

MARCOS PAULO CHEGURE  
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

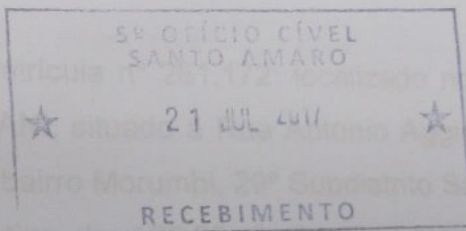
Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível  
Foro Regional II - Santo Amaro Comarca de São Paulo

Processo Físico nº: 0612025-93.2000.8.26.0100

Classe - Assunto: Execução Hipotecária do SFH

Requerente: Banco Itaú S/A

Requerido: Sérgio Ricardo Miascovski e outro



MARCOS PAULO CHEGURE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos da EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO ajuizada por BANCO ITAÚ S/A contra SÉRGIO RICARDO MIASCOVSKI E OUTRO, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem respeitosamente apresentar o seguinte

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Dr. Antonio Bento, 560 - Cj 202 - CEP 04750-001 - São Paulo/SP  
Fone: (11) 2574-2652 - Cel.: (11) 99920-6080 - [marcos.chegure@hotmail.com](mailto:marcos.chegure@hotmail.com)

es  
IT 2017  
7/12 F  
Ⓢ  
7/12  
Ⓢ  
es  
p.  
UT 2017  
23/2 F

## 1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Antonio Aggio nº 470, apartamento 22, com 3 vagas indeterminadas na garagem coletiva, bairro Jardim Ampliação, no 29º Subdistrito Santo Amaro desta Capital, matriculado sob número 261.172 no 11º Registro de Imóveis de São Paulo, Município e Comarca de São Paulo/SP, conforme descrito a seguir:

- **APARTAMENTO nº 22**, Matrícula nº 261.172: localizado no 2º andar do EDIFÍCIO THAITANI, situado à Rua Antonio Aggio nº 470, no Jardim Ampliação, bairro Morumbi, 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área privativa de 165,00m<sup>2</sup>, área comum de garagem de 61,68m<sup>2</sup>, correspondente a 3 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada no subsolo, para a guarda de igual número de carros de passeio e a área comum de 105,485m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 332,165m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,9066% no terreno condominial.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação - fls. 85 dos autos - para avaliação e determinação do valor de mercado para venda do imóvel em litígio.

A avaliação do imóvel foi executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

ls

IT 2017  
9/12 F

5 ⊕

9/12

⊕

ls

p.

IT 2017  
23/2 F

## 2. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO 22

### 2.1. VISTORIA

A vistoria foi realizada pelo signatário em etapa única no dia 12.07.2017, a qual contou com a presença do Sr. Cícero, o zelador do edifício.

#### 2.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Rua Antonio Aggio nº 470, apartamento 22, no bairro Jardim Ampliação, no 29º Subdistrito Santo Amaro desta Capital.

A Rua Antonio Aggio é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades das Avenidas Giovanni Gronchi e Hebe Camargo, principais vias de acesso à região, bem como do Colégio Visconde de Porto Seguro, do Parque Burle Marx e do Shopping Jardim Sul.

A ocupação local é diversificada e constituída de comércio de média densidade e predominantemente por edifícios de apartamentos de padrão médio e médio-alto destinados à moradia.

Apresentamos a seguir o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site <http://maps.google.com.br>:

ls

JT 2017  
9/12 F

5 ⊕

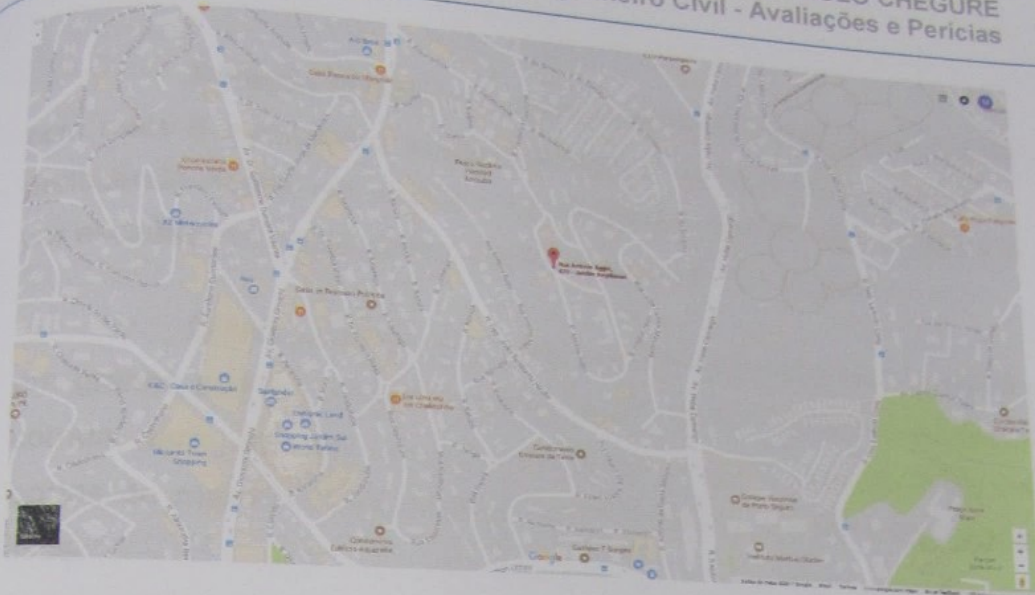
9/12

⊕

ls

p.

JUT 2017  
23/2



## 2.1.2. BENFEITORIAS

### 2.1.2.1. GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 edifício destinado ao uso residencial denominado Edifício Thaitani onde se localiza a unidade avalianda.

O Edifício Thaitani apresenta externamente fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida, piso em pedras miracema, áreas ajardinadas e fechamento em muros de alvenaria revestidos em pintura látex sobre massa corrida com gradis e portões em ferro pintado.

O citado Edifício Thaitani é constituído de 1 pavimento de estacionamento coberto no subsolo para utilização pelos condôminos, portaria, salão de festas, áreas ajardinadas, vestiários masculino e feminino e piscina aquecida descoberta.

ls  
JT 2017  
9/12 F  
5 (F)  
9/12 (F)  
ls  
p.  
JT 2017  
23/2

Referido Edifício é também constituído de pavimento térreo com mais 8 pavimentos superiores com 2 apartamentos por andar, perfazendo assim um total de 16 unidades residenciais, acessados por escadas ou 2 elevadores, sendo 1 social e 1 de serviço.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso revestido em granito polido, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e fechamento em portas de madeira e esquadrias em alumínio anodizado com vidros lisos.

O hall social do pavimento onde se localiza a unidade avalianda apresenta piso revestido em ardósia, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

#### 2.1.2.2. UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade vistoriada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

**SALAS DE ESTAR E JANTAR:** Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, esquadrias e porta tipo balcão em alumínio anodizado com vidros lisos e lareira.

**SACADA DA SALA DE ESTAR:** Piso revestido em ardósia, paredes revestidas em pintura látex texturizada, forro em madeira e guarda corpo em ferro pintado.

ls

JT 2011  
9/12 F  
5 ⊕

9/12 ⊕

ls

p.

JUT 2011  
23/2

**LAVABO:** Piso revestido em ardósia, paredes revestidas em textura acrílica, forro em gesso, vaso sanitário em louça cerâmica e pia com bancada em mármore e cuba em inox.

**COZINHA:** Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje com molduras em gesso, pia com bancada em granito, gabinete em fórmica e 2 cubas em inox e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

**ÁREA DE SERVIÇO:** Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje com molduras em gesso, tanque em louça cerâmica, aquecedor de acumulação a gás e esquadrias em alumínio anodizado com vidros lisos.

**DORMITÓRIO EMPREGADA:** Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadria em alumínio anodizado com vidro cancelado.

**BANHO EMPREGADA:** Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em gesso com molduras e vaso sanitário em louça cerâmica.

**CIRCULAÇÃO INTERNA:** Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

**SUÍTE 1:** Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, closet em madeira e porta tipo balcão em alumínio anodizado com vidros lisos.

ls  
JT 2017  
9/12 F  
5 ⊕  
9/12 ⊕  
ls  
p.  
JUL 2017  
23/2

**SACADA DA SUÍTE 1:** Piso revestido em ardósia, paredes revestidas em pintura látex texturizada, forro em madeira e guarda corpo em ferro pintado.

**BANHO DA SUÍTE 1:** Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em gesso com molduras, vaso sanitário, bidê e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em granito e gabinete em fórmica, box em vidros temperados, banheira com hidromassagem em resina acrílica e esquadrias em alumínio anodizado com vidros jateados.

**SUÍTE 2:** Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

**BANHO DA SUÍTE 2:** Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em gesso com molduras, vaso sanitário, bidê e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em granito e gabinete em fórmica, box em vidros temperados e esquadria em alumínio anodizado com vidro jateado.

**DORMITÓRIOS 1 e 2:** Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

**BANHO SOCIAL:** Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em gesso com molduras, vaso sanitário, bidê e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em granito e gabinete em fórmica, box em vidros temperados e esquadria em alumínio anodizado com vidro jateado.

De acordo com a matrícula 261.172 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a unidade em questão possui 3 vagas indeterminadas na garagem coletiva, já devidamente caracterizadas na referida matrícula.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP", na classe 1 - Residencial, grupo 1.3 - Apartamentos, no item 1.3.4 - Apartamentos Padrão Superior com elevador.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 23 anos, a idade em percentual da vida referencial correspondente a 0,38 ou 38%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do apartamento em estudo 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.

ls

JT 2017  
9/12  
5

9/12  
F

ls

sp.  
JUT 2  
23

✓



### 2.1.3. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel sub-judice na data da vistoria.



Fotos 1 e 2: Rua Antonio Aggio vista nos dois sentidos



Foto 3: Portaria



Foto 4: Perspectiva da fachada do Edifício

ls  
JT 2011  
9/12 F  
S E  
9/12  
ls  
p.  
23/2



Fotos 5 e 6: Fachada do Edifício



Fotos 7 e 8: Acesso de veículos à garagem ao subsolo

ls  
UT 2017  
9/12 F  
S ⊕  
9/12 ⊕  
ls  
up.  
OUT 2017  
23/2



Fotos 9 e 10: Áreas ajardinadas



Foto 11: Salão de festas



Foto 12: Piscina externa aquecida

Foto 13: Manutenção da unidade

Foto 14: Sala de prova



Foto 13: Vestiários



Foto 14: Hall social



Foto 15: Identificação da unidade



Foto 16: Sala de jantar

ls

UT 2017  
9/12 F

5 ⊕

9/12  
⊕

ls

mp

OUT 2017  
23/2 F

^

107

ls

OUT 2017  
9/12 F

S ⊕

9/12 ⊕

ls

mp.

OUT 2017  
23/2



Foto 17: Sala de estar



Foto 18: Detalhe da lareira à sala de estar



Fotos 19 e 20: Sacada da sala de estar

100

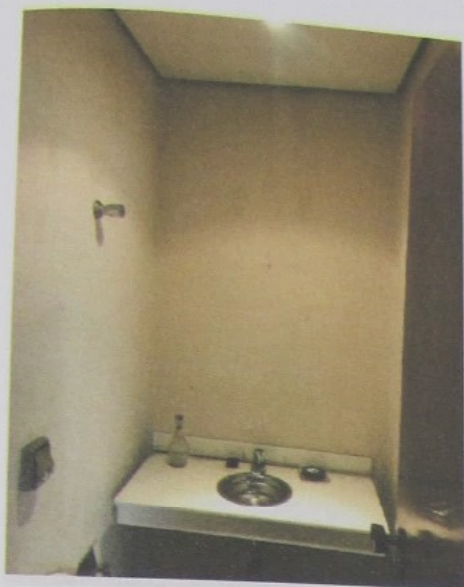


Foto 21: Lavabo



Foto 22: Cozinha



Fotos 23 e 24: Área de serviço

ls

2.  
OUT 2017  
9/12 F

5 (E)

9/12 (F)

ls

mp.

OUT 2017  
23

109



Fotos 25 e 26: Dormitório de empregada



Fotos 27 e 28: Banho de empregada

ls  
2.  
JUL 2017  
9/12  
-50  
9/12  
ls  
mp.  
OUT  
3 2

^

110

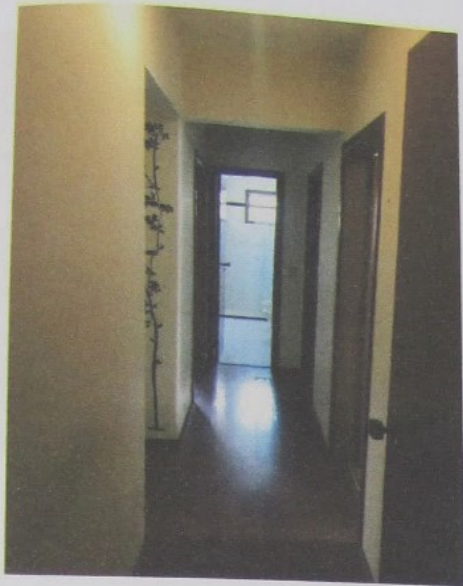


Foto 29: Circulação social interna



Foto 30: Suíte 1



Foto 31: Sacada da suíte 1



Foto 31: Closet da suíte 1

ls  
p.  
JUL 2017  
9/12  
5  
9/12  
ls  
mp.  
OUT  
23



AAA



Fotos 33 e 34: Banho da suíte 1



Foto 35: Banho da suíte 1



Foto 36: Suíte 2

ls

2.  
JUL 2017  
9/12 F  
50

9/12

ls

mp  
OUT  
2

^

11/02



Fotos 37 e 38: Banho da suíte 2

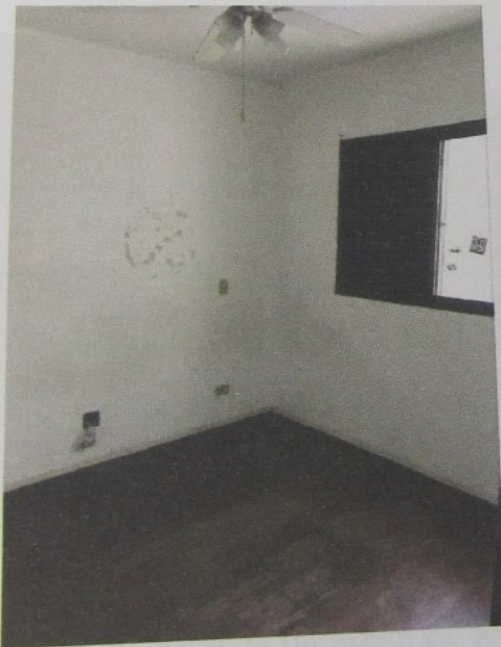


Foto 39: Dormitório 1



Foto 40: Dormitório 2

ls

P.  
JUL 2011  
9/12 F  
-5 (E)

9/12 (E)

ls

mp.  
OUT 2  
0 23

113



Fotos 41 e 42: Banho social



Foto 39: Vista geral da garagem ao subsolo

Foto 40: Vista das 3 vagas da unidade 22

ls  
P.  
OUT 2017  
9/12 F  
LS ⊕  
9/12 ⊕  
ls  
mp.  
OUT 2  
0 23

∨

## 2.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado para venda de apartamentos deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir:

### 8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

#### MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, 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, com 3 vagas de garagem, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geo-econômica.

### 2.2.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado o software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

114

ls

P.  
DUT 2017  
9/12

LS ⊕

9/12  
⊕

ls

mp.

DUT 20  
0 23

^

**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** - coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

**ATUALIZAÇÃO:** Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária ter sido realizada para a mesma data-base do laudo.

**LOCALIZAÇÃO:** O imóvel avaliando localiza-se na Rua Antonio Aggio, quadra 019 do setor fiscal 170 da Planta Genérica de Valores de São Paulo - 2013(\*), a qual apresenta índice fiscal de **1.376,00** pontos.

(\*) Planta Genérica de 2013 conforme lei 15.689 de 05/11/2013.

**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Baseado no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002" - atualizado em Novembro/2006 - de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como "Classe Residencial, Grupo Apartamento, Padrão Superior com elevador", com Intervalo de Valor Médio de padrão construtivo igual a **2,406** do valor R<sub>S</sub>N do SINDUSCON.

ls  
p.  
OUT 2017  
9/12 F  
LS ⊕  
9/12 ⊕  
ls  
mp.  
OUT 2017  
0 23/2

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

**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.

**OBSOLESCÊNCIA:** De acordo com a vistoria realizada - vide documentação fotográfica no item 2.1.3 - o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser enquadrado no item "**d) entre regular e necessitando de reparos simples**", possuindo idade aparente de construção de **23 anos, vida útil de 60 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,742** de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações matemáticas reproduzidas a seguir.

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/Heidecke

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				
		SIMPLES	5	0		
	CASA	RÚSTICO		10	0	
		PROLETÁRIO		60	20	
		ECONÔMICO		60	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	
	<b>SUPERIOR</b>			<b>60</b>	<b>20</b>	
	FINO			50	20	
		LUXO		50	20	

ls  
p.  
OUT 2017  
9/12 F  
LS E  
9/12  
ls  
mp.  
OUT 20  
23

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.

O coeficiente K foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial - 38 - e na coluna o estado de conservação - d - conforme ilustrado a seguir:



TABELA 2

$I_p/I_r \cdot 100\%$	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	0,721	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	0,521	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	0,119
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

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item "d" com percentual de "38" corresponde a 0,678.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte:

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

$$FOC = 0,20 + 0,678 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,742$$

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica, constituída de **10 - dez** - elementos representativos datados da época da avaliação.

No Anexo I - Pesquisa e Memória de Cálculos - desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliações do IBAPE-SP" - Tratamento por Fatores.

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda na região da área privativa construída considerou apenas o fator "obsolescência". Foi verificada também a influência dos fatores "vagas de garagem", "padrão construtivo", "localização" e "dormitórios", porém os mesmos não se mostraram homogeneizantes para a amostra utilizada.

## 2.2.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada - Anexo I - apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 4.073,17/m<sup>2</sup>**, válido para **Julho/2017**, atingindo o grau de precisão III, conforme quadro reproduzido abaixo:

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Rua Antonio Aggio 470 apto. 22 Jd Ampliação SAO PAULO - SP Data: 14/07/2017  
 Cliente: Banco Itau x Sergio Ricardo Masovski  
 Área terreno m<sup>2</sup>: 1,00 Edificação m<sup>2</sup>: 165,00 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.112,11  
 Desvio Padrão: 928,03  
 - 30%: 2.878,48  
 + 30%: 5.345,75

Coefficiente de Variação: 22,5700

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.073,17  
 Desvio Padrão: 749,60  
 - 30%: 2.851,22  
 + 30%: 5.295,12

Coefficiente de Variação: 18,4000

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completo quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completo 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 todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os 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\$): 4.073,17

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 4.073,17000

VALOR TOTAL (R\$): 672.073,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 3.745,34

INTERVALO MÁXIMO: 4.401,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.745,34

INTERVALO MÁXIMO: 4.401,00

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

R\$ 672.000,00

Seiscentos e setenta e dois mil reais

Valido para Julho/2017

### 2.2.3. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

O valor de venda de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando-se o Tratamento por Fatores - Pesquisa e Memória de Cálculos - Anexo I - para a época da elaboração do laudo em Julho/2017, com 3 vagas de garagem, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$$Vi = Ap \times Vu, \text{ onde:}$$

Vi = Valor do apartamento

Ap = Área privativa da unidade avalianda: 165m<sup>2</sup>

Vu = Valor unitário: R\$ 4.073,17/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, temos:

$$Vi = 165\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.073,17/\text{m}^2$$

$$Vi = \text{R\$ } 672.073,05$$

Por equivalência, em números redondos:

**R\$ 672.000,00**

**Seiscentos e setenta e dois mil reais**

**Válido para Julho/2017**

### 3. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria, o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem ao valor de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta, já devidamente descrito no item 2.2.1.

**Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluímos que:**

- ✓ O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Julho/2017 totaliza:

**$V_i = R\$ 672.000,00$**   
**Seiscentos e setenta e dois mil reais**

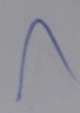
124

#### 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

cls  
mp.  
OUT 2009  
09/12  
CLS ©  
p 9/12  
cls  
mp  
4 OUT  
20 2



25

- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005.

Segue ainda:

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos

Temos em anexo

P. Definitiva

São Paulo, 16 de Junho de 2005

MARCOS PAULO CHEGURE

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

cls

mp.  
OUT 2005  
09/10  
CLS ©

30 9/10

CL

mp  
4 DU  
20

^

## 5. ENCERRAMENTO

Permaneço à disposição de V.Ex.<sup>a</sup> para eventuais esclarecimentos, encerro o presente laudo de avaliação composto de **32 - trinta e duas** - folhas impressas de um lado só, inclusive esta última que segue datada e assinada.

Segue ainda:

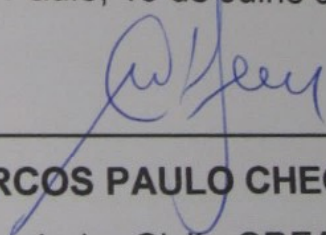
ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos

Pesquisa e Memória de Cálculos

Termos em que

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de Julho de 2017



---

**MARCOS PAULO CHEGURE**

Engenheiro Civil - CREA 5069485295



## ANEXO I:

# Pesquisa e Memória de Cálculos

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Banco Itau x Sergio Ricardo Maszkovski

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

DATA : 14/07/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :  
Apto Venda

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.376,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 23 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Padrão	Vagas 3
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0,05

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input type="checkbox"/> Valor Arbitrado Numero de dormitórios	1,00	Parcela de Benefitorias

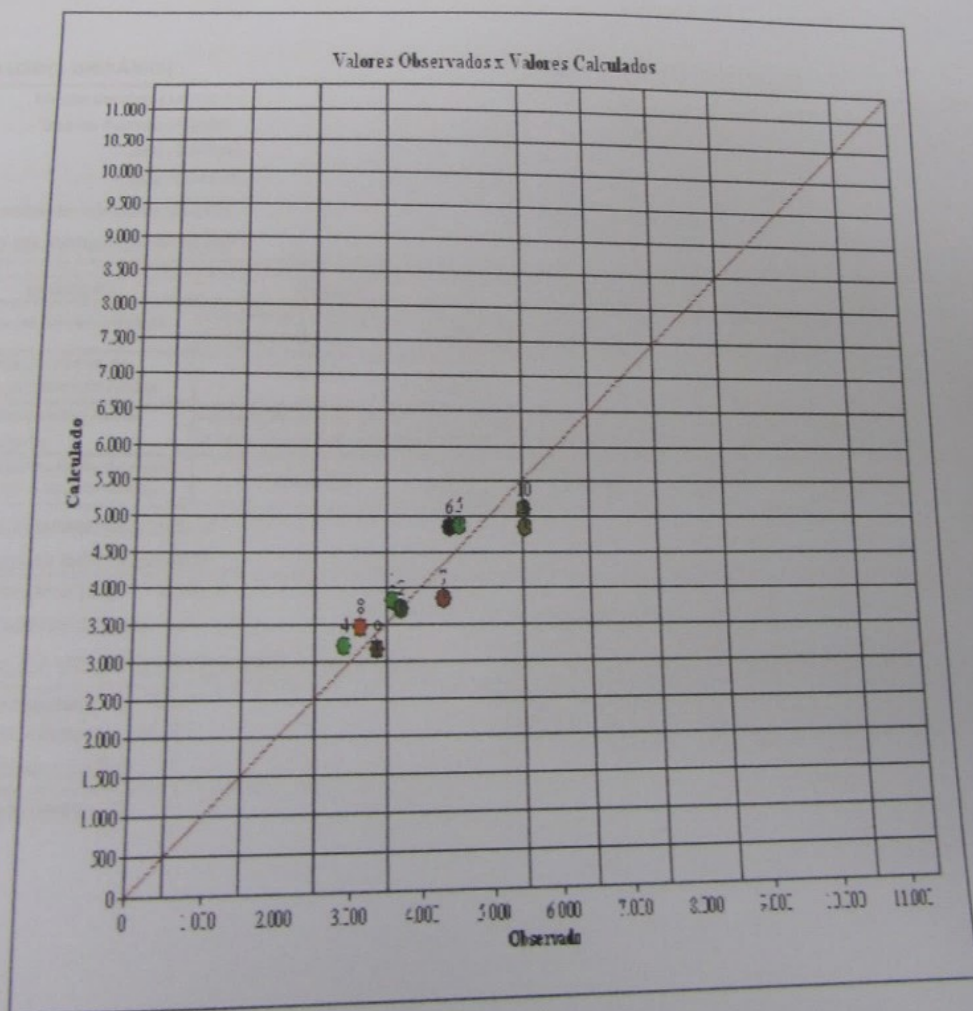
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antonio Aggio ,267	3.589,29	3.810,81	1,0617
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Antonio Aggio ,385	3.726,56	3.843,72	1,0314
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antonio Aggio ,455	5.553,00	5.318,75	0,9578
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Antonio Aggio ,570	2.911,76	3.194,12	1,0970
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Ascencional ,172	4.569,23	4.851,23	1,0617
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Ascencional ,31	4.410,00	5.023,32	1,1391
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua do Símbolo ,100	4.320,00	4.026,59	0,9321
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Frederico Guarinon ,125	3.143,57	3.580,76	1,1391
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Itaiteva ,19	3.375,00	3.150,84	0,9336
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Marie Nader Calfat ,150	5.522,73	5.572,89	1,0091

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.589,29	
2	3.726,56	3.810,81
3	5.553,00	3.843,72
4	2.911,76	5.318,75
5	4.569,23	3.194,12
6	4.410,00	4.851,23
7	4.410,00	5.023,32
8	4.320,00	4.026,59
9	3.143,57	3.580,76
10	5.522,73	3.150,84
	5.522,73	5.572,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



cls  
mp.  
OUT 2017  
09/12 F  
CLS  
30 9/12  
cls  
mp.  
4 OUT  
20 23

30

cls  
mp.  
OUT 2017  
09/12  
CLS

DADOS DO AVALIANDO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Tipo: Apartamento Local: Rua Antonio Aggio 470 apto. 22 Jd Ampliação SAO PAULO - SP  
 Cliente: Banco Itau x Sergio Ricardo Maslovski Edificação m²: 165,00 Data: 14/07/2017  
 Área terreno m²: 1,00 Distribuição espacial Modalidade: Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.112,11  
 Desvio Padrão : 928,03  
 - 30% : 2.878,48  
 + 30% : 5.345,75

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.073,17  
 Desvio Padrão : 749,60  
 - 30% : 2.851,22  
 + 30% : 5.295,12

Coefficiente de Variação : 22,5700

Coefficiente de Variação : 18,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	
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"/>	11
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 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\$): 4.073,17

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.073,17000

VALOR TOTAL (R\$): 672.073,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.745,34

INTERVALO MÍNIMO : 3.745,34

INTERVALO MÁXIMO : 4.401,00

INTERVALO MÁXIMO : 4.401,00

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

30 9/12  
cls  
mp  
4 OUT  
20 2

^

131

**DADOS DA FICHA 1** **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 170 QUADRA: 05P INDICE DO LOCAL: 1.126,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO** CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Antonio Aggio

COMP.: UF: SP BAIRRO: Jardim Ampliação NÚMERO: 267

CEP: CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:

TOPOGRÁFICA: 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.: 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: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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): 670.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: Loan Gestão Imobiliária

CONTATO: COD. 41004d TELEFONE: (11)-30852200

OBSERVAÇÃO: Oferta em Reais

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-amplacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-168m2-venda-RS670000-id-75521209/>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.589,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 221,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.810,81
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0617
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

134

DADOS DA FICHA 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 170 QUADRA: 059 ÍNDICE DO LOCAL: 1,12600  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017  
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Antonio Aggio  
 COMP.: BAIRRO: Jardim Ampliação NÚMERO: 385  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 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): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 128,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 128,00

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: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: André Aguiar Correia  
 CONTATO: COD. AAC002 TELEFONE: (11)-957940693

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais  
[https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-jardim-ampliao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-128m2-venda-R\\$530000-id-80889998/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-jardim-ampliao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-128m2-venda-R$530000-id-80889998/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 156,91	VALOR UNITÁRIO: 3.726,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -39,75	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.843,72
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.031,4
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

cls

OUT 2017  
09/12 F

CLS

09/12

cls

mp.  
4 OUT 20  
20 23

^

33  
cls  
p.  
OUT 2017  
09/12 F  
CLS  
p 9/12  
cls  
mp.  
4 OUT  
20 23

**DADOS DA FICHA 3** **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
SETOR: 170 QUADRA: 059 ÍNDICE DO LOCAL: 1,126,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
ENDEREÇO: Rua Antonio Aggio  
COMP.:  
CEP: UF: SP BAIRRO: Jardim Ampliação NÚMERO: 455  
CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
**MELHORAMENTOS:**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
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): 0,885 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 100,00  
**EDIFÍCIO**  
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**  
ADICIONAL 01: 0,90 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): 617.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Jorge Saquetini  
CONTATO: COD. JASAP1502 TELEFONE: (11)-958503853  
OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais  
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS617000-id-82492681/>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 493,60	VALOR UNITÁRIO: 5.553,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -727,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.318,75
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9578
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

34

**DADOS DA FICHA 4 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 170 QUADRA: 015 ÍNDICE DO LOCAL: 1,280,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: Rua Antonio Aggio  
 COMP.:  
 CEP: UF: SP BAIRRO: Jardim Ampliação NÚMERO: 570  
 CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRÁFICA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior cf elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,66 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 170,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 170,00

**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: LEONORA  
 CONTATO: COD. 283 TELEFONE: (11)-983580123

**OBSERVAÇÃO:**

Oferta em Reais  
<https://www.vivareal.com.br/imove/vapartamento-4-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS550000-id-66663040/>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.911,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 282,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.194,12
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0970
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

els  
 p.  
 OUT 2017  
 9/12 F  
 LS (E)  
 9/12 (F)  
 els  
 mp.  
 4 OUT 20  
 20 23/2



135

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 170 QUADRA: 091 ÍNDICE DO LOCAL: 1.200,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ascensional  
 COMP.: BAIRRO: Jardim Ampliação NÚMERO: 172  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRÁFICA: plana  
 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.: 2 VAGAS DESCOB.: 0  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 130,00  
 EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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\$): 660.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Lopes 4 Torres Imóveis  
 CONTATO: COD. AP0367 TELEFONE: (11)-37454444

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais  
[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-ampliao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-R\\$660000-id-78879246/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-ampliao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-R$660000-id-78879246/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.569,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 282,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.851,23
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.061,7
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ls  
 p.  
 OUT 2017  
 9/12 f  
 LS E  
 9/12  
 E  
 cls  
 mp.  
 4 OUT 20  
 20 23

^

136

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 170 QUADRA: 024 ÍNDICE DO LOCAL: 1,32800  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017  
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA:

ENDEREÇO: Rua Ascensional  
 COMP.: BAIRRO: Jardim Ampliação NÚMERO: 31  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRÁFICA: 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): 0,660 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 200,00

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: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$): 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Waldomiro Dantas - Viva Indica

CONTATO: COD. 2614

TELEFONE: (11)-938022069

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais

<https://www.vivareal.com.br/movei/apartamento-3-quartos-jardim-ampliao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS980000-id-71850610/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 185,68	VALOR UNITÁRIO: 4.410,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 427,64	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.023,32
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1391
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ls  
 9/12  
 9/12 f  
 5  
 9/12  
 mp.  
 OUT 2017  
 23

^

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 170

QUADRA: 196

ÍNDICE DO LOCAL: 1.220,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua do Símbolo

COMP.:

BAIRRO: Jardim Ampliação

NÚMERO: 100

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

1,00

TESTADA - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

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):

0,858

IDADE: 15 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

100,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

100,00

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: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

0,95

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\$): 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Pedro Vitale Mendes

CONTATO:

COD. 14009

TELEFONE: (11)-995217943

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS480000-id-76860987/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 181,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-475,30	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: 4.320,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.026,59
		VARIAÇÃO: 0,9321

138

ls

2  
JUL 2017  
9/12 F

50

9/12  
F

ls

mp.

OUT  
0 23

^

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 170 QUADRA: 196 ÍNDICE DO LOCAL: 1,37400  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Frederico Guarinon  
 COMP.: BAIRRO: Jardim Ampliação NÚMERO: 125  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 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): 0,640 IDADE: 30 anos FRACÇÃO: 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: 3 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 0,95 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\$): 489.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Michel David Rodrigues  
 CONTATO: COD. MORU489 TELEFONE: (11)-987770745  
**OBSERVAÇÃO:**  
 Oferta em Reais  
[https://www.vivareal.com.br/immovel/apartamento-3-quartos-jardim-ampliao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-R\\$489000-id-75210765/](https://www.vivareal.com.br/immovel/apartamento-3-quartos-jardim-ampliao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-R$489000-id-75210765/)

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 132,36	VALOR UNITÁRIO: 3.143,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 304,83	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.580,76
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.139,1
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

139

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

SETOR: 170

QUADRA: 024

ÍNDICE DO LOCAL: 1.330,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/07/2017

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Itaiteva

COMP.:

BAIRRO: Jardim Amplação

NÚMERO: 19

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO

REDE DE COLETA DE ESGOTO

REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS

REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00

1,00

TESTADA - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA:

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): 0,607

IDADE: 20 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 3

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00

200,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

0,00

GARAGEM M²: 0,00

0,00

TOTAL M²: 200,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4

SUITES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

1,00

ADICIONAL 02: 1,00

1,00

ADICIONAL 03: 1,00

1,00

ADICIONAL 04: 1,00

1,00

ADICIONAL 05: 1,00

1,00

ADICIONAL 06: 1,00

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Lopes 4 Torres Imóveis

CONTATO:

COD. AP1517

TELEFONE: (11)-37454444

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-jardim-amplacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS750000-id-78876707/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -224,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.150,84
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9336
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

es

UT 2017  
9/12

5E

9/12  
F

es

mp.  
OUT 2  
23

7

**DADOS DA FICHA** 10 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR : 170 QUADRA : 197 ÍNDICE DO LOCAL : 1,081,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : Rua Marie Nader Colfat  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Ampliação NÚMERO : 150  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS :

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

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 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) : 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 110,00

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

**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 0,90 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\$) : 675.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Marco Oliveira  
 CONTATO : COD. c79d40 TELEFONE : (11)-983962294

**OBSERVAÇÃO:**  
 Oferta em Reais  
[https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-2-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-R\\$675000-id-61768047/](https://www.vivareal.com.br/imove/apartamento-2-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-R$675000-id-61768047/)

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 490,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-440,74	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 : 5.522,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.572,89
		VARIAÇÃO : 1.0091

25  
 11/2017  
 9/12 f  
 5 (E)  
 9/12 (E)  
 ls  
 p.  
 OUT 2017  
 23/2 f

