací: Área construída da benfeitoria

Foci: Fator de obsolescência da benfeitoria.

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

2.2.2.1 - Cálculo do Valor das Benfeitorias (V.B.)

CONSTRUÇÃO

Área = 196,00m²

Casa Padrão Simples

Idade = 32

Estado = D

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

403

Ficha cadastral

Localização | Características do Terreno | Frontes | Construção | Observações | Fotos | Fotos Adicionais

Tipo de Edificação: Casa | Uso da Edificação: Industrial

Área Construída: [] | Padrão: casa simples | Estado de Conservação: d - entre regular e reparos simples

Coef. Padrão: 1,056 | Custo Base: 1.295.540 | Idade Real/F. et.: 32 | Coef. Depreciação: 0,690

Pavimento: 1 | Valor: 0

Valor Arbitrado: R\$ 0,00 | Valor calculado: R\$ 185.034,81

Observações:

A área construída inscrita deverá ser homogeneizada como pavimento térreo

Se o valor arbitrado for cadastrado ele prevalecerá sobre o valor futuramente calculado

V.B. = R\$ 185.034,81

Ou em números redondos

V.B. = R\$ 185.035,00 (cento e oitenta e cinco mil, trinta e cinco reais) – Para novembro de 2016.

2.2.3 – Valor do Imóvel (V.I.)

O valor do imóvel (Vi) será obtido através da simples soma dos valores de terreno (V.T.) com o das benfeitorias (V.B.):

$$V.I. = V.T. + V.B.$$

$$V.I. = 302.101,74 + 185.034,81$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.L. = R\$ 487.136,55

Ou em números redondos

V.L. = R\$ 487.137,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil, cento e trinta e sete reais) -
Para novembro de 2016.

2.3 - Avenida Duarte Ramos Furtado, n° 55

O signatário dirigiu-se ao local, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança.

LIVRO Nº2 - REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

266.438

ficha

01

São Paulo, 27 de Janeiro de 1995.

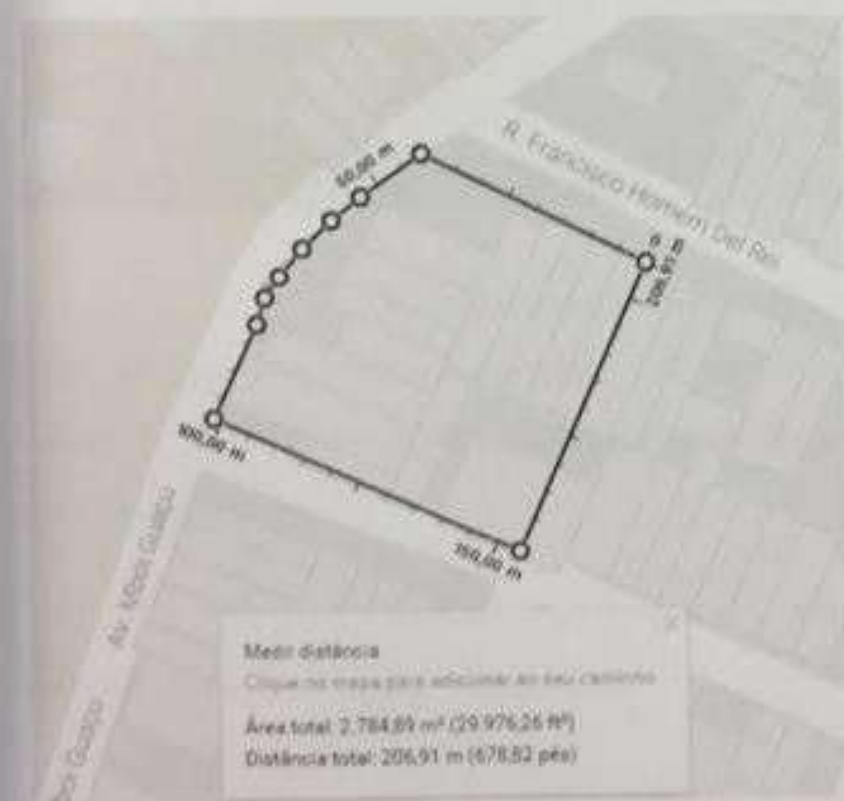
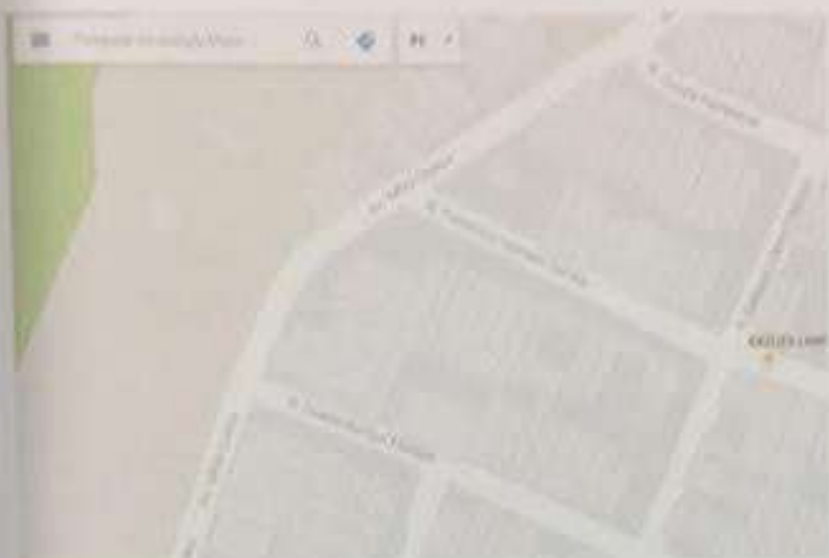
IMÓVEL: - PRÉDIO situado na Avenida Duarte Ramos Furtado, nº 55, antigo nº 50, com a área construída de 274,00m², e seu terreno constantes dos lotes 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da quadra N, do Jardim Aracati, no 32º Subdistrito Capela do Socorro, medindo 16,12m em curva na confluência da Avenida M'Boi Guassu, antiga Estrada de M'Boi Guassu e Avenida Duarte Ramos Furtado, 36,80m em reta, de frente para a Avenida M'Boi Guassu, 11,60m em curva, na confluência da Avenida M'Boi Guassu e Rua Francisco Homem de El Rei, antiga Rua 14, por 51,00m de frente aos fundos, do lado direito de quem da Avenida M'Boi Guassu olha para o imóvel, onde confronta com a Avenida Duarte Ramos Furtado, 41,00m de frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com a Rua Francisco Homem de El Rei, tendo nos fundos 50,00m e confronta com os lotes 6 e 17, encerrando uma área de 2.794,00m².

CONTRIBUINTE: - 164.081.0021-9

O imóvel avaliando, está inserido no setor 164 quadra 081. Referida quadra é formada pelas ruas; Av. Duarte Ramos Furtado, Av. M'Boi Guaçu, Rua Francisco Homem Del Rei e Rua Baltazar Lopes Fragozo.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

205



661

406



Conforme ilustrações acima, a área a ser avaliada composta pelos lotes descritos na matrícula, está totalmente tomada por construções de terceiros, razão pela qual o signatário não tem como avaliar no presente momento.

Destarte, o signatário aguarda novas informações para prosseguir com a avaliação da referida área.

[Handwritten signature]

3 - QUESITOS

- 1- Informe o Sr. Perito se o imóvel em questão encontra-se devidamente registrado no Registro de Imóveis competente? Em caso afirmativo, indicar qual o Registro de Imóveis e o número da respectiva matrícula.

Resposta: Sim. Conforme matrículas apresentadas.

- 2- Queira o Sr. Perito informar qual a área do imóvel objeto da presente ação, descrevendo-o detalhadamente, inclusive indicando as características físicas do terreno (formato, topografia, testada etc...)?

Resposta: Já considerado.

- 3- Quais as características do local onde se situa o imóvel? Favor indicar distância do imóvel até o mar. Diga se a distância até o mar é um fator valorizante ou desvalorizante na formação do valor de terrenos na região?

Resposta: Distância até o Mar?

- 4- Diga o Sr. Perito se existem benfeitorias edificadas no imóvel em questão? Caso positivo a resposta anterior, favor descrevê-las pormenorizadamente, auferindo os seus valores individuais.

Resposta: Já considerado.

- 5- Qual o valor do imóvel em questão, considerando o valor do terreno mais benfeitorias existentes?

Resposta: Vide item Avaliação.

WCS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

- 6- Queira o Sr. Perito dizer se existe imóveis com características semelhantes às do imóvel em questão, em oferta para vender ou transacionado recentemente na região?

Resposta: Já considerado na pesquisa.

- 7- Informar o Sr. Perito o preço do metro quadrado de terreno efetivamente praticado pelo mercado, na região?

Resposta: Vide item Avaliação.

- 8- Pode o Sr. Perito informar se o imóvel em questão é servido por infraestrutura urbana completa?

Resposta: Sim.

- 9- Informe o Sr. Perito qual método de avaliação utilizado para determinação do valor de mercado do imóvel em questão? Justifique

Resposta: Método Involutivo

d

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

109

5 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 43 (quarenta e três) folhas timbradas, impressas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno
- Homogeneização dos Paradigmas

São Paulo, 15 de Novembro de 2016.



Engº. Cândido Padin Neto

- CREA 119756/SP -

Perito Judicial dos MM. Juízes de Direito

ANEXO 01

PESQUISA DE VALORES

441

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 5_095_1_V_11.16

DATA: 14/11/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	707,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seca

MATRIZ DE UNITÁRIOS

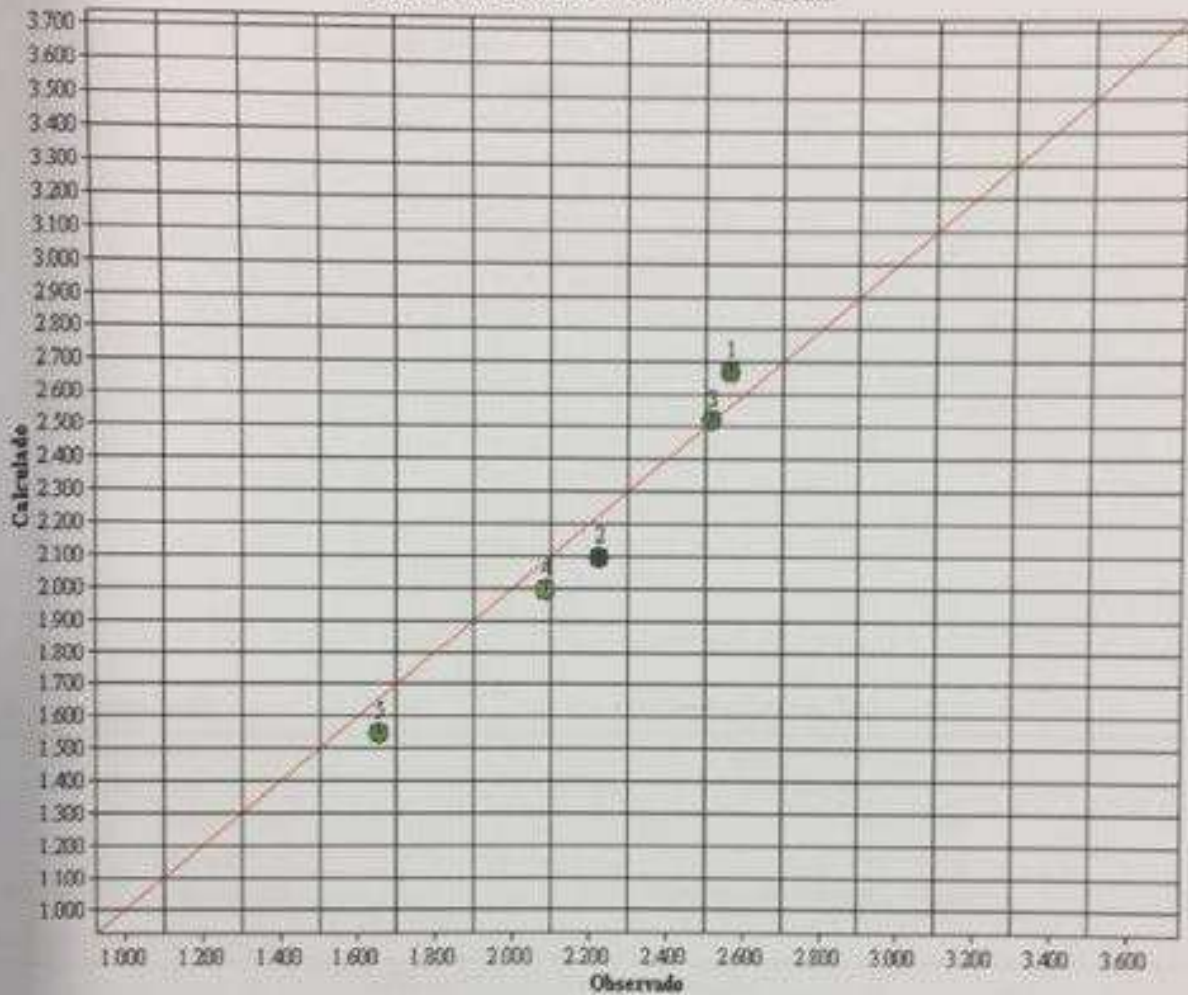
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Romero Vaz do Amaral, 562	2.565,58	2.668,98	1,0403	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Luis de Pina, 189	2.224,61	2.094,28	0,9414	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Antonio Lucas de Oliveira, 32	2.519,56	2.517,60	0,9992	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Coronel Juliano, 132	2.088,65	1.995,51	0,9554	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Pedro Fração de Brito, 133	1.653,99	1.544,74	0,9339	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.565,58	2.668,98
2	2.224,61	2.094,28
3	2.519,56	2.517,60
4	2.088,65	1.995,51
5	1.653,99	1.544,74

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

475

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Rua Louzane 530 - Capela do Socorro SAO PAULO - SP

Data: 14/11/2016

Cliente: 3ª VC

Área m²: 166,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.210,48

Desvio Padrão: 369,58

- 30%: 1.547,33

+ 30%: 2.873,62

Coeficiente de Variação: 16,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.164,22

Desvio Padrão: 446,31

- 30%: 1.514,95

+ 30%: 2.813,49

Coeficiente de Variação: 20,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores analisados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,30 a 1,20 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.164,22

TESTADA: -0,1900

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.819,89000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 302.100,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.858,24

INTERVALO MÍNIMO: 1.566,49

INTERVALO MÁXIMO: 2.470,20

INTERVALO MÁXIMO: 2.073,29

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

416

A N E X O 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS PARADIGMAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2016

SETOR : 095 QUADRA : 273 ÍNDICE DO LOCAL : 494,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Homero Vaz do Amaral

NÚMERO : 562

COMP.:

BAIRRO : Veleiros

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04774-030

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 80,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 390,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 427.210,60 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\$): 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 8.000,00
 IMOBILIÁRIA: PAULISTA IMOVEIS UNID SANTO AMARO
 CONTATO: TELEFONE: (11)-5522-2629
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.565,58
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.668,98
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0403
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Pi: 0,00		

45

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAC/PAULO SP 2014

NÚMERO EXIBIÇÃO: 1

DATA DA PESQUISA: 14/11/2014

SERIE: 105 QUADRA: 203

CHAVE DEZIGRÁFICA:



FOTO Nº 1

419

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR: 095 QUADRA: 405 ÍNDICE DO LOCAL: 751,00 UTILIZADO: DATA DA PESQUISA: 14/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Luis de Piná NÚMERO: 189
 COMP.: BAIRRO: Jardim Ipanema CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 04784-070 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 305,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,50
 ACESSIBILIDADE: Deleta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 187,00 M²
 PADRÃO CONSTR: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 37 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,638 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 185.493,15 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\$): 960.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Ronaldo Farias Negócios Imobiliários
 CONTATO: TELEFONE: (11)-5929-8989

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Roc:	-0,06	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:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.224,61
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.094,28
		VARIAÇÃO: 0,9414
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

620

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016
DATA DA PESQUISA : 14/11/2016
SETOR : 095 QUADRA : 405
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1

021

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR: 095 QUADRA: 399 ÍNDICE DO LOCAL: 687,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Antonio Lucas de Oliveira NÚMERO: 22
 COMP.: BAIRRO: Capela do Socorro CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 04773-060 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 156,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,50
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 114,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 46 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 5,498 CUSTO BASE (R\$): 1.293,64
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 101.948,72 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\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Jomar Imóveis
 CONTATO: Patrícia TELEFONE: (11)-56872008

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.519,56
TESTADA Ct: 0,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.517,60
PROFUNDIDADE Cp: 0,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9992
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: -0,10	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

432

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/11/2016

SETOR : 095

QUADRA : 399

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

232

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR: 095 QUADRA: 390 ÍNDICE DO LOCAL: 740,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Coronel Juliana NÚMERO: 122
 COMP.: BAIRRO: Capela do Socorro CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 04702-100 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: 228,00 TESTADA - (a_t) m: 10,00 PROF. EQUIV. (F_q): 22,80
 ACESSIBILIDADE: Ovelta FORMATO: Regular ESQUINA: 100
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUÍDA: 194,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,300 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1
 VALOR CALCULADO (R\$): 243.287,62 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\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Lopes
 CONTATO: TELEFONE: (11) 56962222

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec: 0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.088,60
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.995,51
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9554
FRENTES MÚLTIPLAS Ca: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA H: 0,00		

424

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016
 SETOR: 095 QUADRA: 243 ÍNDICE DO LOCAL: 757,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2016
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pedro Frazão de Brito NÚMERO: 133
 COMP.: BAIRRO: Capela do Socorro CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 04784-140 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (ef) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 320,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,396 IDADE REAL: 32 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,690 CUSTO BASE (R\$): 1.295,64
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 396.503,15 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\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Hamada
 CONTATO: TELEFONE: (11)-55240468
 OBSERVAÇÃO:
 Reforzada

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Rec:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 1.653,99
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.544,74
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,9339
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04:	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fe:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Co:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Ff:		

435

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 5

DATA DA PESQUISA: 17/11/2016

SETOR: 095 QUADRA: 243

CHAVE GEOGRÁFICA:

FOTO Nº: 1

