



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL  
DA CAPITAL**

**PROCESSO: 0003912-98.2020.8.26.0100**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,**  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de  
**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada por **MARIANA  
MOREIRA E OUTROS** contra **MARIA HELENA NECCHI**, tendo  
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui  
respeitosamente apresentar o seguinte:

## **LAUDO AVALIATÓRIO**



## 1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de venda atual e valor locativo devidos nas datas e moldes definidos na sentença, bem como os descontos determinados no julgado, assim como o valor equivalente às eventuais benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela executada, cujo imóvel em litígio está localizado na Rua Albuquerque Lins nº 1.238, apto. 1-A do Edifício Zulmira, bairro Higienópolis, São Paulo/SP, conforme R.Despacho de fls. 39, abaixo parcialmente reproduzido:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mariana de Souza Neves Salinas

Vistos.

Para apurar o valor de venda do imóvel, os valores de aluguel devidos nas datas e moldes definidos na sentença, com os descontos determinados no julgado, assim como o valor equivalente às eventuais benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela executada, necessária a realização de perícia técnica.

Para tanto, nomeio o engenheiro Fernando Flávio de Arruda Simões como perito judicial. **Providencie a serventia a intimação do ilustre perito nomeado para que, no prazo de 5 (cinco) dias, apresente proposta de honorários, currículo com comprovação de especialização e contatos profissionais, em especial o endereço eletrônico, para onde serão dirigidas as intimações pessoais.**

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Necessária à prova pericial, foi o signatário honrado com sua nomeação para a função de perito judicial, tendo sido indicado como assistentes técnicos pelas partes o Arq. Reynaldo Silveira e Ernesto Magno Diniz, pela autora e requerida respectivamente.



## 2.- VISTORIA

A vistoria do imóvel em questão foi realizada no dia 06.11.2020, a qual contou com a presença das seguintes pessoas:

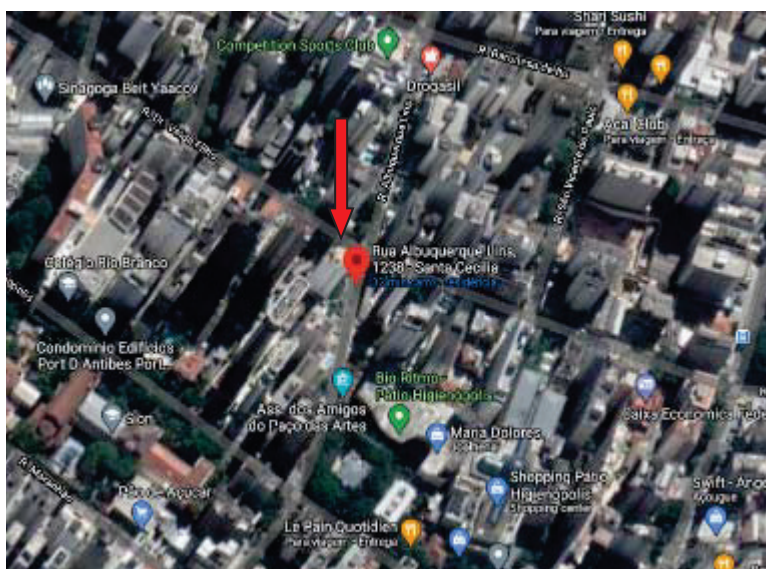
- Eng. Fernando Flávio de Arruda Simões – Perito Judicial;
- Eng. Joilson Mendes da Silva – Auxiliar do Perito;
- Arq. Reynaldo Franco – Assistente técnico da Autora;
- Adriana Necchi – Representante da Requerida.

### 2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Albuquerque Lins nº 1.238, apto. 1-A do Edifício Zulmira, bairro Higienópolis, São Paulo/SP, registrado perante a matrícula 67.138 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado perante a municipalidade sob nº 020.094.0265-0;

A Rua Albuquerque Lins é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais estando localizada nas proximidades da Avenida Higienópolis.

A partir da fotografia aérea extraída do site <http://maps.google.com/>, ilustramos o imóvel em litígio, conforme reprodução parcial a seguir:





## **2.2.- BENFEITORIAS**

### **2.2.1.- GERAL**

Sobre o terreno encontra-se erigido 1(um) edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada revestida em pastilha cerâmica; fechamento em muros de alvenaria e gradil de ferro, sendo constituído de pavimento térreo destinado a portaria e garagem, e 7(sete) pavimentos superiores com 2(dois) apartamentos por andar, perfazendo um total de 14(quatorze) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje com molduras em gesso e porta de vidro. O hall social do andar apresenta piso em granilite; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

### **2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA**

A unidade avalianda atualmente apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

**SALA DE ESTAR E JANTAR:** Piso em taco; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

**ESCRITÓRIO:** Piso em taco; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de ferro com vidro liso.

**DORMITÓRIO 1:** Piso em taco; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**SUÍTE:** Piso em taco; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

**BANHO SUÍTE:** Piso em granilite; paredes revestidas em azulejo; forro em gesso com luminárias embutidas; vaso sanitário em louça cerâmica; lavatório em granito com gabinete; esquadria de ferro com vidro martelado.



- 5 -

**BANHEIRO SOCIAL:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo; forro em laje com molduras em gesso; vaso sanitário em louça cerâmica; lavatório em mármore com gabinete; box em vidro temperado.

**COPA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo; forro em laje com molduras em gesso.

**COZINHA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo; forro em laje com molduras em gesso; pia em inox com armário; esquadria de ferro com vidro cancelado.

**ÁREA DE SERVIÇO:** Piso de granito/cerâmico; paredes revestidas em azulejo; forro em laje; esquadria de ferro com vidro cancelado.

**QUARTO DE EMPREGADA:** Piso em taco; paredes revestidas pintura látex sobre massa corrida; forro em laje; esquadria de ferro com vidro cancelado.

**BANHEIRO DE EMPREGADA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em laje; vaso sanitário em louça cerâmica.

A unidade em questão possui área privativa de 132,60m<sup>2</sup>, área de garagem de 35,70m<sup>2</sup>, área comum de 20,55m<sup>2</sup>, ocupando uma fração ideal de terreno de 6,9346%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2017”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.4.- Apartamento Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,66 ou 66%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



## 2.3.- RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação atual do imóvel na época da vistoria realizada no dia 06.11.2020.



FOTO 1: RUA ALBUQUERQUE LINS NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 2: RUA DR. VEIGA FILHO NAS PROXIMIDADES DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA SENDO OBSERVADO PELA RUA DR. VEIGA FILHO.





FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA SENDO OBSERVADO PELA RUA ALBUQUERQUE LINS.



FOTO 5: VISTA GERAL DO EDIFÍCIO ZULMIRA SENDO OBSERVADO PELA RUA ALBUQUERQUE LINS.



FOTO 6: OUTRA VISTA GERAL DO EDIFÍCIO ZULMIRA SENDO OBSERVADO PELA RUA DR. VEIGA FILHO.



FOTO 7: IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO ONDE ESTÁ INSERIDA A UNIDADE AVALIANDA EM QUESTÃO.



FOTO 8: HALL TÉRREO.



FOTO 9: HALL DO ELEVADOR.



FOTO 10: VISTA DA SALA DE JANTAR.



FOTO 11: SALA DE ESTAR.





FOTO 12: VISTA GERAL DA SALA DE JANTAR E ESTAR, OBSERVANDO A PAREDE DO LADO DIREITO EDIFICADA PELA REQUERIDA NA REFORMA.

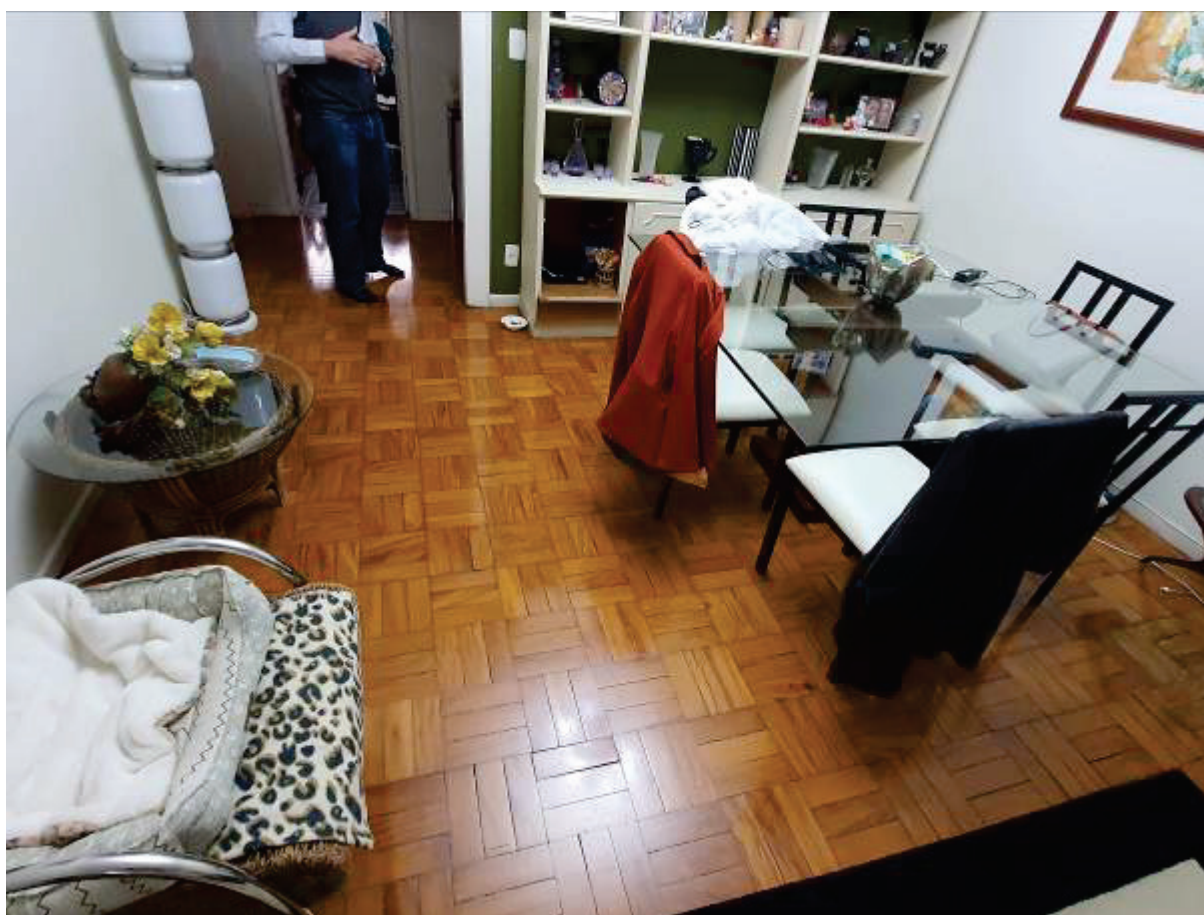


FOTO 13: VISTA DO PISO EM TACO COM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.



FOTO 14: DETALHE DA PAREDE EDIFICADA PELA REQUERIDA.



FOTO 15: VISTA DO ESCRITÓRIO, OBSERVANDO A PAREDE DO LADO ESQUERDO EDIFICADA PELA REQUERIDA NA REFORMA.



FOTO 16: DORMITÓRIO 1.

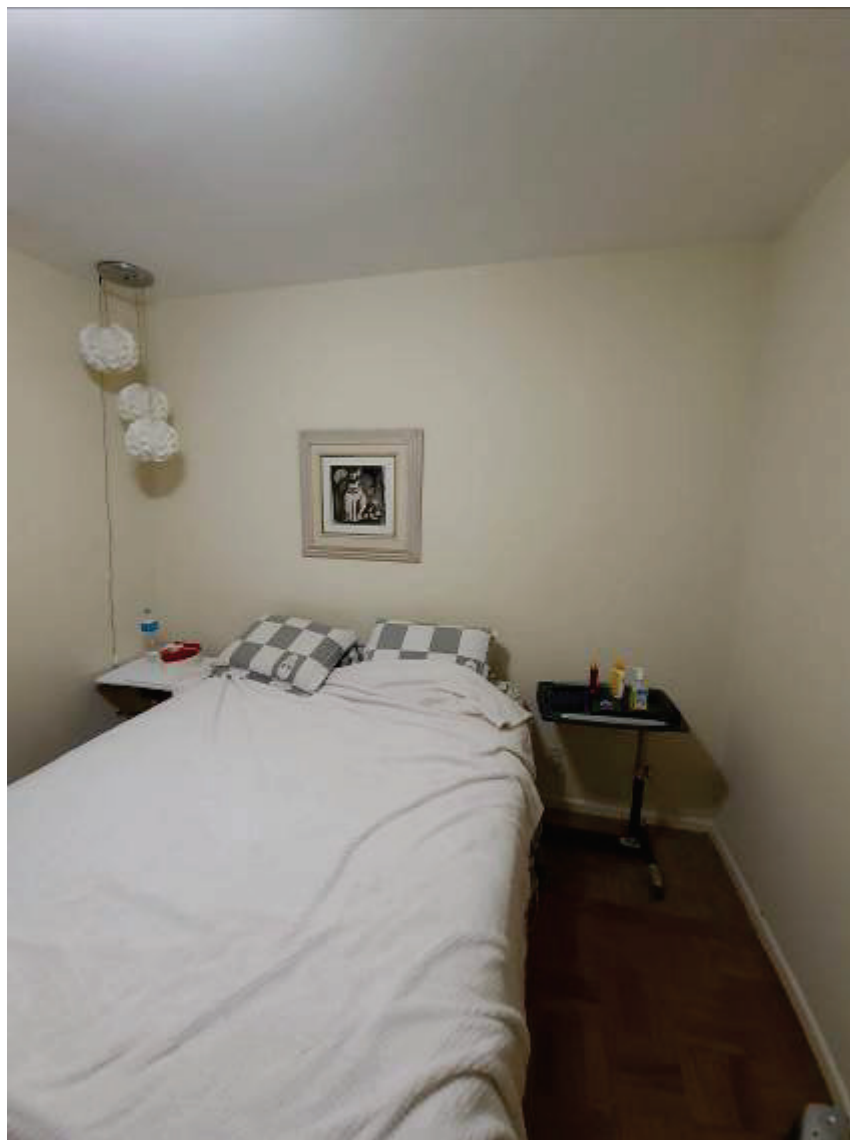


FOTO 17: OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.



FOTO 17: VISTA DA SUÍTE REFORMADA PELA REQUERIDA.

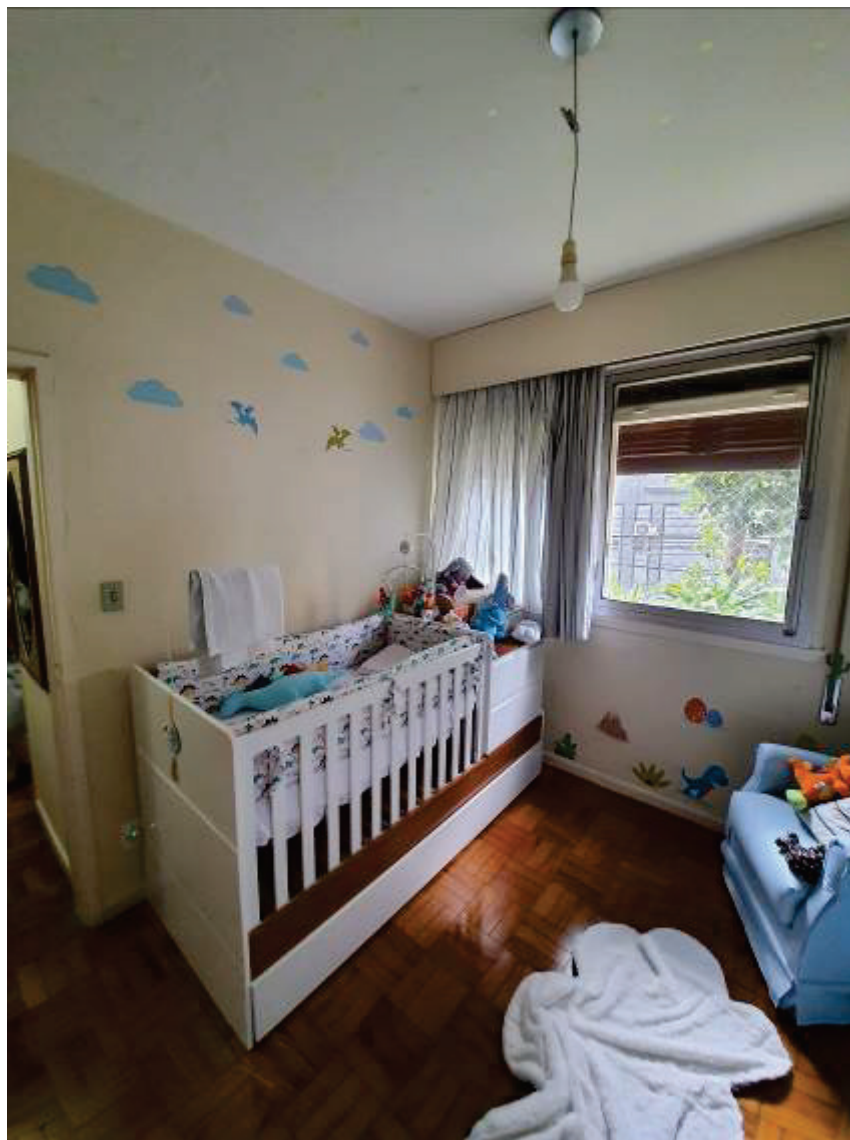


FOTO 18: OUTRA VISTA DA SUÍTE.





FOTO 19: VISTA DO BANHO DA SUÍTE REFORMADA PELA REQUERIDA.



FOTO 20: OUTRA VISTA DO BANHO DA SUÍTE REFORMADA PELA REQUERIDA.



FOTO 21: BANHEIRO SOCIAL.



FOTO 22: OUTRA VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.



FOTO 23: COPA.



FOTO 24: OUTRA VISTA DA COPA.



FOTO 25: COZINHA.



FOTO 26: OUTRA VISTA DA COZINHA.





FOTO 27: ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 28: OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 29: VISTA DO TETO DA ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 30: BANHEIRO DE EMPREGADA.



FOTO 31: QUARTO DE EMPREGADA.



FOTO 32: OUTRA VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.



ARRUDA SIMÕES

- 39 -

### 3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE VENDA

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

#### 3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

**FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

**FATOR ATUALIZAÇÃO:** O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.014, apresentando para a Rua Albuquerque Lins setor 020 quadra 094 o índice fiscal 4.880,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Superior, apresentando o fator 2,406.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**FATOR DE OBSOLESCÊNCIA:** Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:





TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I <sub>r</sub> ”- (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão superior, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,66 ou 66%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:



## QUADRO A

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “d, entre regular e necessitando de reparos simples”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



TABELA 2

I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “66”, corresponde a 0,416.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

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

$$FOC = 0,20 + 0,416 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,532$$

**FATOR DORMITÓRIOS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**FATOR VAGAS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 7(sete) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 010 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 4.976,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PIAUI NÚMERO : 700  
 COMP. : BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 160,00

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## 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) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : AURELIO

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)-47506259

## OBSERVAÇÃO :

OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD. V21C4Q

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-21,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	329,94	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.625,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.933,23
		VARIAÇÃO : 1.0548



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 020 QUADRA : 095 ÍNDICE DO LOCAL : 5.368,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. HIGIENÓPOLIS NÚMERO : 578  
 COMP.: 4. ANDAR BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 88,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 88,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

### 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\$) : 999.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : CELSO DUCCA  
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-991390429  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD. CD 781

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -185,76	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.217,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.903,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.127,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7955
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 020 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 4.880,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALBUQUERQUE LINS NÚMERO : 1238  
 COMP. : 3. ANDAR BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 132,60 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 132,60

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

**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\$) : 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : JAIME IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. COLETE TELEFONE : (11)-996035801  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTA EM REAIS.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.484,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -248,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.811,79
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9207
VAGAS -424,21	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 22/12/2020 às 09:07, sob o número WJM20420177000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003912-98.2020.8.26.0100 e código A3C-5756.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 020 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 4.880,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALBUQUERQUE LINS NÚMERO : 1238  
 COMP.: 7. ANDAR BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 132,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 132,60  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

**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\$) : 1.280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : JAIME IMÓVEIS  
 CONTATO : SRA. COLETE TELEFONE : (11)-996035801  
**OBSERVAÇÃO :**  
 OFERTA EM REAIS.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-254,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-434,39	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.687,78
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.999,27
		VARIAÇÃO : 0,9207





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 020 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 4.965,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA DR. VEIGA FILHO NÚMERO : 411  
 COMP.: 5. ANDAR BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,555 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 133,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 133,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

**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) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : EM CASA  
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (21)-31956541  
**OBSERVAÇÃO :**  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD. 11211

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-37,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-436,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1.082,71	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.827,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.270,31
		VARIAÇÃO : 0,8562



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 020 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 4.965,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. VEIGA FILHO NÚMERO : 411  
 COMP.: 1. ANDAR BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 132,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

#### 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) : 1.160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : FMS IMÓVEIS  
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-23377674  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD.PJ218

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -27,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.909,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 463,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.555,02
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9552
VAGAS -790,91	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2020  
 SETOR: 020 QUADRA: 094 ÍNDICE DO LOCAL: 4.880,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALBUQUERQUE LINS NÚMERO: 1238  
 COMP.: 6-A BAIRRO: HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,555 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 132,60

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

#### 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\$): 1.430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: LOFT SELECT  
 CONTATO: DIEGO TELEFONE: (11)-970702459  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS.  
 4867-RESIDENCIAL

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-391,73	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-485,29	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9.705,88
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.828,86
		VARIAÇÃO: 0,9096



## 3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

### 3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

#### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** MARIANA MOREIRA X MARIA HELENA - VENDA **DATA :** 09/12/2020  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8  
**OBSERVAÇÃO :**

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.880,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização, Obsolescência e Vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 13,41%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 19,69%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PIAUI ,700	5.625,00	5.933,23	1,0548
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV. HIGIENOPOLIS ,578	10.217,05	8.127,67	0,7955
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ALBUQUERQUE LINS ,1238	8.484,16	7.811,79	0,9207
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ALBUQUERQUE LINS ,1238	8.687,78	7.999,27	0,9207
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DR. VEIGA FILHO ,411	10.827,07	9.270,31	0,8562
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DR. VEIGA FILHO ,411	7.909,09	7.555,02	0,9552
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA ALBUQUERQUE LINS ,1238	9.705,88	8.828,86	0,9096

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



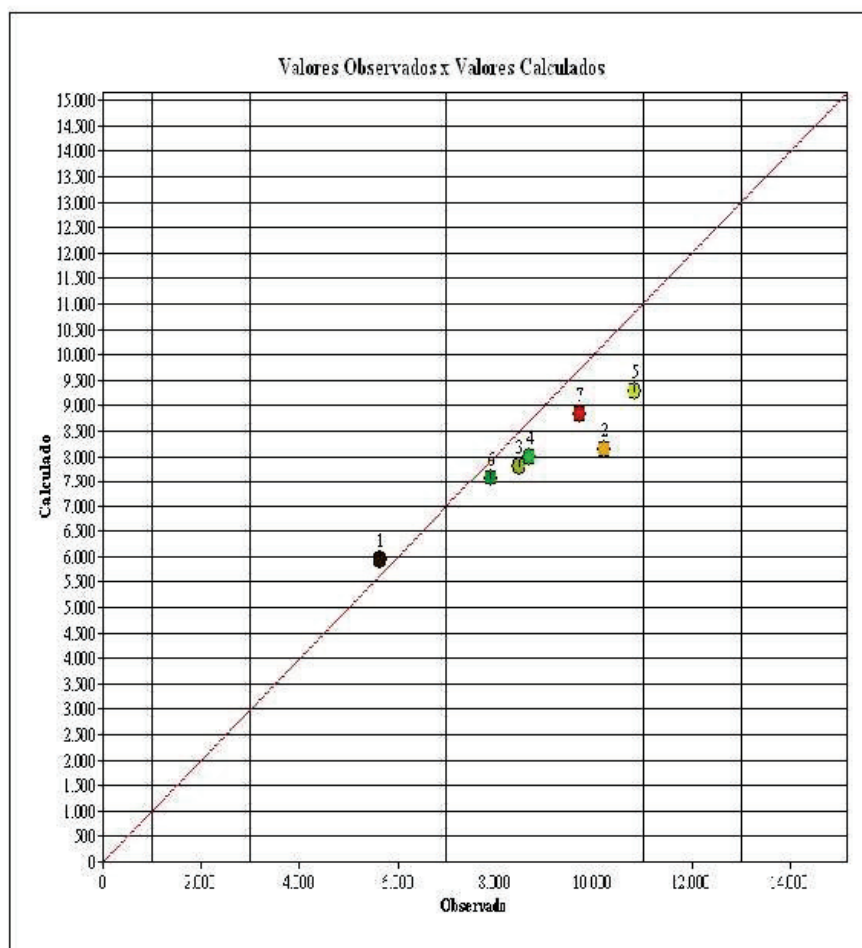
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.625,00	5.933,23
2	10.217,05	8.127,67
3	8.484,16	7.811,79
4	8.687,78	7.999,27
5	10.827,07	9.270,31
6	7.909,09	7.555,02
7	9.705,88	8.828,86

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 7.932,31/m<sup>2</sup>, atingindo o grau de precisão III.

#### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

##### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento      Local : RUA ALBUQUERQUE LINS 1238 APTO. 1-A HIGIENÓPOLIS SAO PAULO - SP      Data : 09/12/2020  
 Cliente : MARIANA MOREIRA X MARIA HELENA - VENDA  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 728,00      Edificação m<sup>2</sup> : 132,60      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

##### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.779,43  
 Desvio Padrão : 1.728,26  
 - 30% : 6.145,60  
 + 30% : 11.413,26

Coefficiente de Variação : 19,6900

##### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.932,31  
 Desvio Padrão : 1.063,79  
 - 30% : 5.552,61  
 + 30% : 10.312,00

Coefficiente de Variação : 13,4100

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	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"/>	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 todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

##### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.932,31

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 7.932,31000

VALOR TOTAL (R\$): 1.051.824,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.353,32

INTERVALO MÍNIMO : 7.353,32

INTERVALO MÁXIMO : 8.511,30

INTERVALO MÁXIMO : 8.511,30

##### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_u \times V_u$ , onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_u$  = Área útil: 132,60m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 7.932,31/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 132,60\text{m}^2 \times \text{R}\$ 7.932,31/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 1.051.824,30$  equivalendo a R\$ 1.050.000,00 redondos.

(UM MILHÃO E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para dezembro de 2.020.





## 4.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE LOCAÇÃO

O valor locativo de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

### 4.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de locação do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

**FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

**FATOR ATUALIZAÇÃO:** O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.014, apresentando para a Rua Albuquerque Lins setor 020 quadra 094 o índice fiscal 4.880,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Superior, apresentando o fator 2,406.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**FATOR DE OBSOLESCÊNCIA:** Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:



TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I <sub>r</sub> ”- (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão superior, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 40 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,66 ou 66%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:



## QUADRO A

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “d, entre regular e necessitando de reparos simples”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



TABELA 2

I <sub>e</sub> /I <sub>r</sub> *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “66”, corresponde a 0,416.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

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

$$FOC = 0,20 + 0,416 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,532$$

**FATOR DORMITÓRIOS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**FATOR VAGAS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 7(sete) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 007 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 5.184,00 CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AV. HIGIENOPOLIS NÚMERO : 240  
 COMP.: 3. ANDAR BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,527 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

**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\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 2.800,00  
 IMOBILIÁRIA: RICARDO GOMES  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-996838849  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD. TANIA

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,33	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS:	-1,40	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 28,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 26,27
		VARIAÇÃO: 0,9383



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 010 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 5.616,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALAGOAS NÚMERO : 319  
 COMP.: BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 168,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 168,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUITES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

**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) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 5.700,00  
 IMOBILIÁRIA : MARCELO COELHO  
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (16)-992899353  
**OBSERVAÇÃO:**  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD.APTO RUA ALAGOAS

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,80 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	30,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1,79 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	26,95
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,8824
VAGAS	-4,58 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      **3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 010      QUADRA : 015      ÍNDICE DO LOCAL : 5.616,00      CHAVE GEGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ALAGOAS      NÚMERO : 363  
 COMP.: 8. ANDAR      BAIRRO : HIGIENÓPOLIS      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: 1,00      TESTADA - (cf) m: 1,00      PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta      FORMATO : Regular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO :      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      COEF. PADRÃO : 2,406      CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,527      IDADE : 40 anos      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COB.: 1      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 140,00      ÁREA COMUM M²: 0,00      GARAGEM M²: 0,00      TOTAL M²: 140,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3      SUITES : 0      W.C. : 0      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0      PLAYGROUND : 0      SUPERIORES : 0      APTO/ANDAR : 4      SUB-SOLOS : 0

**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\$) : 0,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.785,00  
 IMOBILIÁRIA : OLÍMPIA  
 CONTATO : CORRETOR      TELEFONE : (11)-39373801  
**OBSERVAÇÃO :**  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,81	FT ADICIONAL 01 : 0,00 <b>VALOR UNITÁRIO :</b> 30,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 <b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 28,42
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 <b>VARIAÇÃO :</b> 0,9238
VAGAS	-1,54	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 22/12/2020 às 09:07, sob o número WJMJ20420177000. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003912-98.2020.8.26.0100 e código A3C-5756.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 010 QUADRA : 009 ÍNDICE DO LOCAL : 4.759,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA SABARÁ NÚMERO : 410  
 COMP.: 2. ANDAR BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 120,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

**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\$) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 4.500,00  
 IMOBILIÁRIA : VICTOR BRANDÃO  
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-30398084  
**OBSERVAÇÃO :**  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD. PX7FQFSH

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,17	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1,69	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 33,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 31,25
		VARIAÇÃO : 0,9258



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 011 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 5.638,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CEARA NÚMERO : 449  
 COMP.: 5 ANDAR BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 140,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 140,00

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## 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) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 4.485,00  
 IMOBILIÁRIA : OH IMOVEIS  
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-39373900  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD. OH31931

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,78 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 28,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 25,17
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8731
VAGAS	-2,88 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ARRUDA SIMÕES

- 68 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2020  
 SETOR: 020 QUADRA: 094 ÍNDICE DO LOCAL: 6.078,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. HIGIENÓPOLIS NÚMERO: 968  
 COMP.: 7. ANDAR BAIRRO: HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (K): 0,764 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,00

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

## 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\$): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 3.700,00  
 IMOBILIÁRIA: RICARDO GOMES  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-996838849  
 OBSERVAÇÃO:  
 OFERTA EM REAIS.  
 VIVA REAL COD. DANTIBES

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -1,54	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 39,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -9,72	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 25,95
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6624
VAGAS -1,96	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2020  
 SETOR : 020 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 4.880,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ALBUQUERQUE LINS NÚMERO : 1238  
 COMP. : BAIRRO : HIGIENÓPOLIS 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 132,60 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 132,60

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## 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) : 0,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 4.000,00  
 IMOBILIÁRIA : MARIA ERCILIA  
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-32218655  
 OBSERVAÇÃO :  
 OFERTA EM REAIS.

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		27,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,79 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		26,36
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		0,9707
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



## 4.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

### 4.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

#### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO :** MARIANA MOREIRA X MARIA HELENA - LOCAÇÃO      **DATA :** 09/12/2020  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9      **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8  
**OBSERVAÇÃO :**

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.880,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização, Obsolescência e vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,53%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 13,29%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



## 4.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV. HIGIENOPOLIS ,240	28,00	26,27	0,9383
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ALAGOAS ,319	30,54	26,95	0,8824
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ALAGOAS ,363	30,76	28,42	0,9238
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA SABARÁ ,410	33,75	31,25	0,9258
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA CEARA ,449	28,83	25,17	0,8731
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AV. HIGIENÓPOLIS ,968	39,18	25,95	0,6624
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA ALBUQUERQUE LINS ,1238	27,15	26,36	0,9707

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



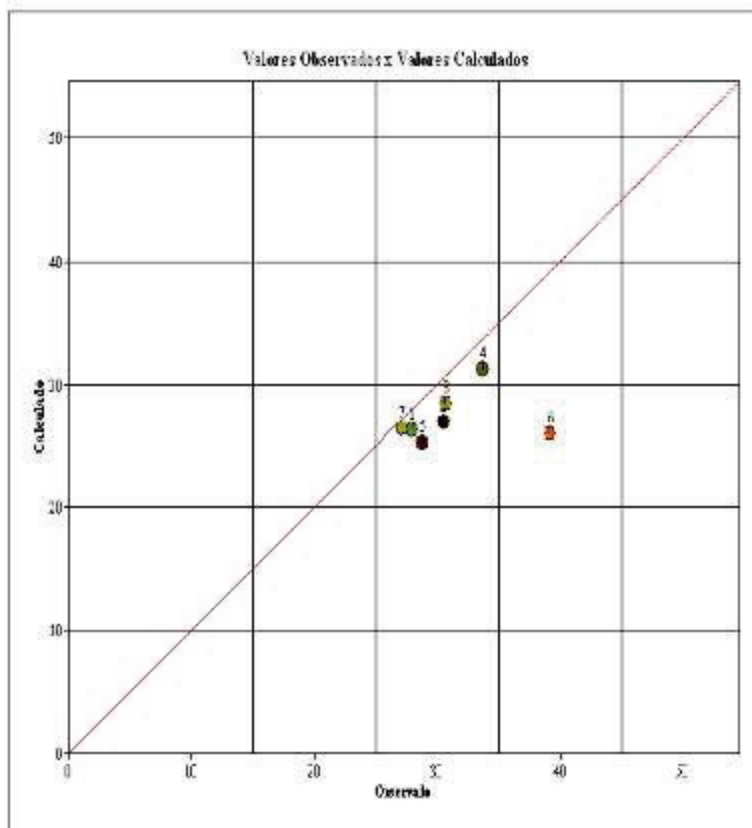
### 4.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	28,00	26,27
2	30,54	26,95
3	30,76	28,42
4	33,75	31,25
5	28,83	25,17
6	39,18	25,95
7	27,15	26,36

GRÁFICO DE DISPERSÃO







#### 4.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário locativo médio saneado de R\$ 27,19/m<sup>2</sup>/mês, atingindo o grau de precisão III.

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA ALBUQUERQUE LINS 1238 APTO. 1-A HIGIENÓPOLIS SAO PAULO - SP Data : 09/12/2020  
 Cliente : MARIANA MOREIRA X MARIA HELENA - LOCAÇÃO  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 728,00 Edificação m<sup>2</sup> : 132,60 Modalidade : Locação  
 Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 31,17  
 Desvio Padrão : 4,14  
 - 30% : 21,82  
 + 30% : 40,52

Coefficiente de Variação : 13,2900

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 27,19  
 Desvio Padrão : 2,05  
 - 30% : 19,04  
 + 30% : 35,35

Coefficiente de Variação : 7,5300

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	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"/>	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 dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract 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	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 27,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 27,19000

VALOR TOTAL (R\$): 3.605,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 26,07

INTERVALO MÍNIMO : 26,08

INTERVALO MÁXIMO : 28,31

INTERVALO MÁXIMO : 28,30

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### 4.3.- CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO ATUAL

O valor locativo atual do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_{li} = A_u \times V_u$ , onde:

$V_{li}$  = Valor locativo do imóvel

$A_u$  = Área útil: 132,60m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 27,19/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_{li} = 132,60\text{m}^2 \times \text{R}\$ 27,19/\text{m}^2$

$V_{li} = \text{R}\$ 3.605,39$  equivalendo a R\$ 3.600,00/mês redondos.

(TRÊS MIL E SEISCENTOS REAIS POR)/MÊS

O valor é válido para dezembro de 2.020.



#### 4.4.- CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO PARA NOVEMBRO DE 2016

O valor locativo do imóvel em litígio para novembro de 2016, época da ocupação do imóvel pela requerida, considerando o valor atual de R\$ 3.600,00/mês, retroagido pelo Índice IGP-M/FGV corresponde a seguinte expressão:

$$Vli = R\$ 3.600,00/mês \times \frac{657,752 \text{ (IGP-M - NOV/2016)}}{940,000 \text{ (IGP-M - DEZ/2020)}}$$

Vli = R\$ 2.519,05/mês, equivalendo à R\$ 2.520,00/mês redondos.

(DOIS MIL E QUINHENTOS E VINTE REAIS)/MÊS

O valor é válido para novembro de 2016.

#### 4.5.- CÁLCULO DO PERÍODO DE OCUPAÇÃO

O período da ocupação do imóvel pela requerida, no período de novembro/2016 à dezembro/2020, totalizam 49(quarenta e nove) meses, sendo o seu valor calculado pela seguinte expressão:

$V_{po} = V_{lm} \times P_o$ , onde:

$V_{po}$  = Valor do período de ocupação

$V_{lm}$  = Valor locativo mensal: R\$ 2.520,00/mês

$P_o$  = Período de ocupação: 49 meses

Substituindo e calculando, temos:

$V_{po} = R\$ 2.520,00/mês \times 49 \text{ meses}$

$V_{po} = R\$ 123.480,00$

(CENTO E VINTE TRÊS MIL E QUATROCENTOS E OITENTA REAIS)

O valor é válido para novembro de 2016.



ARRUDA SIMÕES

- 76 -

## 5.- BENFEITORIAS ÚTEIS REALIZADAS

Apuraremos neste tópico, o valor equivalente às benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela requerida na unidade em litígio, conforme apontado na R.Sentença de fls. 39 dos autos.

### A) PROPOSTA TÉCNICA PARA REFORMA DA UNIDADE

A Proposta Técnica Comercial datada de 27.04.10, juntada às fls. 123/130 dos autos, aponta que a Sra. Maria Helena Necchi, representante da requerida, solicitou a Empresa Intermack Engenharia e Construção, uma proposta técnica para execução de reforma na unidade em litígio situada na Rua Albuquerque Lins, 1.238, Apto 1-A, conforme reprodução a seguir:



São Paulo, 27 de Abril de 2010

A

Sra. Maria Helena Necchi

Rel. Projeto "Albuquerque Lins"



#### **ESTIMATIVA Comercial para Reforma de Apartamento Unifamiliar**

#### **Características gerais do projeto "Albuquerque Lins"**

1- Localização: Rua Albuquerque Lins, 1238 – apto 1 A - São Paulo – SP



O item 9 da Proposta Técnica Comercial – Valores estimados, aponta como escopo do trabalho, os serviços abaixo relacionados, cujo valor total da proposta correspondia à R\$ 71.300,00, conforme reprodução a seguir:

- Mão de obra Civil, Elétrica e Hidráulica  
R\$ 25.000,00
- Pintura geral  
R\$ 15.000,00
- Recuperação de piso  
R\$ 3.600,00
- Reforma do banheiro de serviço
- Reparo em cerâmicas da área de serviço  
Incluso em civil
- Marcenaria: Troca de portas internas; reforma de armários  
R\$ 3.500,00
- Troca de telas de proteção  
R\$ 1.200,00
- Custos fixos mensais:
  - Engenheiro – R\$ 3.000,00/mês:
- Administração Construtora: R\$ 20.000,00

Na ocasião da vistoria realizada no dia 06.11.20, verificamos que todos os serviços relacionados foram executados, conforme pode ser verificado no cadastramento fotográfico elaborado no item 2.3 do laudo.

Analisando os serviços executados na unidade em litígio, verificamos que o valor de apontado na proposta de R\$ 71.300,00, é compatível aos valores praticados no mercado a época.



**B) REFORMA DA REDE HIDRÁULICA DO BANHEIRO**

O recibo datado de 14.04.16, juntado às fls. 77 dos autos, aponta que a Sra. Maria Helena Necchi, representante da requerida pagou a Empreiteira Santos, o valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) pelo serviço de reforma da rede hidráulica no banheiro da unidade em litígio, conforme reprodução a seguir:



O valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) é condizente com o serviço realizado na rede hidráulica do banheiro da unidade em litígio.



## C) VALOR TOTAL DOS SERVIÇOS EFETUADOS PELA REQUERIDA

Deste modo, o valor total gasto pela requerida foram úteis e necessários, correspondendo ao seguinte montante:

a) Reforma da Unidade	R\$ 71.300,00
b) Reforma rede hidráulica do banheiro	<u>R\$ 4.000,00</u>
Valor total dos serviços	R\$ 75.300,00



## **6.- RESPOSTA AOS QUESITOS**

### **6.1.- QUESITOS DOS AUTORES (fls. 42/44)**

*1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel?*

Resp: O imóvel avaliando em questão foi descrito no item 2 do laudo.

*2. Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?*

Resp: O estado de conservação da edificação se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2017”.

*3. Existem outros apartamentos a venda no mesmo edifício? Se positivo, qual o valor?*

Resp: No Edifício Zulmira, onde está inserida a unidade em questão, existem 3(três) unidades em oferta para venda, nos valores de R\$ 1.250.000,00, R\$ 1.280.000,00 e R\$ 1.430.000,00, cujos apartamentos foram utilizados como elementos comparativos no calculo do valor de venda do imóvel em questão.

*4. Existem imóveis novos, sendo lançados no raio de 1 km do imóvel em análise? Se positivo qual o valor do metro quadrado para estes imóveis?*

Resp: Existem imóveis novos sendo lançados em um raio de 1km de distancia do imóvel em questão, porém não foram utilizados como comparativos por não serem semelhantes ao avaliando.





5. *O imóvel está em bom estado de conservação?*

Resp: O estado de conservação da edificação se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2017”.

6. *A região onde o imóvel está situado é atendida pelos serviços públicos? (metro, ônibus, água, luz, telefonia, internet, gás)*

Resp: A região em que se encontra localizado o imóvel avaliando em questão possui todos os melhoramentos públicos.

7. *Existe área de comércio próximo ao imóvel (se positivo qual a sua característica e a distância do imóvel em tela?)*

Resp: O imóvel em questão possui comércio diversificado nas proximidades.

8. *Existem escolas próximas ao imóvel (se positivo, quais escolas e a distância destas em relação ao imóvel em tela?)*

Resp: No raio até 1km do imóvel avaliando, estão localizados os Colégios Rio Branco, Equipe e Universidade Mackenzie entre outras.

9. *Qual o valor do metro quadrado para venda de imóvel residencial na região?*

Resp: O valor do metro quadrado de venda do imóvel avaliando em questão, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado corresponde ao montante de R\$ 7.932,31/m<sup>2</sup>, válido para dezembro/2020.



*10. Existe no edifício algum apartamento para locação mensal?*

Resp: No Edifício Zulmira, onde está inserida a unidade em questão, existe 1(uma) unidade em oferta para locação, no valor de R\$ 4.000,00/mês, cujo apartamento foi utilizado como elemento comparativo no cálculo do valor locativo do imóvel em questão.

*11. Na região existem apartamentos com as mesmas características para locação?*

Resp: Sim, conforme pode ser verificado na pesquisa imobiliária elaborada no item 4.1 do laudo.

*12. Qual o valor do metro quadrado para locação de imóvel residencial na região?*

Resp: O valor do metro quadrado de locação do imóvel avaliando em questão, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado corresponde ao montante de R\$ 27,19/m<sup>2</sup>, válido para dezembro/2020.

*13. Queira, finalmente prestar quaisquer esclarecimentos complementares que considere útil ao processo?*

Resp: Vide corpo do laudo.

## **6.2.- QUESITOS DA REQUERIDA (fls. 48/49)**

*1. Pode o Sr. Perito descrever as características do imóvel avaliado;*

Resp: As características do imóvel avaliando em questão foram descritas no item 2.2 do laudo.



*2. Pode o Sr. Perito descrever as características da região onde o imóvel está localizado, assim como dos edifícios vizinhos;*

Resp: As características da região onde se encontra localizado o imóvel avaliando em questão foram descritas no item 2.1 do laudo.

*3. Pode o Sr. Perito apontar os melhoramentos existentes na região onde o imóvel avaliado está localizado (obras públicas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, etc.);*

Resp: A região em que se encontra localizado o imóvel avaliando em questão possui todos os melhoramentos públicos.

*4. Pode o Sr. Perito descrever o tipo de estrutura, assim como o padrão construtivo, do edifício onde está localizado o imóvel avaliado;*

Resp.: A edificação em questão, classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2017”, na classe 1.- Residencial, no grupo 1.3 Apartamento, item 1.3.4 Padrão Superior.

O edifício possui estrutura em concreto armado com fechamento em alvenaria convencional.

*5. Pode o Sr. Perito descrever o estado de conservação do imóvel avaliado, assim como das dependências comuns do edifício;*

Resp: O estado de conservação da edificação se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2017”.



6. *Pode o Sr. Perito apontar os melhoramentos existentes no imóvel avaliado;*

Resp.: Na ocasião da vistoria realizada no dia 06.11.20, constamos os seguintes melhoramentos na unidade em questão:

- Edificação de escritório;
- Edificação de suíte;
- Recuperação dos armários e gabinetes;
- Pintura;
- Recuperação do piso de madeira e troca do piso cerâmico.

7. *Pode o Sr. Perito descrever as melhorias úteis e as necessárias realizadas pela executada no imóvel avaliado;*

Resp.: De acordo com análise efetuada no item 5 do laudo, e vistoria realizada no dia 06.11.20 a requerida executou as seguintes melhorias uteis e necessárias:

- Obra de reforma do interior da unidade com execução de parede na sala, criando o cômodo onde atualmente é o escritório;
- Obra de reforma do dormitório com a execução de banheiro, onde atualmente é a suíte;
- Obra de reforma da rede hidráulica e recomposição da rede elétrica;
- Recuperação do piso em taco de madeira com a recomposição dos tacos danificados;
- Reforma dos armários e gabinetes;
- Troca das telas de proteção;
- Recomposição do piso cerâmico e azulejos das áreas frias;
- Pintura da unidade.



*8. Pode o Sr. Perito apontar o valor médio do metro quadrado na região de Higienópolis, para venda, de prédios das mesmas características;*

Resp: O valor do metro quadrado de venda do imóvel avaliando em questão, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado corresponde ao montante de R\$ 7.932,31/m<sup>2</sup>, válido para dezembro/2020.

*9. Pode o Sr. Perito apontar o valor médio do metro quadrado na região de Higienópolis, para locação, de prédios das mesmas características;*

Resp: O valor do metro quadrado de locação do imóvel avaliando em questão, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado corresponde ao montante de R\$ 27,19/m<sup>2</sup>, válido para dezembro/2020.



## 7.- CONCLUSÕES

Apresentamos a seguir, com base na análise de plantas documentos, e dados coletados na ocasião da vistoria, as seguintes conclusões:

- O valor de mercado de venda do imóvel em questão, corresponde ao montante de R\$ 1.050.000,00(um milhão e cinquenta mil reais), válido para dezembro 2020;
- O valor locativo atual do imóvel em questão, corresponde ao montante de R\$ 3.600,00/mês(três mil e seiscentos reais por mês), válido para dezembro 2020;
- O valor do período de ocupação do imóvel pela requerida, no período de novembro/2016 à dezembro/2020, que totalizam 49(quarenta e nove) meses, corresponde ao montante de R\$ 123.480,00(cento e vinte e três mil e quatrocentos e oitenta reais), válido para novembro de 2016;
- O valor total gasto pela requerida que foram úteis e necessárias, corresponde ao montante de R\$ 75.300,00(setenta e cinco mil e trezentos reais).



## 8.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 87(oitenta e sete) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do imóvel.

ANEXO 2: Matrícula do Imóvel.

ANEXO 3: IPTU.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

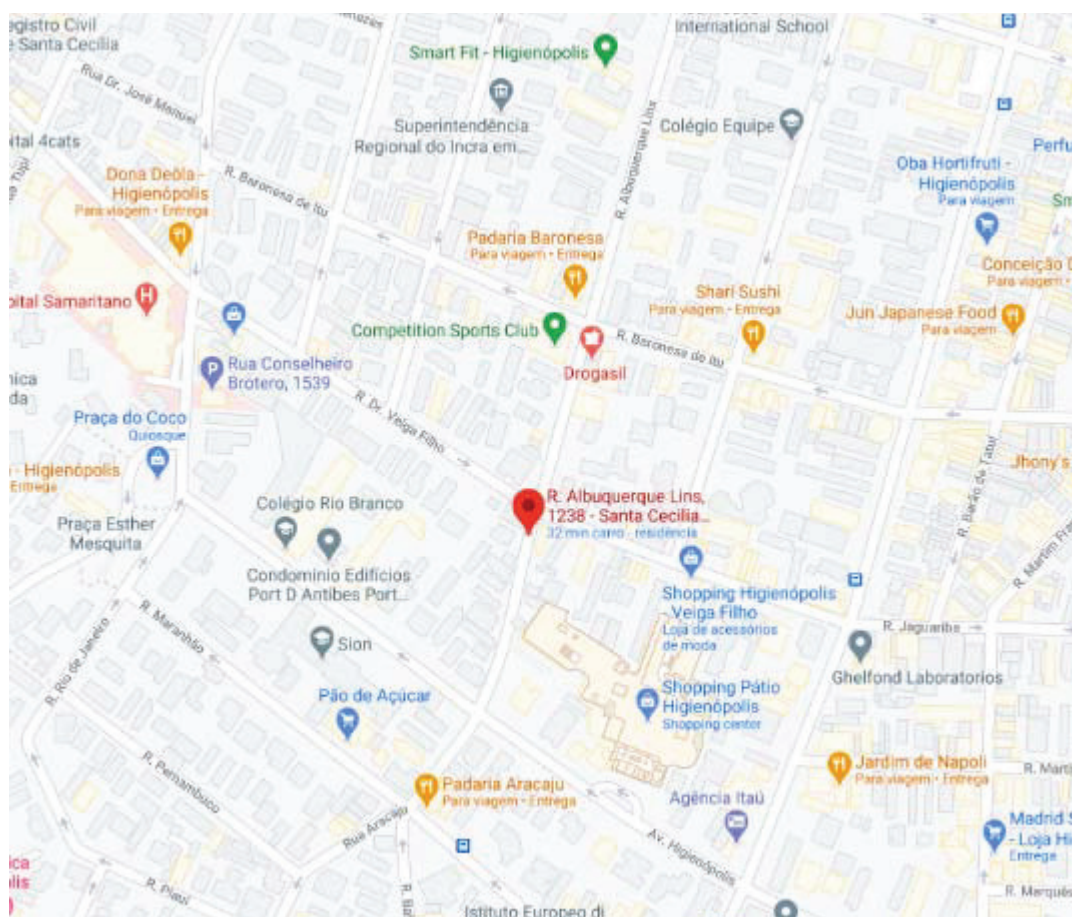
São Paulo, 22 de dezembro de 2.020.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES  
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8  
Membro Titular do IBAPE.



## ANEXO 1







## ANEXO 2



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL** **2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

Matrícula: 67.139 Folia: 01 São Paulo, 16 de Janeiro de 1989

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 1-A, localizado no 1º andar ou 2º piso do "Edifício Zulmira", situado na rua Albuquerque Lima nº 1.238, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, contendo a área útil de 132,60m²., com a respectiva fração ideal de 6,9346% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício.

**CONTRIBUINTE:-** D20.094.0265-0.

**PROPRIETÁRIAS:-** VALY CHICCA, RG. nº 418.077-SP F.D. Série E -- 4343 Seção V.4242, inscrita no CPF. sob nº 426.505.940-87; - e, NORMA CHICCA, RG. nº 1.026.771-SP F.D. Série II 2343 Seção I 2224, inscrita no CPF. sob nº 061.577.858-53, ambas brasileiras, solteiras, maiores, proprietárias, residentes e domiciliadas nesta Capital, à rua Albuquerque Lima nº 1.238, - apto. 1-A.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 48.025, deste Cartório.

O Oficial:-

R. 1 em 16 de Janeiro de 1.989

**VENDA E COMPRA**


Pelo instrumento particular de 12 de janeiro de 1.989, VALY CHICCA e NORMA CHICCA, também conhecida como NORMA CHICA, solteiras, já qualificadas, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 43.850.950,00, a DECIO MOREIRA, brasileiro, advogado, RG. nº 1.186.593, inscrito no CPF. sob nº 029.069.200-10, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com MARIA HELENA NCCCHI MOREIRA, brasileira, assistente social, RG. nº 3.083.615-SP, inscrita no CPF. sob nº 538.179.748-68, residentes e domiciliadas em São Paulo, SP.

\*continua no verso\*



## ANEXO 3





**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

### IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
020.094.0265-0	2020	01	01/01/2020

**Situação: Ativa**

**Local do Imóvel:**  
R DR ALBUQUERQUE LINS, 1238 - A1 SL 1A  
CEP 01230-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R DR ALBUQUERQUE LINS, 1238 - A1 SL 1A  
CEP 01230-000

**Contribuinte(s):**  
CPF 538.179.748-68      MARIA HELENA NECCHI E OUTROS


**Mensagens:**  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²): 728  
Área não incorporada (m²): 0  
Área total (m²): 728  
Testada (m): 23,20

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²): 187  
Área ocupada pela construção (m²): 410  
Ano da construção corrigida: 1970  
Padrão da construção: 2-C  
Uso: residência



**Demonstrativo de cálculo:**

**BASE DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATOR			BASE DE CÁLCULO		FATOR	
CONSTRUÇÃO	187	CONSTRUÇÃO	2.213,00	CONSTRUÇÃO	0,3900	CONSTRUÇÃO	161.265,00	CONSTRUÇÃO	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP	728	TERRENO	6.247,00	PROPOR	1,0000	PROPOR	455.997,00	PROPOR	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP		TERRENO		PROPOR		PROPOR		PROPOR		= (C)

**CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	DEDUÇÃO/DESCONTO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO/DESCONTO	IMPOSTO A PAGAR
736.797,00	0,010	80,36	7.348,23	1,000000	-528,83	6.419,30

**CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):**

BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA	DEDUÇÃO/DESCONTO	IMPOSTO CALCULADO	FAT TERRIT	DEDUÇÃO/DESCONTO	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

---

**VALOR A PAGAR (R\$):**

TOTAL DOS IMPOSTOS (R\$ + IPI)	VALOR DEBITADO COM CÉDULO DA RF ELETRÔNICA	ALÍQUOTA ANTECIPATÓRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
6.419,30	0,00	0,00	6.419,30	09/02/2020

**Data de Emissão:** 09/11/2020  
**Número do Documento:** 1.2020.002871699-4  
**Solicitante:** REYNALDO SILVEIRA FRANCO JUNIOR (CPF 938.895.808-25)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 07/01/2021, em [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)