

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
SANTANA DA CAPITAL - SP

377

4

L

PROCESSO : Nº. 0154650-90.2009.8.26.0001
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL.
REQUERENTE : ADÉLIA TEIXEIRA DO AMARAL E OUTROS.
REQUERIDO : EUFLOZINO DE SOUZA GAMA E OUTROS.

62 OF. CÍVEL - SANTANA - 11/10/2019 14:43 0000103319

001.6.FSAM.SP.00004771-9 088319 1.649 B53

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



CAPÍTULO I - RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

378
+

Localização:

Rua Dr. Sebastião de Lima, nº. 311, Bairro Casa Verde Alta do
Município de São Paulo, SP.

Data da Avaliação:

Fevereiro de 2.019

Valor de mercado para venda:

$V_i = R\$ 395.000,00$
(trezentos e noventa e cinco mil reais)

P

CAPÍTULO II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

379
4

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) imóvel, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL

Senado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



380
1

CAPÍTULO III – VISTORIA

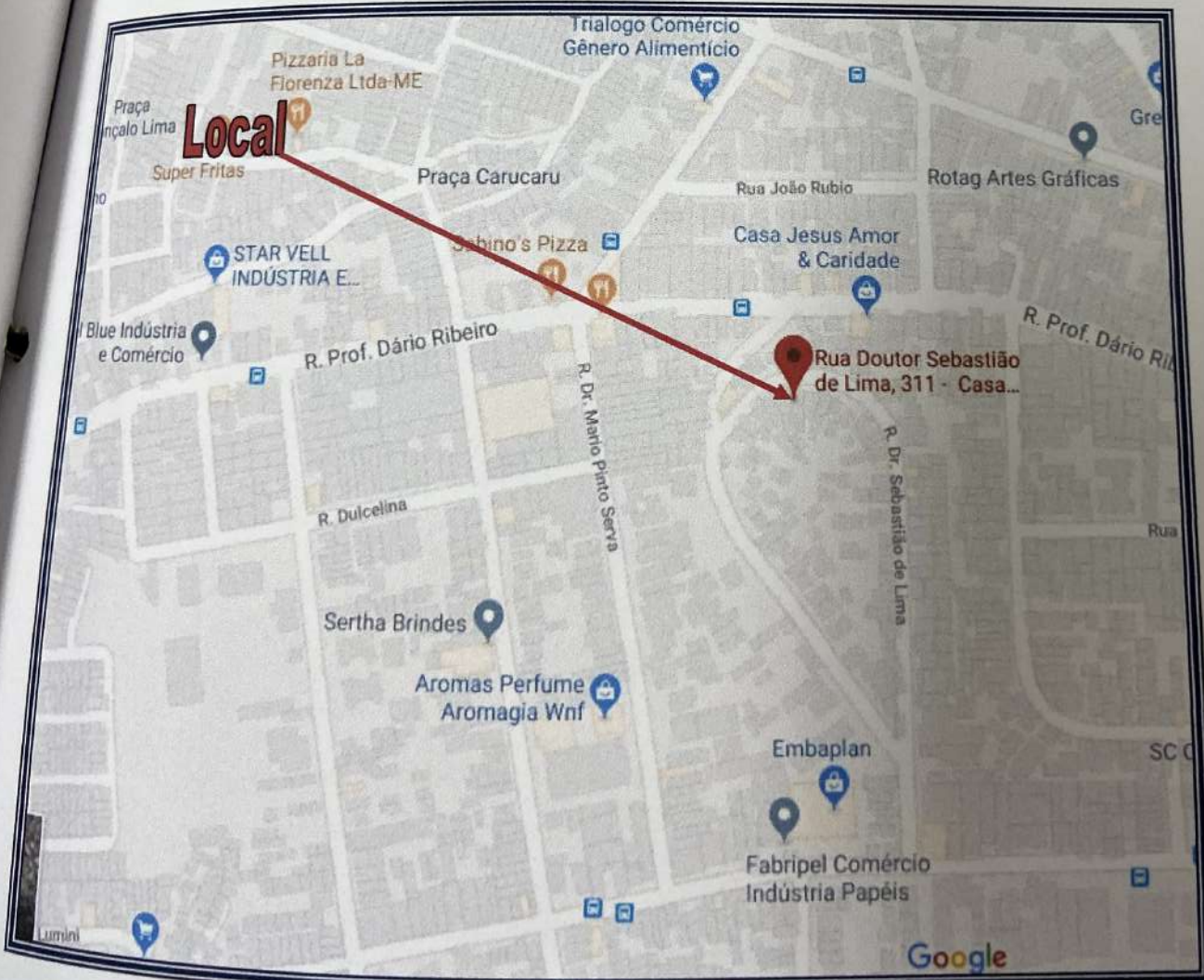
3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Dr. Sebastião de Lima, nº.311, Bairro Casa Verde Alta do Município de São Paulo, SP.

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 075, Quadra 015, e Índice Fiscal 543,00

3.3. Planta Localização



381
a

- 3.4. Zoneamento
Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona CV - ZM3b-04, Zona Mista de Alta Densidade - b
- 3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Dr. Sebastião de Lima, que lhe dá acesso.

9

382
1

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta em declive em relação ao leito da rua.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº. 142.193 (fls. 83) possui a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

**8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO**

matricula
142.193

ficha
01

São Paulo, 20 de maio de 2004

Terreno de formato triangular, situado na Rua Doralice, na quadra 71, do Sítio Casa Verde, no 23º Subdistrito - Casa Verde, medindo 10,00m de frente, por 48,00m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito com o imóvel nº 271, de propriedade de Domingos Meca, do lado esquerdo com o imóvel nº 291, de propriedade de Levy Vieira Ramos. Construção: um prédio residencial de um pavimento, sob nº 283 da Rua Doralice. Inscrição Municipal: contribuinte nº 075.015.0035-5.

PROPRIETÁRIOS: EUFLOZINO DE SOUZA GAMA, bancário, RG nº 1.501.554-3-SP e CPF nº 089.563.918-15, e sua mulher HELENA CANTALEJO GAMA, que também é conhecida por ELENA CANTALEJO GAMA, do lar RG nº 12.705.601-SP e CPF nº 090.172.148-48, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. Sebastião de Lima, 311, Casa Verde Alta.

REGISTRO ANTERIOR: TR. 52.376 de 18/05/1965, desta Serventia.

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 200,00m² foi obtida através da consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Dr. Sebastião de Lima.

383
4

3.11. Beneficiarias - I

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simplex
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de tijolos.
Forno:	Laje / Madeira / PVC.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex e reboco.
Portas:	Madeira / Alumínio.
Caixilhos:	Ferro / Alumínio
Janelas / Tipo:	Ferro / Alumínio / Vitrô e Correr.
Cobertura:	Telhas de barro / Laje.
Compartimentos:	Pavimento superior: Bar, sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e cozinha. Pavimento inferior: Quarto, banheiro e cozinha.
Idade estimada:	35 (trinta e cinco) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	166,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.

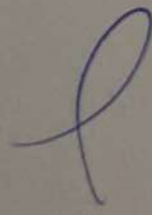


384
A

XII.1 Benfeitorias - II

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simplex
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de tijolos.
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex
Portas:	Madeira / Alumínio.
Caixilhos:	Alumínio
Janelas / Tipo:	Alumínio / Vitrô e Correr.
Cobertura:	Laje.
Compartimentos:	Sala, 02 (dois) quartos, 02 (dois) banheiros e cozinha.
Idade estimada:	30 (trinta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Construída:	80,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.

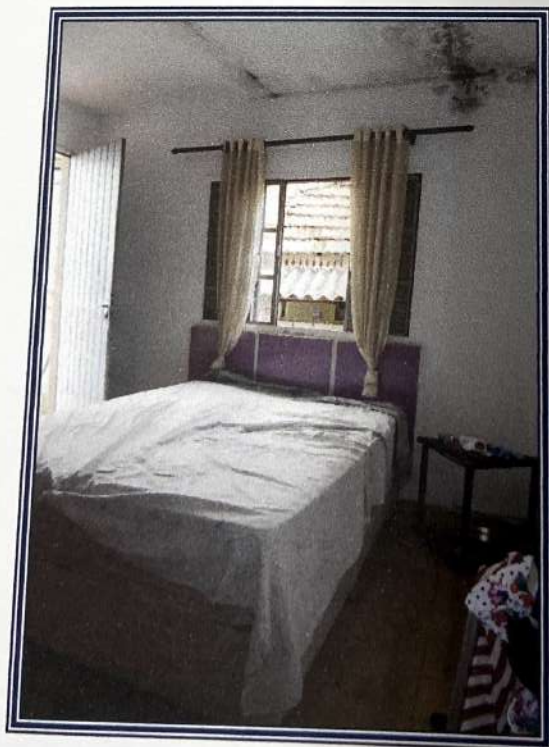


3.12. Ilustração fotográfica interna – benfeitoria I

385
r



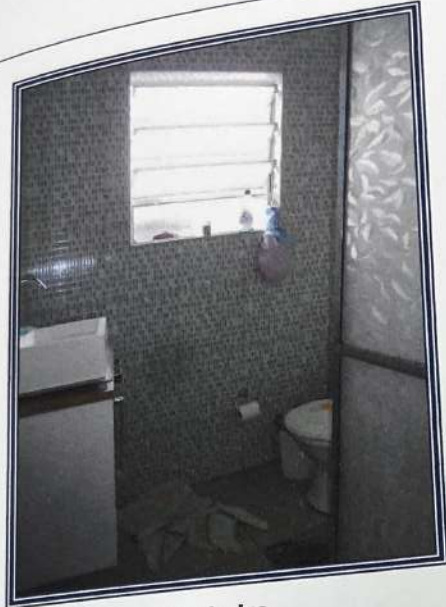
Sala e quarto I.



Quarto II.

l

386
r



Banheiro.

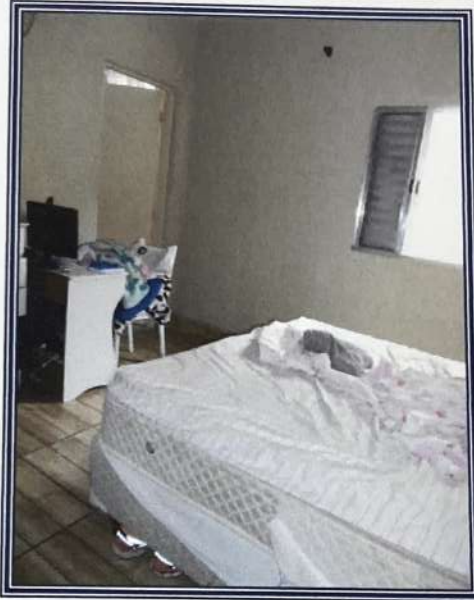


Cozinha.

P

3.12. Ilustração fotográfica interna – benfeitoria I

387
1



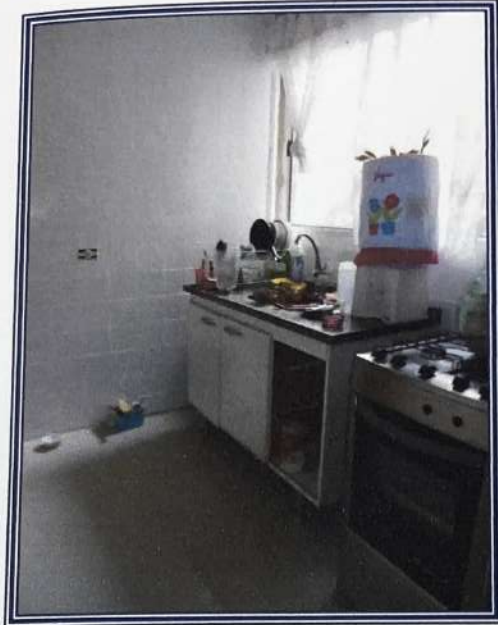
Sala e quarto I.



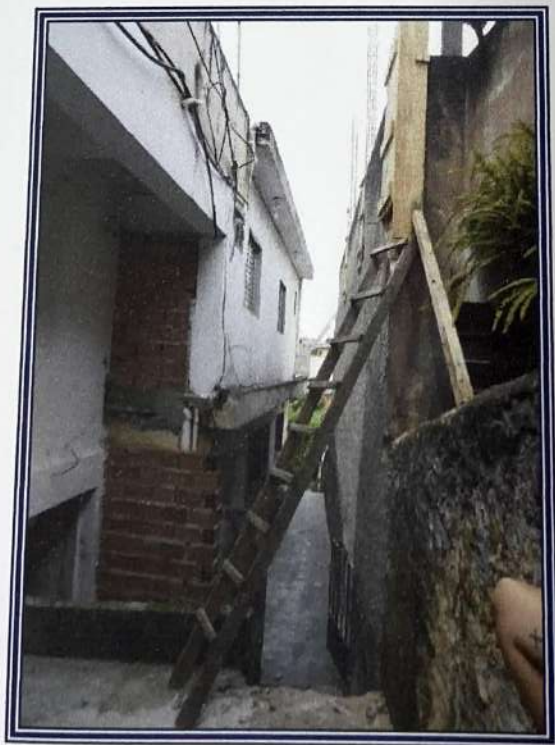
Banheiros I e II.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'P'.

388
e



Cozinha.



Vista da benfeitoria II ao fundo.

P

389
1

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO

4.1 - VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 200,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 917,97$$

$$Vu = \text{R\$ } 821,06 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 20,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

f

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$Cf = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$Cp = (Pmi/Pe)^p, \quad \text{dentro dos limites: } \frac{1}{2}Pmi \leq Pe < Pmi,$$

$$Cp = (25,00/20,00)^{0,50}$$

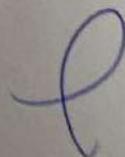
$$Cp = 1,1180$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 917,97/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,1180 - 1)]\} \times 200,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 164.212,00$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 917,97 (novecentos e dezessete reais e noventa e sete centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.



4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS - benfeitoria I

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de janeiro de 2.019 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simplex
Custo de reprodução:	R\$ 1.457,24/m ² (R _{8N} x 1,056)
I _e	35 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,610
Área Construída:	166,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 1.457,24 \times 0,610 \times 166,00$$

$$V_{b1} = R\$ 147.560,12$$

VALOR DAS BENFEITORIAS – benfeitoria II

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de janeiro de 2.019 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simplex
Custo de reprodução:	R\$ 1.457,24/m ² (R ₈ N x 1,056)
t_e	30 anos
t_r	70 anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F_{oc}	0,710
Área Construída:	80,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{b2} = 1.457,24 \times 0,710 \times 80,00$$

$$V_{b2} = R\$ 82.771,23$$

4.3. Valor Total do Imóvel (V_i)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (V_t) e das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b, \text{ onde } V_b = V_{b1} + V_{b2}$$

$$V_i = 164.212,00 + 147.560,12 + 82.771,23$$

$$V_i = \text{R\$ } 394.543,35$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 395.000,00$$

(trezentos e noventa e cinco mil reais)

393
←

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2.019.


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

395
✓

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

9

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "**Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp**".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "**GEOAVALIAR**", desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte: 398

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

400
4

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

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

- A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

401
B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

402
Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

2.- BENFEITORIAS: =

403
1

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011".



2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE
CONSERVAÇÃO: -

404
↑

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

$$ROSS: \quad \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

4,05
%

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

406
#

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





GeoAvaliarPro

407

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
 SETOR : 75 QUADRA : 013 ÍNDICE DO LOCAL : 622,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALESSO BALDOVINETTI NÚMERO : 260
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 310,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 128.118,62 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\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : UEHARA IMÓVEIS
 CONTATO : CORRETOR REFWEB: CA0408 TELEFONE : (11)-39665588
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 835,10
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 729,04
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8730
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarProf

408
8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

SETOR : 75 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 589,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAMBUCO

COMP. : BAIRRO :
CEP : UF : SP

NÚMERO : 89
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: 400,00 TESTADA - (ct) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 94,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
COEF. PADRÃO: 0,786 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,277 CUSTO BASE (RS): 1.379,97
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 28.242,28 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES PERDIZES
CONTATO : CORRETORA SRA. VANIA RAQUEL

OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-963976350

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,08 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 829,39
TESTADA Cf :	0,05 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 820,36
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9891
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	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 Fi :	0,00	

409
x



GeoAnalizerPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
SETOR : 75 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 600,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JULIA TREVISANI GANNAM NÚMERO : 261
COMP. : BARRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 117,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 165.820,01 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\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MIRANTTI IMÓVEIS
CONTATO : CORRETOR REFWEB: 155085 TELEFONE : (11)-29717900
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,10	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.114,53
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.174,38
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1.0537
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 Fi: 0,00		



GeoAvaliarProf

410
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
 SETOR : 75 QUADRA : 016 ÍNDICE DO LOCAL : 591,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR SEBASTIÃO DE LIMA NÚMERO : 130
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SHPRIME IMÓVEIS
 CONTATO : CORRETOR REF WEB: ZN917 TELEFONE : (11)-51710060
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	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 : 780,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 716,65
		VARIAÇÃO : 0,9188
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998



GeoAvaliarPro

415
7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
 SETOR : 76 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 578,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/02/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LAVINIO SALLES ARCURI NÚMERO : 571
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 209,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 38,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.379,97
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 130.241,57 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\$) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MIRANTE IMÓVEIS
 CONTATO : CORRETOR REFWEB: 311319 TELEFONE : (11)-38718446

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.077,79
TESTADA CI : 0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.149,42
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.066,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

(Handwritten signature)

412
F

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO





GeoAvaliarProf

413

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: ADÉLIA T DO AMARAL X EUFLOZINO DE SOUZA GAMA
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:

DATA: 26/02/2019

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	543,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	plano
<input type="checkbox"/> Topografia	seco
<input type="checkbox"/> Consistência	



GeoAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALESSO BALDOVINETTI ,260	835,10	729,04	0,8730	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JAMBUCO ,89	829,39	820,36	0,9891	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JULIA TREVISANI GANNAM ,261	1.114,53	1.174,38	1,0537	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA DR SEBASTIÃO DE LIMA ,130	780,00	716,65	0,9188	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA LAVINIO SALLES ARCURI ,571	1.077,79	1.149,42	1,0665	1,0000

(Handwritten signature)



Construção Civil

414

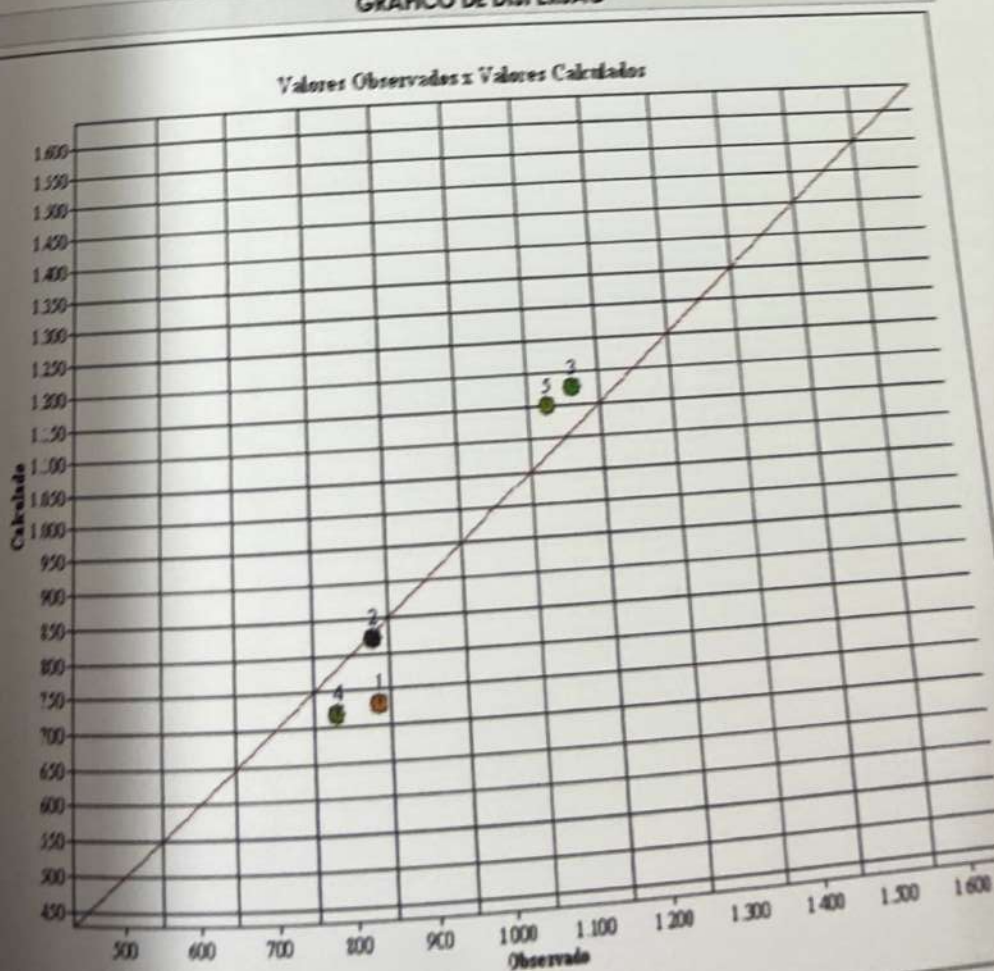
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	835,30	725,04
2	829,39	820,36
3	1.114,53	1.174,28
4	780,00	755,05
5	1.077,79	1.149,42



Construção Civil

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliar^{Prof}

415

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA DR SEBASTIÃO DE LIMA 311 SAO PAULO - SP Data: 26/02/2019
 Cliente: ADÉLIA T DO AMARAL X EUFLOZINO DE SOUZA GAMA
 Área m²: 200,00 Modalidade: Venda Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 917,97/m²
 (novecentos e dezessete reais e noventa e sete centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 927,36
 Desvio Padrão : 156,11
 - 30% : 649,15
 + 30% : 1.205,57
 Coeficiente de Variação : 16,8300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 917,97
 Desvio Padrão : 226,42
 - 30% : 642,58
 + 30% : 1.193,36
 Coeficiente de Variação : 24,6700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pi o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 917,97
 TESTADA: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 821,06000

PROFUNDIDADE -0,1200
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 164.211,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 762,74
 INTERVALO MÁXIMO : 1.073,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 713,98
 INTERVALO MÁXIMO : 928,14

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III