



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - Crea 060113.7793/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 37ª. VARA CIVEL FORUM CENTRAL.

"Manifestem-se as partes sobre o laudo no prazo de 15 dias, nos termos do art. 477, § 1º, do CPC."

S.P., 18/05/2016.

Juliana Amato Marzagão
Juza de Direito

Processo nº 0564987-82.2000.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de EXECUÇÃO requerida por BANCO ITAU S/A contra EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTROS, vêm apresentar à V.Exa., mui respeitosamente, **suas conclusões**, expressas no presente Laudo, após ter realizado vistoria "in loco" no apartamento nº13 objeto da ação, tendo obtido o valor de R\$ 290.000,00, conforme pesquisas de mercado.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 18 de Maio de 2016.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTORIA.

1. Do Local.

2. Do Imóvel

2.1. Do Terreno.

2.2. Da Construção.

2.2.1 Do Prédio.

2.2.2. Do apartamento nº13

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Involutivo.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Evolutivo.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método Comparativo.

1.1.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº13 localizado na Avenida Professor Carini nº69, situado no Ed. Pinheiros, contribuinte nº116.157.0091-8, com direito a uma vaga de garagem, objeto da matrícula nº 118259 do 9º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de **SUMÁRIO** requerida por BANCO ITÁU S/A contra EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS E OUTROS que corre perante a 39ª Vara Cível, Fórum Central, processo nº 0564987-82.2000.

Call

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. Do Local.

A Avenida Professor Carini inicia junto a Av. Trumain, bairro da Vila Formosa.

O acesso à região da Vila Formosa é pela Radial Leste ou Av. João XXIII, as quais interligam a região do Cemitério Municipal da Vila Formosa a outros bairros da zona oeste.

Av. Aricanduva.

Av. Dr.Melo Freire.

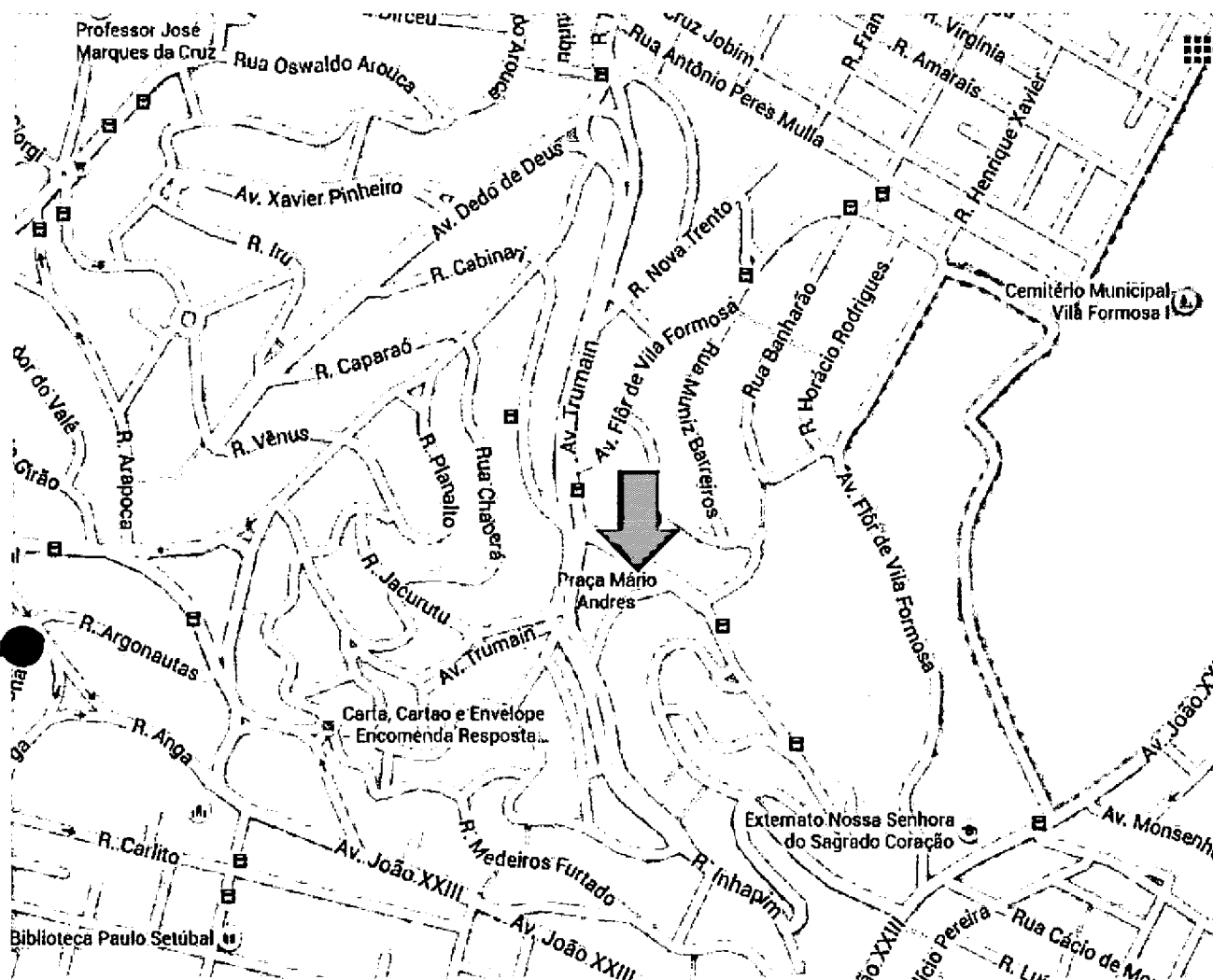
Av. Dr. Salim Farah Maluf.

Av. Conselheiro Carrão.

Av. Trumain.

A Av. Flor da Vila Formosa interliga pela Av. Conselheiro Carrão para acesso à Av. Dr.. Melo Freire, onde está localizada a estação de metrô Vila Carrão.

No mapa adiante temos a localização do imóvel objeto da ação.



MAPA LOCALIZAÇÃO RUA PROFESSOR CARINI – ED. PINHEIROS

PROXIMIDADE AV. JOÃO XX III E CEMITÉRIO VILA FORMOSA

Handwritten signature and mark

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Da diligência na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	()
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Estação de metrô	(x)
Estação de Trem Urbano	()



2. DO IMÓVEL.

2.1. DO TERRENO.

Segundo dados extraídos da matrícula nº 118259, o apartamento nº 13 possui a cota ideal de 4,802% que corresponde a 50,70912m².

Destaca-se que a frente do lote é superior à frente de referência para a zona em questão.

2.2. DA CONSTRUÇÃO.

De acordo com a vistoria "In loco" o nível do pavimento térreo foi projetado acima do nível do logradouro público, elevado aproximadamente em 1,00 metro com sete pavimentos.

No recuo frontal foram projetadas vagas para estacionamento e entrada para o hall.

Handwritten signature



COND. ED. PINHEIROS

69

270



279



Call 9

280



281



fls. a

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A entrada para a rampa de acesso ao nível do térreo é através de portão automático com o controle de funcionário da portaria.

O bloco de apartamentos possui quatro unidades no pavimento-tipo.

2.2.1. DO PRÉDIO.

O prédio de apartamentos para fins residenciais foi incorporado com recuos frontal, fundos e laterais com portaria na entrada do portão para visitantes.

Segundo vistoria no prédio, a composição é a seguinte:

- PAVIMENTO TERREO vagas de garagem, portaria, hall dos elevadores de serviço e social.
- PAVIMENTOS-TIPO: cinco andares .

2.2.1.1. DO PAVIMENTO TÉRREO.

O hall de entrada para acesso aos elevadores e saída para a garagem do pavimento térreo possui as seguintes características:

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

As áreas externas em piso cimentado sem revestimento cerâmico.

Dessa forma, o padrão construtivo em "APARTAMENTO MÉDIO" deve ser correlato às características das áreas comuns e áreas privativas.

As 20 vagas estão distribuídas no pavimento térreo.

ERL



2.2.1.3. DO PAVIMENTO-TIPO.

O apartamento nº13 situado no 1º andar do Ed. Pinheiros foi vistoriado pela perita com acompanhamento do porteiro Sr. Reginaldo que comunicou a locatária como previamente agendado.

Da vistoria realizada "in loco", foi possível registrar o bom estado de conservação e a substituição do piso original por revestimento em carpete de madeira.

A composição do apartamento é a seguinte:

- Sala estar e jantar.
- Cozinha.
- Dois dormitórios.
- Banheiro social.
- Hall circulação serviço.
- Área de serviço.



288



Well
14

Segundo verificação "in loco" o revestimento do piso em carpete da e dos dois dormitórios apresentam indícios de terem sido substituídos recentemente, e em bom estado de conservação.

SALAS

Piso em revestimento de carpete de madeira.

Paredes em massa fina e pintura em latéx.

Janela em esquadria de alumínio tipo correr.

COZINHA

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux esquadria de alumínio.

ÁREA DE SERVIÇO.

Piso ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Handwritten signature

290



291



16

BANHEIRO

Piso em ladrilho cerâmico.

Parede azulejo até o teto.

Vitraux em esquadria de alumínio.

DORMITÓRIOS

Piso em revestimento de carpete de madeira.

Parede massa fina com pintura látex.

Janela esquadria alumínio.

Segue adiante ilustrações dos ambientes do apartamento avaliando em bom estado de conservação.



2024
fls. 342



2024



CAPITULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados

obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise procedida no Capítulo III – Métodos de Avaliações, foram promovidas diligências no quadrilátero do setor 116 e 055, vias que interligam a Av. Professor Carini.

1.2. Método da Renda.

1.2.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5ª zona, conforme classificação do IBAPE – anexo nº01.

O valor do terreno correspondente ao imóvel em apreço será calculado com base na expressão I:

$$V = S \times Q \times F \times F$$
$$t \quad t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S = área de terreno;
t

Q = valor unitário;
mft

F = coeficiente testada;
t

F = coeficiente profundidade.
P

C = Coeficiente de esquina ou duas frentes.
e

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário foi obtido através de pesquisa de mercado de terreno constante dos anexos nº01 e 02 deste laudo.

$$Q = 2.216,75 / m^2$$

MF t

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote é de 40,00 ou seja superior inferior aos limites da testada de referencia para 3ª Zona (10,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$$F = 1,1892$$

t

Substituindo-se na expressão abaixo, temos:

$$V = 50,70912m^2 \times R\$ 2.216,75 \times 1,1892$$

T

$$V = R\$ 133.677,31$$

T

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída total de 100,26692m², incluindo a vaga para garagem foi extraída da cópia da certidão da matrícula nº 118.259 do 9º Cartório de Registro de Imóveis, a qual apresenta a seguinte descrição:

*
"APARTAMENTO Nº 13, NO 1º ANDAR, DO EDIFÍCIO PINHEIROS, SITUADO NA AV. PROFESSOR CARNI Nº69, VILA FORMOSA, CONTENDO A ÁREA PRIVATIVA DE 54,37562M², UMA ÁREA COMUM DE 45,8913M², SENDO 6,42880M² DE ÁREA COMUM COBERTA E 38,46250M² DE ÁREA COMUM EQUIVALENTE, TOTALIZANDO UMA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 100,26692M² ..INCLUIDO O DIREITO DE USO DE UMA VAGA OU ESPAÇO DESCOBERTO NAS GARAGEM EM LOCAL INDETERMINADO.."

fls. 331
303
11/17



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 118.259
folha: 01

São Paulo, 16 de novembro de 1988

IMÓVEL: Apartamento numero 13, no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO PINHEIROS, situado na Avenida Prof. Carini - nº 69, no 46º SUBDISTRITO-VILA FORMOSA, contendo a -- área privativa de 54,37562m2, uma área comum de ----- 45,89130m2, sendo 6,42880m2 de área comum coberta e 39,46250m2 de área comum equivalente, totalizando uma área total construída de 100,26692m2, já estando incluído nestes calculos o direito ao uso de uma vaga -- ou espaço descoberto nas garagens em local indeterminado, sujeito a manobrista a criterio dos condôminos cabendo-lhe no terreno uma cota ideal de 4,802% ou -- 50,70912m2.

PROPRIETARIO: M.N. CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA com sede nesta Capital na rua Serra do Japi nº- 920, inscrito no CGC-MF nº 47.140.330/0001-46.

R. ANTERIOR: R.1/104.900 e R.5/5095 do 9º RI (Matr.104.901).

C. CONTRIBUINTE: 116.157.0091-8 - 116.157.0074-8.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo
FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

R.1/118.259:- Em 16 de novembro de 1.988, Por instrumento particular datado de 28 de outubro de 1988, com força de escritura pública, a proprietária já qualificada, VENDEU a EROTIDES MINEIRO DOS SANTOS, mecânico e sua mulher MARIA AFONSA DOS SANTOS, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da lei 6515/77, RG. nºs 3.339.569-SP e ----- 15.696.877-SP, respectivamente, inscritos no CPF sob numero-- 330.961.208-20 e WAGNER MINEIRO DOS SANTOS, brasileiro, analista de custos, solteiro, maior, RG-7.737.530-SP e CPF- nº-- 034.261.958-60, todos domiciliados e residentes nesta Capital na rua Basilio de Magalhães nº 80, o imóvel desta matrícula-- pelo valor de Cz\$ 14.831.950,00, tendo a vendedora apresentado a Certidão Negativa de Débito-CND do IAPAS, sob o nº ----- 156.726, série B expedida em 16.08. 1988, pela Região Fiscal do Tatuapé, desta Capital, arquivada neste Cartório.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo
FRANCISCO RAYMUNDO - Oficial

-CONTINUA NO VERSO-

9º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

3099-AA 553575



11/17

A área construída de total de 100,26692m² e classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "APARTAMENTO MÉDIO"

APARTAMENTO MÉDIO R -8N x COEFICIENTE

$$R\$ 1.232,67 \times 1,692$$

$$Q_{mfc} = R\$ 2.085,68$$

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S_c \times Q_c \times F_{mfc} \times F_{foc}$$

Onde:

$$S_c = 100,26692 \text{ metros quadrados}$$

$$Q_c = R\$ 2,085,68$$

F_{mfc} = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO (FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I_a – Idade aparente do imóvel e I_r – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

A idade referencial –le - provém da **TABELA 1** – adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial "Ir" - (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

O estado de conservação da edificação é demonstrado no **QUADRO A** dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsoleto e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

Call

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

Ref.	Estado 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 e 5 anos, cujo estado geral estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
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 superfícies 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 importante	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.

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

I _r * 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

WAK

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

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	0,271	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

A construção em apreço possui idade aparente de 25 anos e grupo c com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$Foc: 0,20 + 0,683x (1,00 - 0,20) =$$

$$F= 0,7464$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 100,26692 \text{ m}^2 \times R\$ 2.085,68/\text{m}^2 \times 0,7464$$

c

$$V = R\$ 156.090,68$$

C

Lupe

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

O valor do capital imóvel resulta da soma das parcelas do capital terreno e construção:

Capital terreno.....	R\$ 133.677,31
Capital construção.....	R\$ 156.090,68
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 289.767,99
Arredondando-se	
Capital Imóvel.....	R\$ 290.000,00
(maio/2016)	

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

O valor do capital imóvel resulta da soma das parcelas do capital terreno e construção:

Capital terreno.....	R\$ 133.677,31
Capital construção.....	R\$ 156.090,68
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 289.767,99
Arredondando-se	
Capital Imóvel.....	R\$ 290.000,00
(maio/2016)	

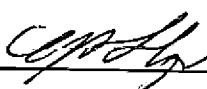
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de trinta e quatro folhas datilografadas de um só lado, com três anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 18 de Maio de 2016.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.

Anexos

ANEXO N°01..... MEMORIAIS DE CÁLCULO PESQUISA

ANEXO N°02..... ELEMENTOS DE PESQUISA .

ANEXO N°03..... TABELA EDIFICAÇÕES

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.830,33
 Desvio Padrão : 194,65
 - 30% : 1.281,23
 + 30% : 2.379,43
 Coeficiente de Variação : 10,6300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.216,75
 Desvio Padrão : 365,46
 - 30% : 1.551,73
 + 30% : 2.881,78
 Coeficiente de Variação : 16,4900

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 18/05/2016
 Local : Av. Professor Carini
 Cliente : 37a. VARA CIVEL CENTRAL
 Área m² : 1.055,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 2.216,75

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,1294
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) :	2.546,38256
VALOR TOTAL (R\$) :	2.686.433,60

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliação

INTERVALO MÍNIMO : 2.440,42
 INTERVALO MÁXIMO : 2.652,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.017,84
 INTERVALO MÁXIMO : 2.415,66

GRAU DE PRECISÃO

III

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROFESSOR CARINI

DATA : 18/05/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	672,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	40,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

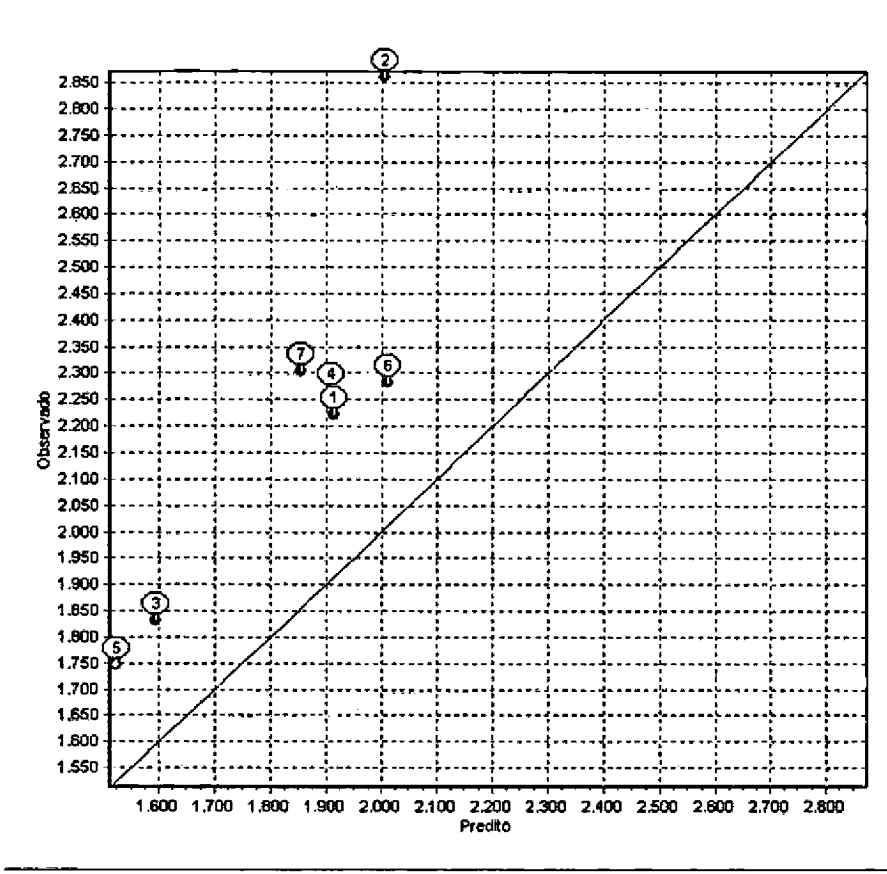
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avallando
<input type="checkbox"/>	1 RUA ANTONIO BAENA ,136	1.193,97	1.317,10	1,1031	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV FLOR DE VILA FORMOSA ,328	1.914,25	2.222,06	1,1608	1,0002
<input type="checkbox"/>	3 AV. FLOR DE VILA FORMOSA ,269	1.090,91	1.141,89	1,0467	1,0002
<input type="checkbox"/>	4 AV. FLOR DE VILA FORMOSA ,487	1.680,52	1.665,51	0,9911	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AV. HENRIQUE MORIZE ,2	2.004,84	2.862,58	1,4278	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Av. Professor Carini ,167	1.593,74	1.830,73	1,1487	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA AZEVEDO BRITO ,148	1.909,55	2.267,29	1,1873	1,0002
<input type="checkbox"/>	8 RUA AZEVEDO E BRITO ,197	3.167,37	4.766,29	1,5048	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA FIRMINO BRAGA ,55	1.523,87	1.747,09	1,1465	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA MUNIZ BARREIROS ,147	2.012,29	2.282,66	1,1344	1,0001
<input type="checkbox"/>	11 RUA MUNIZ BARREIROS ,33	2.840,25	3.309,85	1,1653	1,0001
<input type="checkbox"/>	12 RUA MUNIZ BARREIROS ,67	3.008,32	3.487,79	1,1594	1,0001
<input type="checkbox"/>	13 RUA MUNIZ BARREIROS ,105	3.664,14	4.768,53	1,3014	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	14 RUA MUNIZ BARREIROS ,222	1.853,77	2.304,88	1,2433	1,0002
<input type="checkbox"/>	15 RUA PEDRO VOSS ,1046	1.392,01	1.651,51	1,1864	1,0002
<input type="checkbox"/>	16 Rua Professor Carini ,83	1.240,45	1.240,45	1,0000	1,0001

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	1.193,97	1.317,10
2	1.914,25	2.222,06
3	1.090,91	1.141,89
4	1.680,52	1.665,51
5	2.004,84	2.862,58
6	1.593,74	1.830,73
7	1.909,55	2.267,29
8	3.167,37	4.766,29
9	1.523,87	1.747,09
10	2.012,29	2.282,66
11	2.840,25	3.309,85
12	3.008,32	3.487,79
13	3.664,14	4.768,53
14	1.853,77	2.304,88
15	1.392,01	1.651,51
16	1.240,45	1.240,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 1116 QUADRA : 160 ÍNDICE DO LOCAL : 675,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO BAENA NÚMERO : 136
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 154,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRÚIDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 59.128,22 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 270.000,00
 MOBILIÁRIA : PROPRIETARIO
 CONTATO : RENALDO TELEFONE : (11)9907-0953
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.193,97
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.317,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1031
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

300

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 150 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV FLOR DE VILA FORMOSA NÚMERO : 328
 COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 143,00 TESTADA - (cf) m 5,10 PROF. EQUIV. (Pe): 28,04
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,800 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 176.261,95 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 500.000,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTONOMO
 CONTATO : AIR TELEFONE : (11)8352-9894
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.914,25
TESTADA Cf : 0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.222,06
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1608
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 154 ÍNDICE DO LOCAL : 642,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. FLOR DE VILA FORMOSA

NÚMERO : 269

COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA

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: 330,00 TESTADA - (cl) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00

IMOBILIÁRIA : MAGALIANACLETO MOVEIS

CONTATO : ELIANA

TELEFONE : (11)2783-1270

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LÓCALIZAÇÃO Floc : 0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.090,91
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.141,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0467
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 679,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. FLOR DE VILA FORMOSA NÚMERO : 487
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 422,00 TESTADA - (cl) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,20
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 411,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL: 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 460.822,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.300.000,00
 MOBILIÁRIA : APUCARANA MOVES
 CONTATO : SR. CARLOS TELEFONE : (11)2093-1241
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.680,52
TESTADA Cl :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.665,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9911
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				

323

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 164 ÍNDICE DO LOCAL : 625,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. HENRIQUE MORIZE NÚMERO : 2
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 107,00 TESTADA - (ct) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,29
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 142,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 145.482,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 400.000,00
 MOBILIÁRIA : SPECIAL MOVES
 CONTATO : MAJU TELEFONE : (11)2672-7200
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.004,84
TESTADA CI : 0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.862,58
PROFUNDIDADE Cp : 0,28	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.4278
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 672,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Professor Carini NÚMERO : 167
 COMP.: BAIRRO : Vila Formosa 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: 131,00 TESTADA - (cl) m 4,70 PROF. EQUIV. (Pe): 27,87
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 136,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 106.220,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 350.000,00
 MOBILIÁRIA : KELLY MOVES
 CONTATO : SR. MIGUEL TELEFONE : (11)2726-6465
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.593,74
TESTADA Cf:	0,15 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.830,73
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,2
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 647,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AZEVEDO BRITO NÚMERO : 148
 COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 46.566,94 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 370.000,00
 MOBILIÁRIA : ALIVE MOVES
 CONTATO : XAVIER TELEFONE : (11)2036-3637
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,04	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.909,55
TESTADA Cl: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.267,29
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1873
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
SETOR : 116 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AZEVEDO E BRITO NÚMERO : 197
COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 81,00 TESTADA - (cf) m 6,26 PROF. EQUIV. (Pe): 12,94
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,974 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 238.443,25 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 550.000,00
MOBILIÁRIA : ALIVE MOVES
CONTATO : XAVIER TELEFONE : (11)2036-3637
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.167,37
TESTADA Cf :	0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.766,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.5048
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 132 ÍNDICE DO LOCAL : 635,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FIRMINO BRAGA NÚMERO : 55
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 184,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 72,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,850 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 57.107,63 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 375.000,00
 MOBILIÁRIA : VIVER BEM MOVES
 CONTATO : SARA TELEFONE : (11)2674-7680
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.523,87
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.747,09
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1465
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 147
 COMP. : BAIRRO : VILA FOMOSA 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: 147,00 TESTADA - (cl) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,50
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 223,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 154.193,40 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 500.000,00
 MOBILIÁRIA : MA M MOVEIS
 CONTATO : MARLENE TELEFONE : (11)2782-5555
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2,012,29
TESTADA Cl :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.282,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,01 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1344
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 33
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 210,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 1 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,974 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 250.365,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 720.000,00
 MOBILIÁRIA : LOPES PEDRO DE LIMA MOVES
 CONTATO : DANLO TELEFONE : (11)2674-2222
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.840,25
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.309,85
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.165,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 67
 COMP. : BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 140,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,33
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRÚDA : 161,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,757 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 118.835,19 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 600.000,00
 MOBILIÁRIA : PROPRIETARIO
 CONTATO : WILSON TELEFONE : (11)5901-5469
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.008,32
TESTADA Cf : 0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.487,79
PROFUNDIDADE Cp : 0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1594
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 389 ÍNDICE DO LOCAL : 661,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 105
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA 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: 136,00 TESTADA - (cl) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 5,44
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 136,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 131.677,47 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 700.000,00
 MOBILIÁRIA : S B MOVES
 CONTATO : MANUEL TELEFONE : (11)2100-7800
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.664,14
TESTADA Cl : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.768,53
PROFUNDIDADE Cp : 0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3014
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 646,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ BARREIROS NÚMERO : 222
 COMP.: BAIRRO : VILA FORMOSA CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cl) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (+) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,645 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 54.478,34 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 318.000,00
 MOBILIÁRIA : LEMBO MOVES
 CONTATO : FABRÍCIO TELEFONE : (11)2671-1920
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.853,77
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.304,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2433
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016

SETOR : 116 QUADRA : 133 ÍNDICE DO LOCAL : 618,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PEDRO VOSS

NÚMERO : 1046

COMP.: BAIRRO : VILA CARRAO

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: 187,00 TESTADA - (cf) m 8,50 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 273,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,993 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 279.694,66 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 600.000,00

MOBILIÁRIA : NAND MOVES

CONTATO : NATALICIO

TELEFONE : (11)2501-6804

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,09 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.392,01
TESTADA Cf :	0,03 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.651,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,07 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1864
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/05/2016
 SETOR : 116 QUADRA : 157 ÍNDICE DO LOCAL : 672,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Carini NÚMERO : 83
 COMP. : BAIRRO : Vila Formosa 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: 270,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 153,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,563 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.232,67
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 70.079,43 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$) : 450.000,00
 MOBILIÁRIA : ANALIA FRANCO MOVES
 CONTATO : SRA. KARINA TELEFONE : (11)3386-0600
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.240,45
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.240,45
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.000,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 290.000,00

Data inicial: 5/2016

Data de atualização: 10/2023

Valor atualizado: R\$ 416.800,90

O valor **R\$ 290.000,00** de **5/2016** atualizado até **10/2023** é **R\$ 416.800,90**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)