

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 8ª Vara Cível do
Foro Regional II – Santo Amaro – SP.**

Ação de Cumprimento de Sentença

Autos nº 0013416-73.2016.8.26.0002

PAULO PALMIERI MAGRI, infra assinado,
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Especialista em Grafoscopia,
inscrito no CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da
Ação de Cumprimento de Sentença promovida por **Sonia Magali Maciel**
em face de **Alda de Andrade Maciel**, que se processa perante este R. Juízo
e Cartório do 8º Ofício Cível, após diligências e estudos necessários, apre-
senta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Í N D I C E

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- II - VISTORIA**

- III - AVALIAÇÃO**

- IV - CONCLUSÃO**

- V - QUESITOS**

- VI - ENCERRAMENTO**

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 01: Subprefeitura de M'Boi Mirim – Lei nº 16.402/2016.

Anexo 02: Pesquisa de Elementos Comparativo.

Anexo 03: Resumo da Avaliação.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada de um imóvel urbano denominado como Lote 040 da Quadra “E” situado à Rua Antonio José Bentes, nº 18 – Jardim Irapiranga – Subdistrito de M’Boi Mirim, neste município de São Paulo/SP e inscrito na municipalidade sob nº 184.002.0040.

2. Despacho Saneador - fls. 96 dos autos.

2.1. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação às fls. 96, para produção da prova pericial, sendo facultado às partes indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos.

2.2. A Requerente Sônia Magali Maciel apresentou quesitos às fls. 98 dos autos.

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

II – VISTORIA

No dia 27 do mês de outubro do ano de 2.020, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o perfeito atendimento ao quanto preceitua o artigo 466 do novo CPC as partes foram convidadas a participar da diligência realizada por este perito signatário.

2.1. Localização:

O imóvel em estudo está situado à Rua Antonio José Bentes, nº 18 – Jardim Irapiranga – Subdistrito de M'Boi Mirim, neste município de São Paulo/SP, conforme croquis de localização a seguir:



Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.2. Melhoramentos Públicos:

A região onde o empreendimento está localizado possui infraestrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo dotado de todos os melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, esgoto, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

2.3. Zoneamento:

O imóvel está situado em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS – Subprefeitura da M' Boi Mirim, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 1).

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.4. Do imóvel em estudo:

Trata-se de um lote de terras, topografia plana, formato retangular, constituído do Lote 040 da Quadra E, apresentando 13,28 metros de frente por 20,70 metros da frente aos fundos do lado direito e 18,75 metros do lado esquerdo e 12,76 metros nos fundos, perfazendo uma área global de 250,50 m².

Há uma edificação erigida em alvenaria composta de 2 (dois) pavimentos devidamente ilustrados nas fotos que compõe o presente item.

2.5. Reportagem Fotográfica:

Para uma melhor visualização do imóvel em questão este signatário obteve uma série de fotografias durante a vistoria cujas cópias passam a descrevê-las:

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

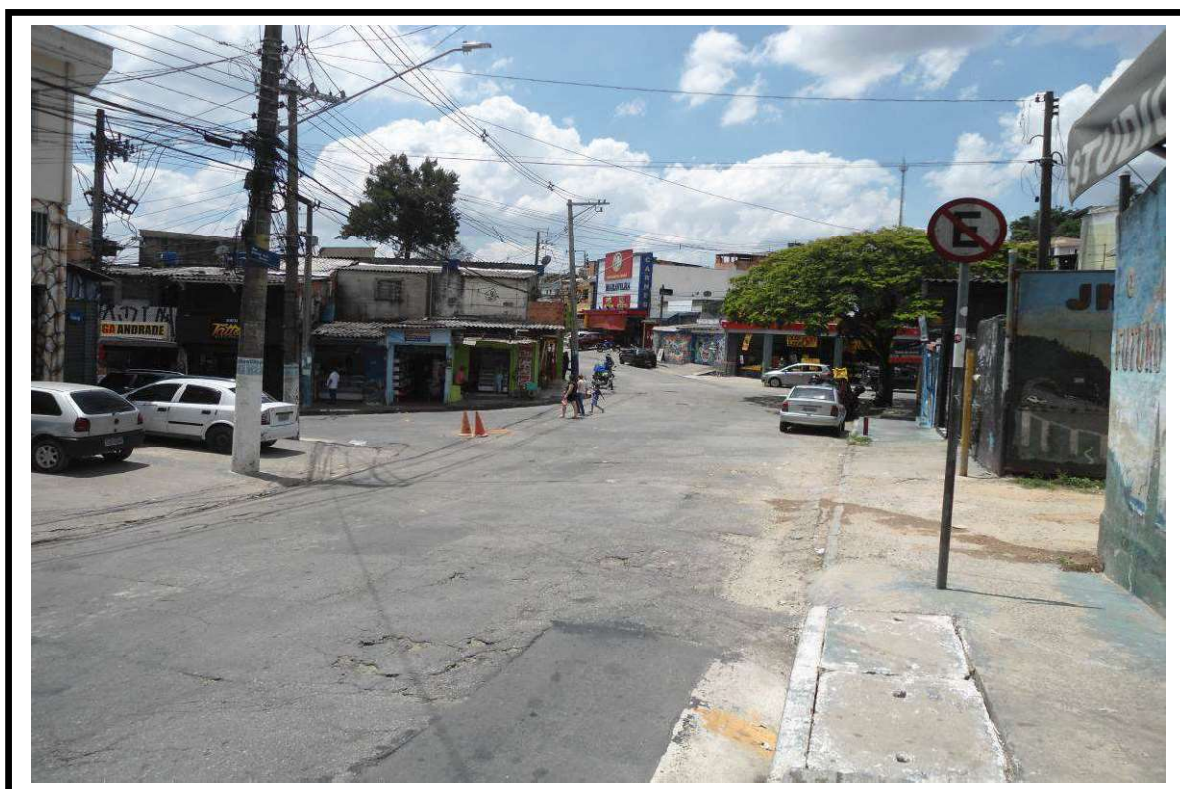


Foto nº 01: Vista da Rua Antonio José Bentes. O observador encontra-se defronte ao imóvel avaliando olhando em direção ao cemitério Jardim da Paz.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 02: Outra vista da Rua Antonio José Bentes. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 03: Vista da fachada do imóvel avaliando sob nº 18 da Rua Antonio José Bentes.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 04: Vista do portão de acesso para automóveis.

Eng° Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 05: Vista do portão de acesso para transeuntes.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 06: Vista interna do imóvel vendo-se a edificação existente. Trata-se de uma edificação erigida em alvenaria composta de 2 (dois) pavimentos.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

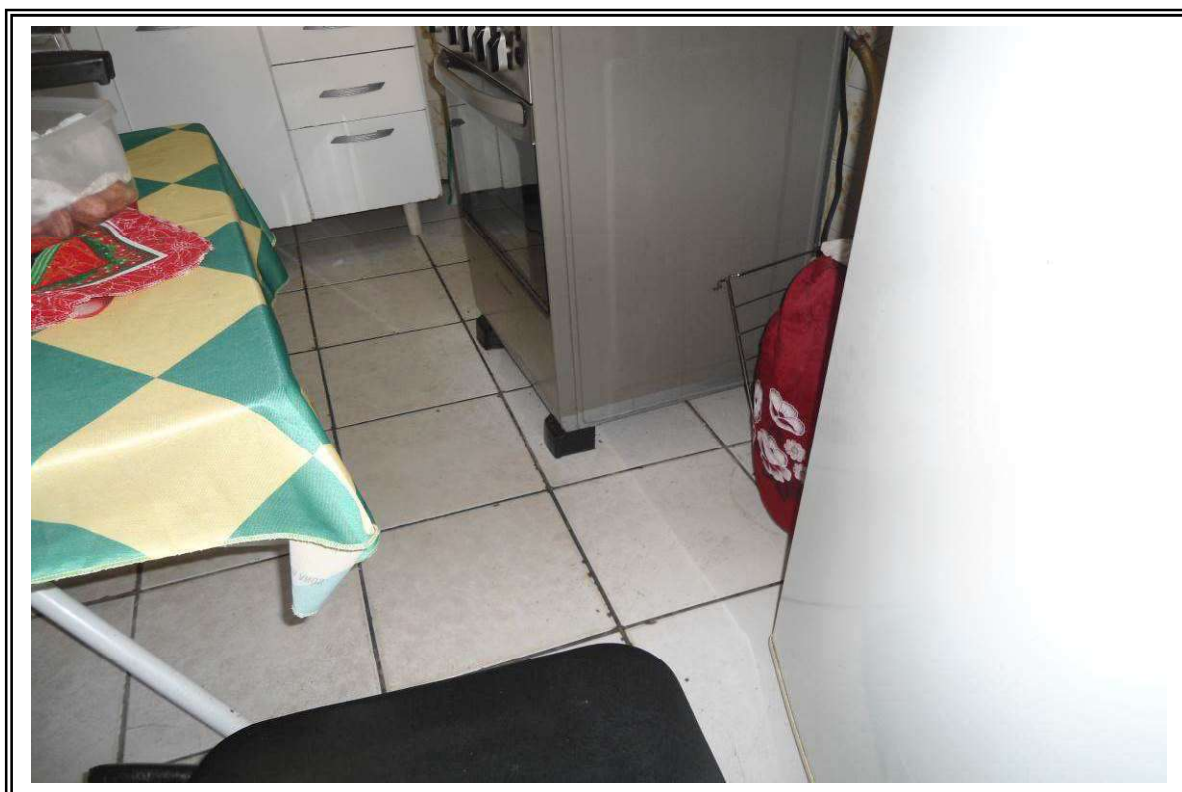


Foto nº 06: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte azulejadas o restante revestido em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

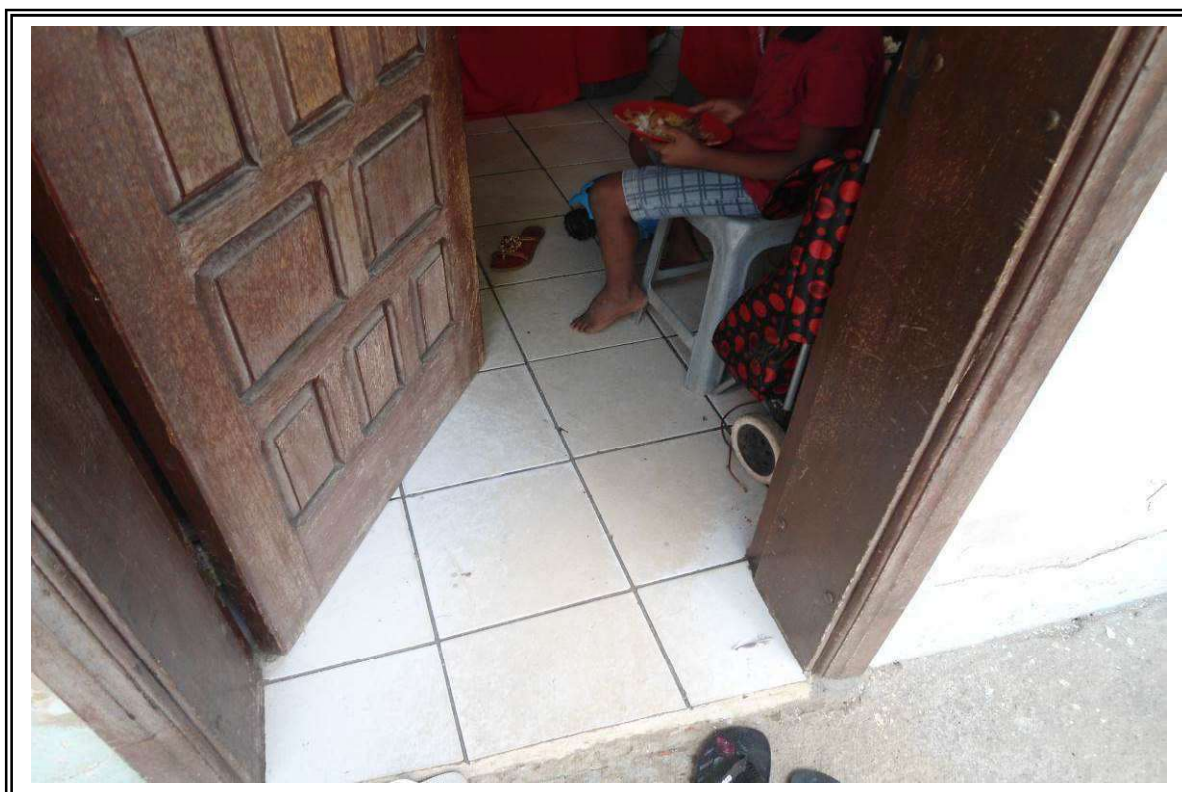


Foto nº 07: Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

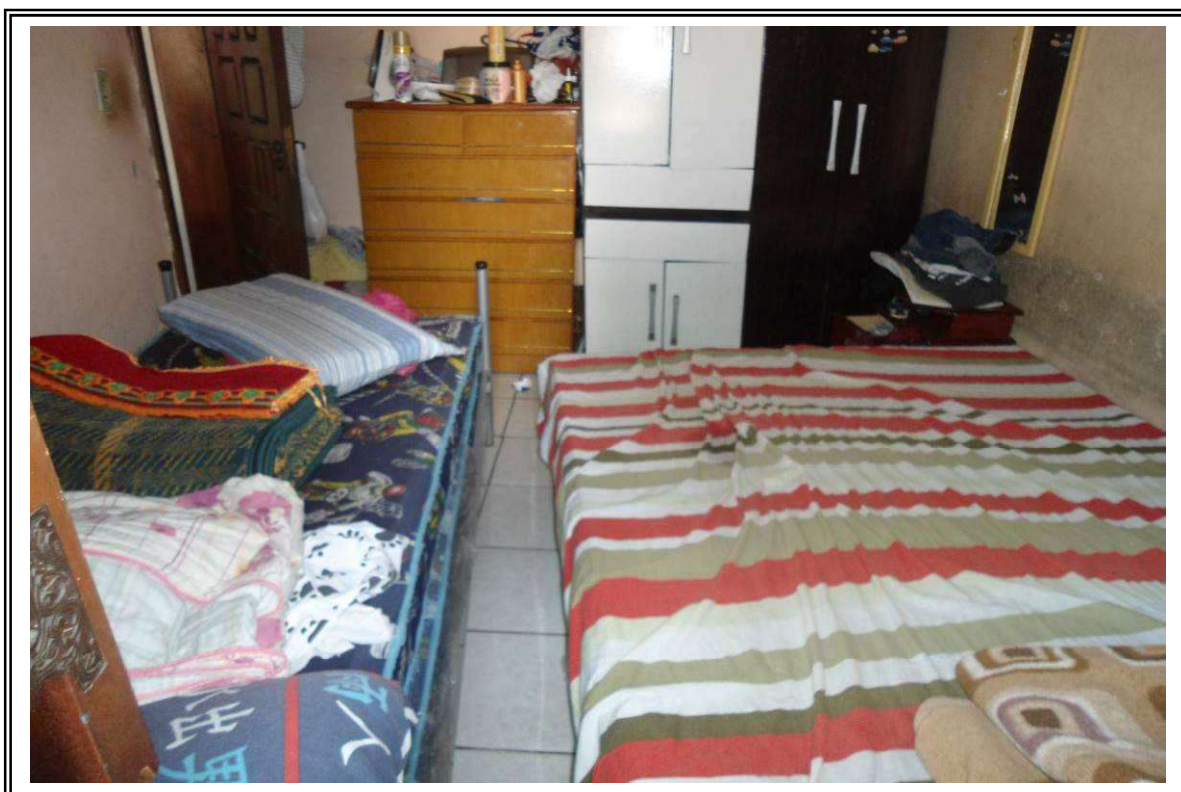


Foto nº 08: Vista de um dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 09: Vista de outro dormitório. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em laje e esquadrias de madeira.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

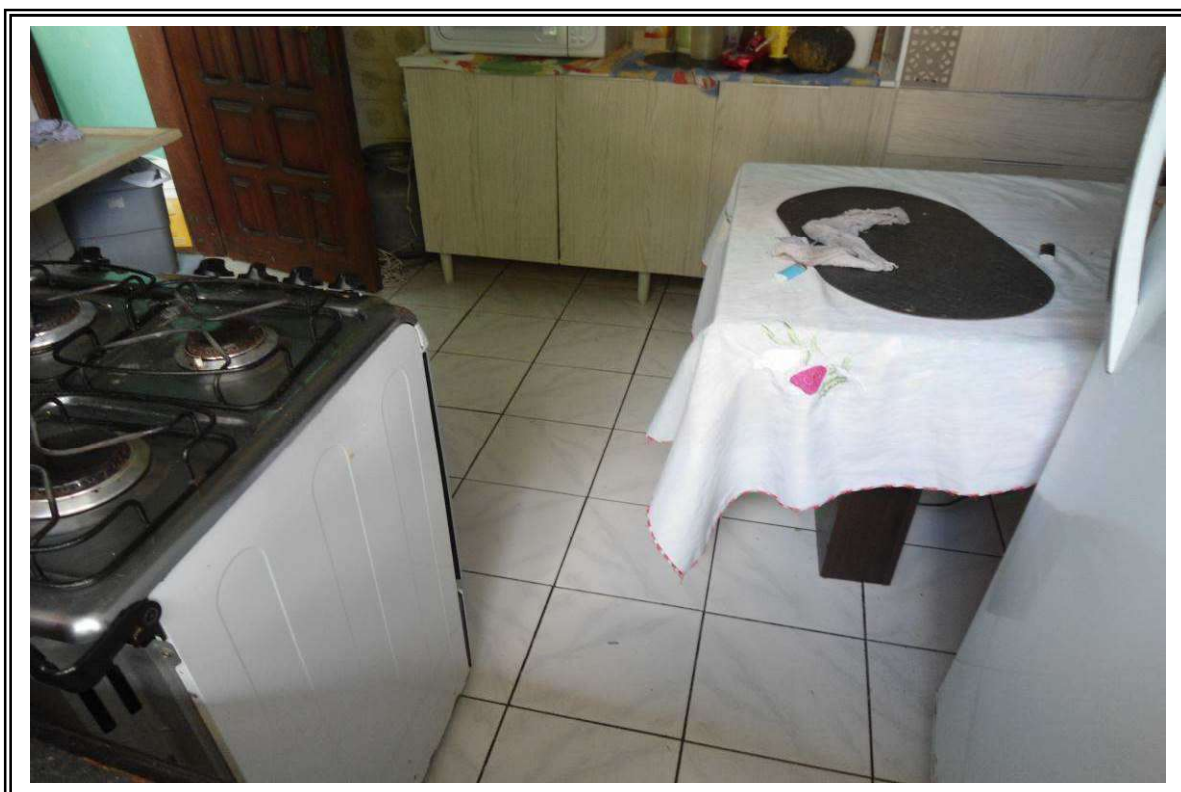


Foto nº 10: Vista de uma cozinha existente no pavimento superior.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº 11: Vista da área de serviço.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

III – AVALIAÇÃO

1. Critérios:

O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2. Nível de Rigor:

O nível de rigor de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, sendo a mesma classificada como “Avaliação de Nível de Rigor Normal”.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. Metodologia:

Para a avaliação do terreno adotou-se as “*Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos*”, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE em 01/02/2011. Tais Normas foram adequadas para as condições e peculiares da Capital e Grande São Paulo.

Buscando aferir o valor unitário básico de terreno, este signatário diligenciou nas imobiliárias da região coletando opiniões, elementos de comparação dentro da mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e setores vizinhos, estando os mesmos inseridos no Anexo 02 do presente laudo.

Levado a efeito um primeiro cálculo depreendeu-se que o melhor ajuste (revelado pelo menor coeficiente de variação da amostra) se dá quando considerado apenas o fator “topografia”.

Esses elementos foram tratados e homogeneizados consoantes as recomendações das normas, concluindo-se pelo valor unitário de **R\$ 1.363,81/ m²** (vide Anexo 03), adotando-se para o imóvel avaliando o procedimento da 2ª zona, segundo a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005, considerando-se terrenos com 10,00 metros de frente, profundidade entre 25,00 e 40,00 metros.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

4. Avaliação

4.1 Equação básica que determina valor terreno:

$$\text{Valor Terreno} = At * qm$$

At = área total do terreno	250,50 m ²
qm = valor unitário básico	R\$ 1.363,81/m ²
a = testada efetiva do imóvel	13,28 m
ar = testada de referência	10,00 m
pr = profundidade de referência	25,00 a 40,00 m

Portanto, a equação básica que determinará o valor de terreno em números redondos será de:

$$\text{Valor Terreno} = At * qm$$

$$VT = 250,50 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 1.363,81/\text{m}^2$$

Em números redondos:

Valor Total do Terreno

$$VT = \text{R\$ } 341.635,00$$

(Trezentos e quarenta e um mil e seiscentos e trinta e cinco reais),

base novembro de 2020.

Engº Paulo Palmieri Magri *Avaliações e Perícias de Engenharia*

4.2. Avaliação das Construções:

O valor das construções existentes será determinado através do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002*”, elaborado pelo IBAPE/SP.

A área de construção foi obtida com base na diligência realizada, tendo-se obtido o seguinte valor:

* $A_c = 75,00 \text{ m}^2$.

* devido as características construtivas pertencentes a essas edificações, leva-nos a classificá-la, como do tipo “Residência de Padrão Simples” (limite de classificação entre 0,912 e 1,200 de R_8N).

* será adotado o limite médio da faixa de sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja; 1,386 de R_8N . E o valor a ser considerado do R_8N publicado pela revista “A Construção” da Editora PINI, base outubro de 2020 (último índice publicado até esta data) perfaz um valor de $R\$ 1.517,65/\text{m}^2$.

* para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através das seguintes fórmulas:

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

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

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

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:

Ic = Idade cronológica = 20 anos

Vu = Vida útil = 70 anos

Cf = Condições físicas = e (necessitando de reparos simples)

Portanto,

$$\mathbf{Foc} = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,666 \times (1-0,2) = 0,7324$$

Assim temos,

$$Ac = 75,00 \text{ m}^2$$

$$Kd = 0,7324$$

$$Vuc = R\$ 1.517,65/\text{m}^2 * 1,056$$

$$Vc = R\$ 1.602,64/\text{m}^2 * 75,00 \text{ m}^2 * 0,7324$$

Em números redondos:

$$VC = R\$ 88.035,00$$

(Oitenta e oito mil e trinta e cinco reais),

base novembro de 2020.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3. Valor Total do Imóvel:

Portanto, o valor total do Imóvel, resulta do somatório aritmético dos capitais; “terreno + construções”, ou seja:

Valor do terreno	R\$ 341.635,00
Valor das benfeitorias	<u>R\$ 88.035,00</u>
S O M A T Ó R I O.....	R\$ 429.670,00

Valor do imóvel (terreno + construções)

Valor total = R\$ 429.670,00

**(Quatrocentos e vinte e nove mil e seiscentos e setenta reais),
base novembro de 2020.**

4.4. Da quota parte ideal:

Tendo em vista tratar-se da avaliação da quota parte de 70% (propriedade da Ré) nos termos descritos na matrícula do imóvel sob nº 44.471 – vide fls. 87/90 dos autos – tem-se que o valor devido da quota parte é de:

$$V_c = R\$ 429.670,00 * 0,70$$

Em números redondos:

$$V_c = R\$ 300.770,00$$

**(Trezentos mil e setecentos e setenta reais),
base novembro de 2020.**

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV – CONCLUSÕES

1. O valor do imóvel, localizado na Rua Antonio José Bentes, nº 18 – Jardim Irapiranga – Subdistrito de M’Boi Mirim, neste município de São Paulo/SP, alcança o valor de comercialização (valor de mercado) de:

Valor do terreno	R\$ 341.635,00
Valor das benfeitorias	<u>R\$ 88.035,00</u>
S O M A T Ó R I O.....	R\$ 429.670,00

Rua Antonio José Bentes, nº 18, Jardim Irapiranga, São Paulo/SP.
Valor do imóvel à Vista = R\$ 429.670,00
(Quatrocentos e vinte e nove mil e seiscientos e setenta reais), base novembro/2020

2. Sendo o valor da quota parte de 70% de propriedade da Ré no valor de R\$ 300.770,00 (Trezentos mil e setecentos e setenta reais).

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V – QUESITOS

1 - DA AUTORA - Fls. 98 dos autos.

1) Qual o valor de mercado do imóvel?

Resposta: De acordo os cálculos ínsitos no item III – Avaliação do presente Laudo Técnico o valor de mercado do imóvel é de R\$429.670,00 (Quatrocentos e vinte e nove mil, seiscentos e setenta reais) para venda à vista, nesta data e sem inclusão da taxa de corretagem, sendo o valor da quota parte de 70% de propriedade da Ré no valor de R\$ 300.770,00 (Trezentos mil e setecentos e setenta reais).

2) Qual o estado de conservação do imóvel?

Resposta: Depreendeu-se da vistoria realizada que a edificação existente no imóvel apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples.

3) Está vazio ou alugado?

Resposta: Depreendeu-se da vistoria realizada que o imóvel encontra-se atualmente ocupado e administrado pela parte Ré.

4) Quem administra o imóvel?

Resposta: Reportamo-nos à resposta ofertada ao quesito anterior.

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

VI – ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 27 (vinte e sete) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse R. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 26 de novembro de 2020.

Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP

Eng° Paulo Palmieri Magri

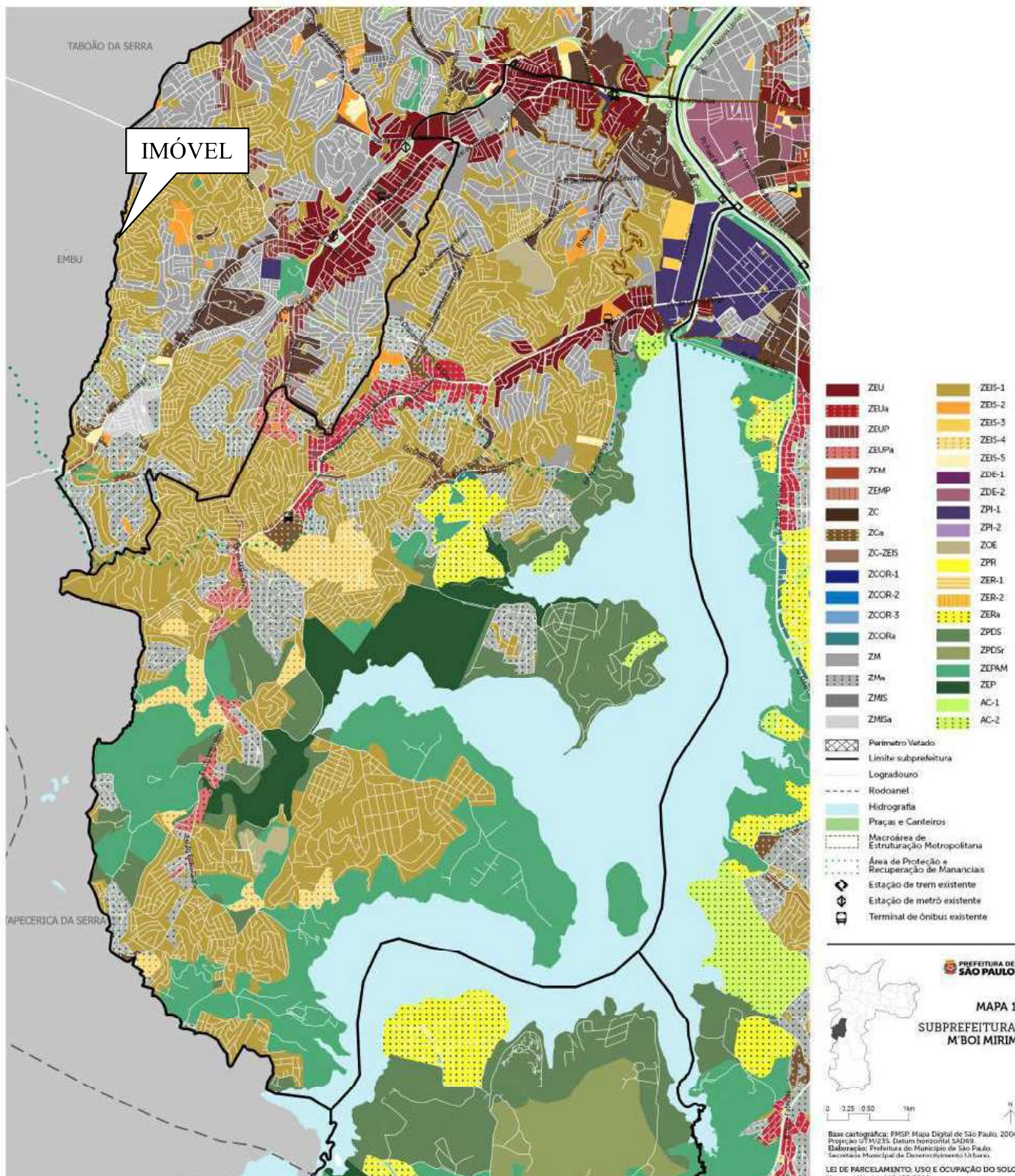
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Mapa 1 – Subprefeitura de M'Boi Mirim – Lei nº 16.402/2016

Eng^o Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO II
Pesquisas de Elementos Comparativos

Eng° Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO III
Resumo da Avaliação

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : Rua Antonio José Bentes, 18

DATA : 23/11/2020

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL 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

FA T O R E S

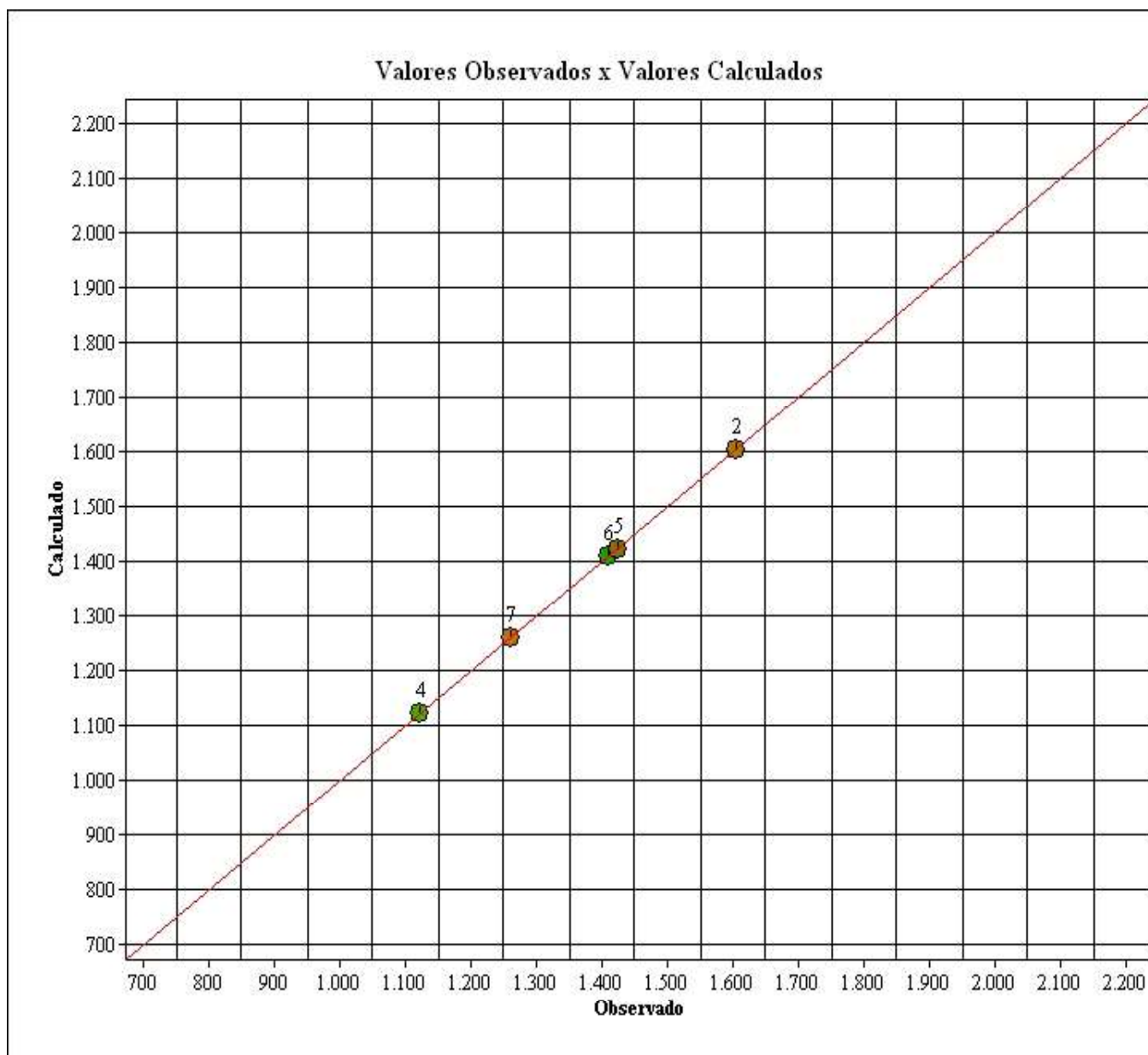
FA T O R	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	284,62
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Nã o
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	p l a n o
<input type="checkbox"/> Consistência	se c o

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input type="checkbox"/>	1 Rua Capitão Vicente Coccozza ,431	2.354,18	2.354,18	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua General Ribamar de Miranda ,SN	1.603,95	1.603,95	1,0000	1,0000
<input type="checkbox"/>	3 Rua Antônio José Bentes ,255	2.401,72	2.401,72	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Antônio Nunes de Azevedo ,61	1.121,49	1.121,49	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Basílio Teles ,168	1.423,72	1.423,72	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Cantigas de Saudade ,193	1.408,81	1.408,81	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Sebastião de Arteaga ,SN	1.261,07	1.261,07	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.354,18	2.354,18
2	1.603,95	1.603,95
3	2.401,72	2.401,72
4	1.121,49	1.121,49
5	1.423,72	1.423,72
6	1.408,81	1.408,81
7	1.261,07	1.261,07

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Antonio José Bentes 18 Jardim Irapiranga SAO PAULO - SP

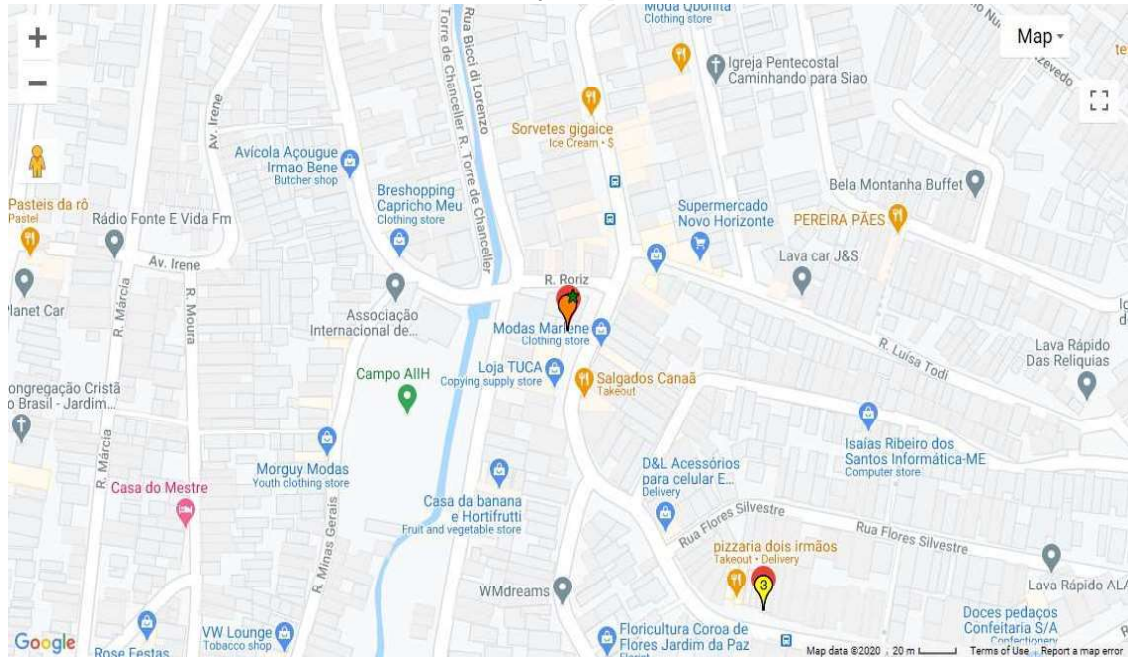
Data : 23/11/2020

Cliente : 8ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.363,81

Desvio Padrão : 182,04

- 30% : 954,67

+ 30% : 1.772,95

Coefficiente de Variação : 13,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.363,81

Desvio Padrão : 182,04

- 30% : 954,67

+ 30% : 1.772,95

Coefficiente de Variação : 13,3500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informação de todos os caracteres dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informação de todos os caracteres dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informação de todos os caracteres dos dados referidos aos fatores	<input type="checkbox"/>
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.363,81

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.363,81000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 340.952,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALO MÍNIMO : 1.239,01

INTERVALO MÁXIMO : 1.488,61

GRAU DE PRECISÃO
GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 1.239,01

INTERVALO MÁXIMO : 1.488,61

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SEIOR: 167

QUADRA : 17

ÍNDICE DO LOCAL: 284,62

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Capitão Vicente Coccozza

NÚMERO : 431

COMP.:

BARRO : Parque Fernanda

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: 102,90

TESTADA - (cf) m 4,90

PROF. EQUIV. (Pe) : 21,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

 ÁREA CONSTRUIDA : 68,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 101.555,19

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 382.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Sky Realty Corretora

CONTATO :

TELEFONE: (11)-55234968

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.354,88
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.354,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SETOR : 167

QUADRA : 17

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SEIOR : 167

QUADRA : 16

ÍNDICE DO LOCAL : 135,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua General Ribamar de Miranda

NÚMERO : SN

COMP.:

BARRO : Parque Fernanda

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: 170,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 122,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,212 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 159.328,12 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Cristal Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-970871

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.603,55
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.603,55
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SETOR : 167

QUADRA : 16

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SEIOR: 184

QUADRA : 13

ÍNDICE DO LOCAL: 282,55

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônio José Bentes

NÚMERO : 255

COMP.:

BARRO : Jardim Ipiranga

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: 73,36 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 73,36 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 109.560,13 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 317.500,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Imóveis Janio Ltda

CONTATO :

TELEFONE: (11)-322755

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.401,22
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.401,22
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SETOR : 184

QUADRA : 13

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SEIOR : 184

QUADRA : 14

ÍNDICE DO LOCAL : 278,41

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônio Nunes de Azevedo

NÚMERO : 61

COMP.:

BARRO : Jardim Ipiranga

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: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,379 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 66.813,99 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Pereira da Silva Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-475067

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.121,99
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.121,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SETOR : 184

QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SEIOR: 184

QUADRA : 11

ÍNDICE DO LOCAL: 120,06

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Basílio Teles

NÚMERO : 168

COMP.:

BARRO : Jardim Amália

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: 130,00 TESTADA - (cf) m 6,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 124,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 147.916,24 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : WM Imóveis SP

CONTATO :

TELEFONE: (11)-940676

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.423,22
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.423,22
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SETOR : 184

QUADRA : 11

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SEIOR: 184

QUADRA : 69

ÍNDICE DO LOCAL: 323,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cantigas de Saudade

NÚMERO : 193

COMP.:

BARRO : Jardim Amália

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: 230,20 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,89
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 225,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,200 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 310.192,48 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 705.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Superbid Webservices

CONTATO :

TELEFONE : (11)-329675

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.408,11
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.408,11
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SETOR : 184

QUADRA : 69

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SEIOR: 184 QUADRA : 227 ÍNDICE DO LOCAL: 227,38

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sebastião de Arteaga

NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Jardim Amália

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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.517,65
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 89.731,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Scheid Imóveis / Marajoara

CONTATO :

TELEFONE: (11)-552301

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.261,77
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.261,77
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 23/11/2020

SETOR : 184

QUADRA : 227

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1