

**Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 11ª Vara Cível
Foro Regional II - Santo Amaro Comarca de São Paulo**

Processo Digital nº: 0040874-94.2018.8.26.0002

Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença - Contratos Bancários

Requerente: Banco do Brasil S/A

Requerido: Rosel Center Com Eletro Eletron Ltda Me e outros

MARCOS PAULO CHEGURE, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONTRATOS BANCÁRIOS** ajuizado por **BANCO DO BRASIL S/A** contra **ROSEL CENTER COMÉRCIO DE ELETRO ELETRÔNICOS LTDA ME E OUTROS**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis residenciais localizados na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio nº 80, casas nº 35 e nº 38, bairro Capelinha, no 29º Subdistrito Santo Amaro desta Capital, matriculados sob números 326.334 e 349.510 respectivamente, no 11º Registro de Imóveis de São Paulo, Município e Comarca de São Paulo/SP, conforme descritos a seguir:

- **CASA nº 35**, Matrícula nº 326.334: Do tipo A1, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado Residencial Villaggio Di Fiore, situado na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio nº 80 e Rua Pedrina Maria da Silva Valente, no Horto do Ypê, bairro Capelinha ou Campo Limpo, 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área real privativa construída de 74,984m², mais a área real privativa de quintal e garagem de 65,358m², totalizando a área real privativa de 140,342m² e mais uma área real comum de 41,694m², perfazendo uma área real de 182,036m², sendo 75,281m² de área coberta aprovada e 106,755m² de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 1,2626%, cabendo-lhe ainda um terreno de utilização exclusiva de 100,00m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 41,694m², totalizando uma área ideal de 141,694m² ou 1,5897%, que corresponde à sua participação sobre o todo do terreno condominial.

CASA nº 38, Matrícula nº 349.510: Do tipo A, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado Residencial Villaggio Di Fiore, situado na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio nº 80 e Rua Pedrina Maria da Silva Valente, no Horto do Ypê, bairro Capelinha ou Campo Limpo, 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área real privativa construída de 74,984m², mais a área real privativa de quintal e garagem de 25,358m², totalizando a área real privativa de 100,342m² e mais uma área real comum de 36,908m², perfazendo uma área real de 137,250m², sendo 75,247m² de área coberta aprovada e 62,003m² de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 1,1178%, cabendo-lhe ainda um terreno de utilização exclusiva de 60,000m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 36,908m², totalizando uma área ideal de 96,908m² ou 1,0871%, que corresponde à sua participação sobre o todo do terreno condominial.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação - fl. 291 dos autos - para avaliação e determinação do valor de mercado para venda dos imóveis penhorados.

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.

2. DESCRITIVOS DO ENTORNO E UNIDADE AUTÔNOMA

2.1. VISTORIA

A vistoria de ambos os imóveis foi realizada em etapa única no dia 30.11.2021, a qual contou com a presença do correquerido, o Sr. Ronaldo Fernandes Moraes da Silva.

2.1.1. LOCAL

Os imóveis em questão encontram-se localizados na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio nº 80, casas 35 e 38, no bairro Capelinha, 29º Subdistrito Santo Amaro desta Capital.

A Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Carlos Caldeira Filho e da Estrada do Campo Limpo, principais vias da região, bem como do Shopping Campo Limpo e das Estações Campo Limpo e Capão Redondo do Metrô.

A ocupação local, apesar de diversificada com comércio local de baixa densidade, é constituída predominantemente por casas e edifícios de apartamentos de padrão simples a médio destinados a moradia.

Referido empreendimento apresenta ainda ampla área de lazer constituída de salão de festas, playground, quadra poliesportiva, piscinas adulto e infantil e churrasqueira.

Todas as vagas de garagem do condomínio são descobertas e estão localizadas na frente de cada imóvel.

2.1.2.1. UNIDADE AUTÔNOMA - CASA 35

Sobre o terreno encontra-se erigida 1 edificação com dois pavimentos destinada ao uso residencial.

O imóvel apresenta externamente fachada revestida em pintura texturizada e piso revestido parte em pedras miracema e parte em cerâmica.

Referido imóvel apresenta ainda quintal com piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura texturizada e cobertura por telhas em fibrocimento.

De acordo com a área descrita na matrícula 326.334 e constatado na ocasião da vistoria, a garagem tem capacidade para 3 vagas descobertas.

Internamente, a unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR E JANTAR: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro parte em laje com molduras em gesso e parte em gesso com iluminação embutida e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos e grade.

LAVABO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em azulejos com faixa decorativa e parte em pintura texturizada, forro em laje com molduras em gesso, vaso sanitário em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e cuba em inox e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidro fantasia.

COZINHA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, pia com bancada em granito, gabinete em fórmica e cuba em inox e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura texturizada, forro em telhas de fibrocimento e tanque em cerâmica.

ESCADARIA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR: Piso revestido em granito, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em tijolos de vidro e forro em laje.

HALL DE DISTRIBUIÇÃO: Piso revestido em laminado de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje com molduras em gesso.

DORMITÓRIO 1: Piso revestido em laminado de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

DORMITÓRIO 2: Piso revestido em laminado de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO SOCIAL: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, clarabóia para iluminação natural, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica e box em vidros temperados com perfis em alumínio.

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

CLOSET DA SUÍTE: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em tijolos de vidro, forro em laje com molduras em gesso e armário em madeira.

BANHO DA SUÍTE: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica, box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidro fantasia.

O imóvel classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, na classe 1 - Residencial, grupo 1.2 - Casa, no item 1.2.5 - Casa Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 18 anos, a idade em percentual da vida referencial correspondente a 0,26 ou 26%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação da residência avalianda se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do referido estudo.

2.1.2.2. UNIDADE AUTÔNOMA - CASA 38

Sobre o terreno encontra-se erigida 1 edificação com dois pavimentos destinada ao uso residencial.

O imóvel apresenta externamente fachada revestida em pintura látex sobre massa batida e piso revestido parte em pedras miracema e parte em cerâmica.

Referido imóvel apresenta ainda quintal com piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em placas cerâmicas e parte em pintura látex sobre emboço e cobertura em telhas cerâmicas.

De acordo com a área descrita na matrícula 349.510 e constatado na ocasião da vistoria, a garagem tem capacidade para 2 vagas descobertas.

Internamente, a unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR E JANTAR: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e esquadrias em madeira com vidros lisos.

LAVABO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em azulejos com faixa decorativa e parte em pintura texturizada, forro em laje com molduras em gesso, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros fantasia.

COZINHA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, pia com bancada em granito, gabinete em fórmica e cuba em inox e esquadria em madeira com vidros fantasia.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em placas cerâmicas e parte em pintura látex sobre emboço, forro em telhas cerâmicas e tanque em cerâmica.

ESCADARIA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em tijolos de vidro e forro em laje.

HALL DE DISTRIBUIÇÃO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje com molduras em gesso.

DORMITÓRIO 1: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso, armários embutidos e esquadria em madeira com vidros lisos.

DORMITÓRIO 2: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, armários embutidos e esquadria em madeira com vidros lisos.

BANHO SOCIAL: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, clarabóia para iluminação natural, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica e box em vidros temperados com perfis em alumínio.

SUÍTE: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso, armários embutidos e esquadria em madeira com vidros lisos.

BANHO DA SUÍTE: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica, box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em madeira com vidros fantasia.

O imóvel classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, na classe 1 - Residencial, grupo 1.2 - Casa, no item 1.2.5 - Casa Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 70 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 14 anos, a idade em percentual da vida referencial correspondente a 0,20 ou 20%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação da residência avalianda se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.9 do referido estudo.

2.1.3. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

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

2.1.3.1. GERAL





Foto 5: Acesso de pedestres



Foto 6: Entrada e saída de veículos



Foto 7: Identificação do condomínio



Foto 8: Perspectiva geral do empreendimento



Fotos 9 e 10: Outras vistas gerais do empreendimento



Foto 11: Playground



Foto 12: Quadra poliesportiva

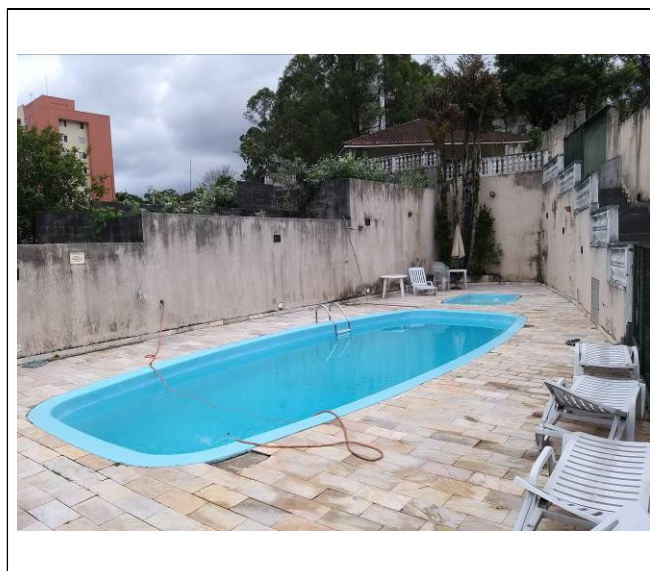


Foto 13: Piscinas adulto e infantil



Foto 14: Churrasqueira



Fotos 15 e 16: Vistas externa e interna do salão de festas

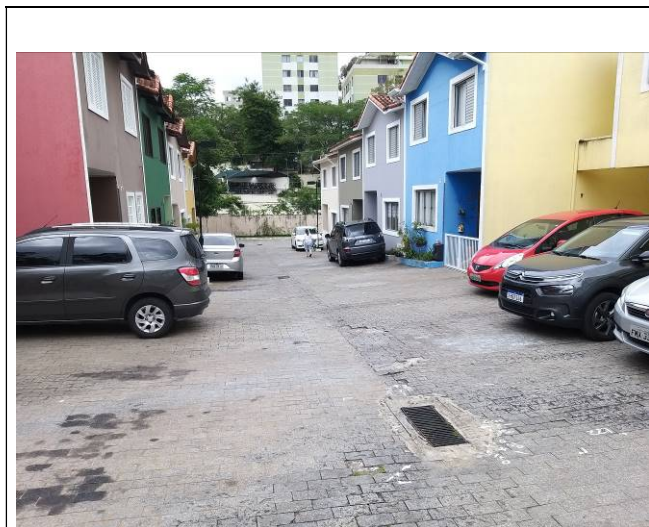


Foto 17: Rua interna defronte aos imóveis avaliados



Foto 18: Vista geral das fachadas dos imóveis avaliados, que são vizinhos

2.1.3.2. CASA 35

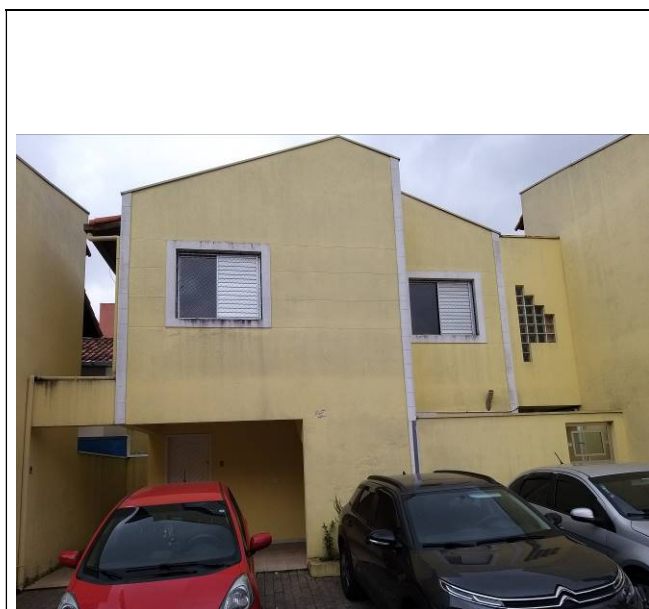


Foto 19: Fachada e garagem descoberta



Foto 20: Identificação do imóvel



Foto 21: Divisa com o vizinho esquerdo - casa 33



Foto 22: Divisa com o vizinho direito - casa 38 - também avalianda



Foto 23: Corredor lateral que não dá acesso ao quintal nos fundos



Foto 24: Hall de entrada da edificação



Fotos 25 e 26: Sala de estar / jantar



Foto 27: Lavabo

Foto 28: Cozinha



Fotos 29 e 30: Outras vistas da cozinha



Fotos 31 e 32: Quintal com área de serviço



Foto 33: Outra vista do quintal



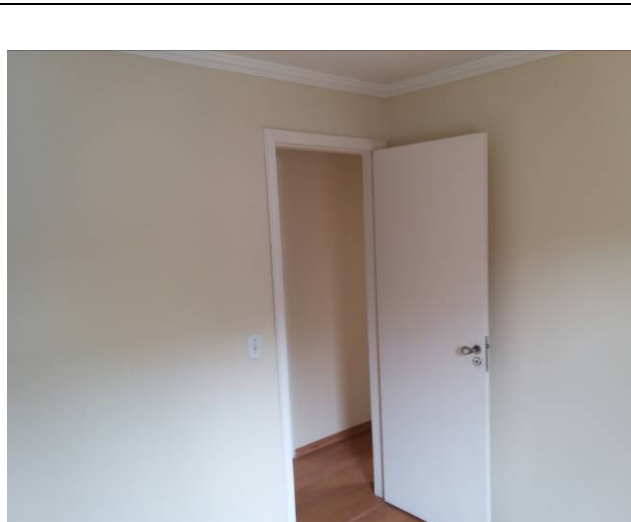
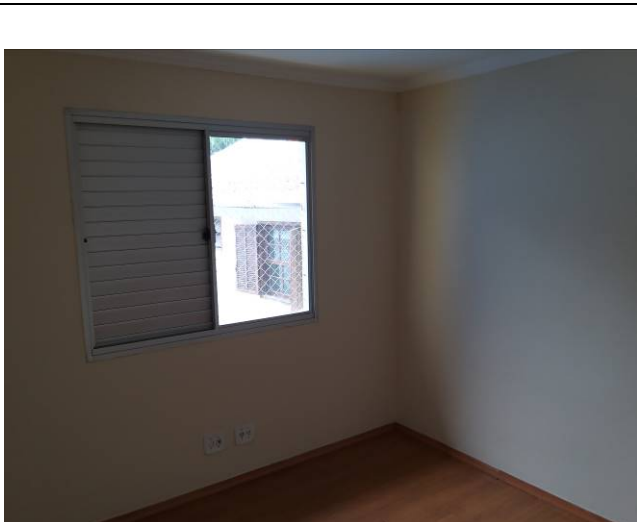
Foto 34: Escadaria de acesso ao pavimento superior



Foto 35: Hall de distribuição do pavimento superior



Foto 36: Dormitório 1



Fotos 37 e 38: Dormitório 2



Fotos 39 e 40: Banho social



Fotos 41 e 42: Suíte



Fotos 43 e 44: Closet da suíte



Fotos 45 e 46: Banho da suíte

2.1.3.3. CASA 38



Foto 47: Fachada e garagem descoberta

Foto 48: Identificação do imóvel



Foto 49: Divisa com o vizinho esquerdo - casa 35 - também avalianda



Foto 50: Hall de entrada da edificação



Fotos 51 e 52: Sala de estar / jantar



Foto 53: Lavabo



Foto 54: Cozinha



Fotos 55 e 56: Outras vistas da cozinha



Fotos 57 e 58: Quintal com área de serviço



Foto 59: Escadaria de acesso ao pavimento superior

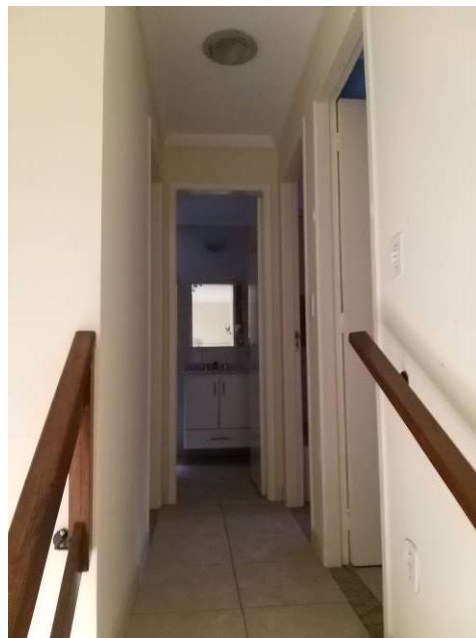


Foto 60: Hall de distribuição do pavimento superior



Fotos 61 e 62: Dormitório 1



Fotos 63 e 64: Dormitório 2



Fotos 65 e 66: Banho social



Fotos 67 e 68: Suíte



Fotos 69 e 70: Banho da suíte

3. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

De acordo com o item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado para venda de casas 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 dos imóveis será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação dos imóveis no estado atual, consistindo basicamente na comparação dos imóveis em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geo-econômica.

3.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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 imóveis e o valor efetivado dos negócios. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para casas 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: Os imóveis avaliados localizam-se na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, quadra 111 do setor fiscal 183 da Planta Genérica de Valores de São Paulo - 2014(*), a qual apresenta índice fiscal de **351,00** pontos.

(*) Planta Genérica de 2014 conforme lei 15.889 de 05/11/2013

PADRÃO CONSTRUTIVO: Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002” - atualizado em Novembro/2017 - de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, ambos os imóveis podem ser classificados como “Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio”, com Intervalo de Valor Médio de padrão construtivo igual a **2,154** do valor R₃N do SINDUSCON.

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

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóveis 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 de ambos os imóveis avaliados pode ser enquadrado no item “**c) regular**”, possuindo a casa 35 a idade aparente **18 anos, vida útil de 70 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,852**; e a casa 38 a idade aparente de construção de **14 anos, vida útil de 70 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,886**, ambas 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 dos imóveis, conforme tabela 1 a seguir parcialmente reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (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

O estado de conservação das edificações será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1 a seguir parcialmente reproduzido:

QUADRO 1

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.

Os diferentes coeficientes K foram extraídos da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial - **26** - para a casa 35 e - **20** - para a casa 38 e na coluna o estado de conservação - **c** - para ambas, conforme ilustrado a seguir:

TABELA 2

I _e /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

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “26” corresponde a 0,815 para a casa 35.

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “20” corresponde a 0,858 para a casa 38.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, os coeficientes de depreciação FOC equivalem ao seguinte:

➤ **CASA 35**

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,815 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,852$$

➤ **CASA 38**

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,886$$

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” dos imóveis avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica, constituída de **9 - nove** - elementos representativos datados da época da avaliação.

Nos Anexos I e II - 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 dos avaliados. 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 dos valores unitários de venda na região da área privativa construída considerou os fatores “padrão construtivo”, “obsolescência” e “vagas de garagem”. Foi verificada também a influência do fator “localização”, porém o mesmo não se mostrou homogeneizante para a amostra utilizada.

3.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS

3.2.1. CASA 35

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada - Anexo I - apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 4.476,72/m²**, válido para **Dezembro/2021**, atingindo o grau de precisão III, conforme quadro reproduzido abaixo:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Construção		Local : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gaudio 80 casa 35 Capelinha SAO PAULO -			Data : 02/12/2021		
Cliente : Banco do Brasil x Rosel Center Comercio							
Área terreno m ² : 1,00		Edificação m ² : 140,34		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 4.434,09			Média Unitários : 4.476,72				
Desvio Padrão : 927,80			Desvio Padrão : 510,27				
- 30% : 3.103,86			- 30% : 3.133,71				
+ 30% : 5.764,31			+ 30% : 5.819,74				
Coeficiente de Variação : 20,9200			Coeficiente de Variação : 11,4000				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
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\$): 4.476,72							
VALOR UNITARIO (R\$/m ²): 4.476,72000			VALOR TOTAL (R\$): 628.262,88				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 4.239,10			INTERVALO MÍNIMO : 4.239,11				
INTERVALO MÁXIMO : 4.714,34			INTERVALO MÁXIMO : 4.714,33				
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

3.2.2. CASA 38

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada - Anexo II - apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 4.374,83/m²**, válido para **Dezembro/2021**, atingindo o grau de precisão III, conforme quadro reproduzido abaixo:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Construção		Local : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gaudio 80 casa 38 Capelinha SAO PAULO -			Data : 02/12/2021		
Cliente : Banco do Brasil x Rosel Center Comercio							
Área terreno m ² : 1,00		Edificação m ² : 100,34		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 4.434,09				Média Unitários : 4.374,83			
Desvio Padrão : 927,80				Desvio Padrão : 488,68			
- 30% : 3.103,86				- 30% : 3.062,38			
+ 30% : 5.764,31				+ 30% : 5.687,28			
Coeficiente de Variação : 20,9200				Coeficiente de Variação : 11,1700			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
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\$): 4.374,83							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²): 4.374,83000				VALOR TOTAL (R\$): 438.970,44			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 4.147,27				INTERVALO MÍNIMO : 4.147,27			
INTERVALO MÁXIMO : 4.602,39				INTERVALO MÁXIMO : 4.602,39			
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

3.3. CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

3.3.1. CASA 35

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 Dezembro/2021, com 3 vagas de garagem, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$V_{i35} = A_{p35} \times V_{u35}$, onde:

V_{i35} = Valor da casa 35

A_{p35} = Área privativa da casa 35: 140,34m²

V_{u35} = Valor unitário da casa 35: R\$ 4.476,72/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_{i35} = 140,34\text{m}^2 \times \text{R}\$ 4.476,72/\text{m}^2$

$V_{i35} = \text{R}\$ 628.262,88$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 630.000,00

Seiscentos e trinta mil reais

Válido para Dezembro/2021

3.3.2. CASA 38

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 II - para a época da elaboração do laudo em Dezembro/2021, com 2 vagas de garagem, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$$Vi_{38} = Ap_{38} \times Vu_{38}, \text{ onde:}$$

$$Vi_{38} = \text{Valor da casa 38}$$

$$Ap_{38} = \text{Área privativa da casa 38: } 100,34\text{m}^2$$

$$Vu_{38} = \text{Valor unitário da casa 38: R\$ } 4.374,83/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando, temos:

$$Vi_{38} = 100,34\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.374,83/\text{m}^2$$

$$Vi_{38} = \text{R\$ } 438.970,44$$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 440.000,00

Quatrocentos e quarenta mil reais

Válido para Dezembro/2021

4. CONCLUSÕES

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

A avaliação dos imóveis 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 nos valores de venda de mercado dos bens avaliados.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta, já devidamente descrito no item 3.1.

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

- ✓ O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel - casa 35 - para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Dezembro/2021 totaliza:

$V_{i35} = R\$ 630.000,00$
Seiscentos e trinta mil reais
Casa 35 - Matrícula 326.334

- ✓ O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel - casa 38 - para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Dezembro/2021 totaliza:

$V_{i38} = R\$ 440.000,00$
Quatrocentos e quarenta mil reais
Casa 38 - Matrícula 349.510

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre os bens em avaliação foi realizada, presumindo serem bons os títulos 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 nos bens avaliados, 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;

- 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.

6. ENCERRAMENTO

Permaneço à disposição de V.Ex.^a para eventuais esclarecimentos, encerro o presente laudo de avaliação composto de **46 - quarenta e seis** - folhas somente no anverso, inclusive esta última que segue datada e assinada.

Seguem ainda:

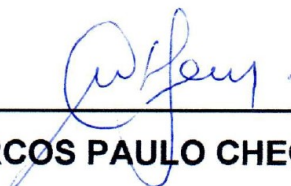
ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos - casa 35

ANEXO II: Pesquisa e Memória de Cálculos - casa 38

Termos em que

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de Dezembro de 2021



MARCOS PAULO CHEGURE

Engenheiro Civil - CREA 5069485295

ANEXO I:

Casa 35 - Matrícula nº 326.334

Pesquisa e Memória de Cálculos

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Banco do Brasil x Rosel Center Comercio - 35

DATA: 02/12/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,7

OBSERVAÇÃO:

Sobrado Venda - Residencial Villaggio Di Fiore - casa 35

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	351,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 18 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,05

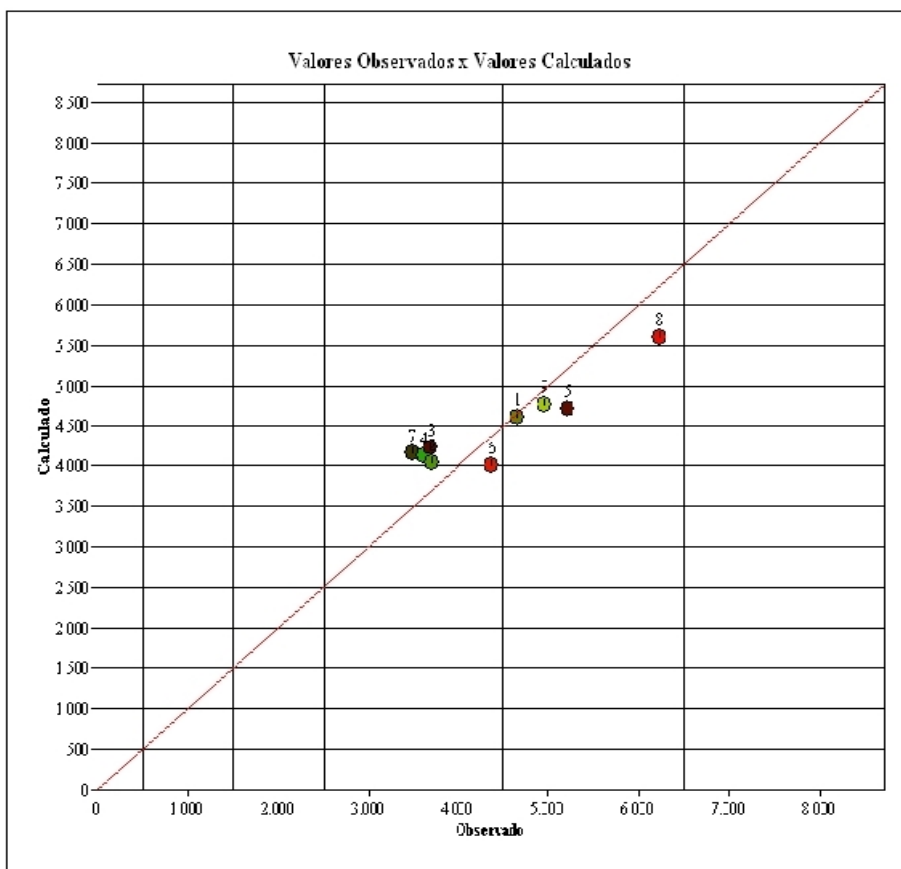
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antônio Ambuba ,50	4.663,64	4.617,20	0,9900
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Pedrina Maria da Silva Valente ,30	3.694,74	4.043,18	1,0943
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio ,80	3.690,00	4.236,60	1,1481
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio ,80	3.600,00	4.133,27	1,1481
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio ,80	5.220,00	4.723,17	0,9048
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio ,80	4.373,83	4.013,85	0,9177
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Sócrates Abrahão ,100	3.477,27	4.166,23	1,1981
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Sócrates Abrahão ,16	6.230,77	5.592,80	0,8976
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Sócrates Abrahão ,201	4.956,52	4.764,21	0,9612

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.663,64	4.617,20
2	3.694,74	4.043,18
3	3.690,00	4.236,60
4	3.600,00	4.133,27
5	5.220,00	4.723,17
6	4.373,83	4.013,85
7	3.477,27	4.166,23
8	6.230,77	5.592,80
9	4.956,52	4.764,21

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gaudio 80 casa 35 Capelinha SAO PAULO - Data : 02/12/2021
 Cliente : Banco do Brasil x Rosel Center Comercio
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 140,34 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.434,09
 Desvio Padrão : 927,80
 - 30% : 3.103,86
 + 30% : 5.764,31

Coefficiente de Variação : 20,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.476,72
 Desvio Padrão : 510,27
 - 30% : 3.133,71
 + 30% : 5.819,74

Coefficiente de Variação : 11,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
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\$): 4.476,72

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.476,72000

VALOR TOTAL (R\$): 628.262,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.239,10

INTERVALO MÍNIMO : 4.239,11

INTERVALO MÁXIMO : 4.714,34

INTERVALO MÁXIMO : 4.714,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
 SETOR : 183 QUADRA : 124 ÍNDICE DO LOCAL : 436,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônio Ambuba NÚMERO : 50
 COMP.: Solar Horto do Ipê BAIRRO : Horto do Ipê 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: 75,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,934 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 570.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Libarino Imóveis
 CONTATO : COD. 40 TELEFONE : (11)-986350478

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS570000-id->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.663,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -279,62	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.617,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9900
VAGAS 233,18	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
 SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 412,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedrina Maria da Silva Valente NÚMERO : 30
 COMP.: Villa das Flores BAIRRO : Horto do Ipê 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 190,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 12 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,861 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Libarino Imóveis
 CONTATO : COD. 17 TELEFONE : (11)-986350478

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-190m2-venda-RS780000-id->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.694,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -21,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.043,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0943
VAGAS 369,47	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 351,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio NÚMERO : 80
COMP.: Resid. Villaggio Di Fiore BAIRRO : Horto do Ipê 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: 70,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,749 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Wagner Souza de Araujo
CONTATO : COD. 25787B TELEFONE : (11)-34734121

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.690,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 362,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.236,60
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1481
VAGAS 184,50	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
 SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 351,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio NÚMERO : 80
 COMP.: Resid. Villaggio Di Fiore BAIRRO : Horto do Ipê 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: 70,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,749 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CDO Empreendimentos imobiliários Ltda.
 CONTATO : COD. CA00160 TELEFONE : (11)-25741825

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-de-condominio-3-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 353,27	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.133,27
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1481
VAGAS 180,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 351,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio NÚMERO : 80
COMP.: Residl. Villaggio Di Fiore BAIRRO : Horto do Ipê 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: 70,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,870 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Libarino Imóveis
CONTATO : COD. 48 TELEFONE : (11)-986350478

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS580000-id->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.220,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -67,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.723,17
PADRÃO Fp : -690,63	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9048
VAGAS 261,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 351,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio NÚMERO : 80
COMP.: Resid. Villaggio Di Fiore BAIRRO : Horto do Ipê 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: 70,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 107,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,854 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : Tiago Silva Cardoso
CONTATO : COD. CCO395 TELEFONE : (11)-989595959

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS520000-id->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.373,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.013,85
PADRÃO Fp : -578,68	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9177
VAGAS 218,69	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
 SETOR : 183 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 334,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sócrates Abrahão NÚMERO : 100
 COMP.: Residl. Vila Fiori BAIRRO : Horto do Ipê 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: 65,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,749 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Luís Felipe Alves Abbade
 CONTATO : COD. j&8dç.k4udh 0319 TELEFONE : (11)-992150580

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.477,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 341,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.166,23
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1981
VAGAS 347,73	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS PAULO CHEGURE27275440814 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2021 às 06:37, sob o número WSTA21708403159. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040874-94.2018.8.26.0002 e código F4BF40D.

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sócrates Abrahão NÚMERO : 16
COMP.: Cond. Greenland BAIRRO : Horto do Ipê 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: 90,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 130,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,819 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MARSELHA IMÓVEIS
CONTATO : COD. S00001 TELEFONE : (11)-944003093

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-de-condominio-3-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.230,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 186,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.592,80
PADRÃO Fp : -824,36	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8976
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 334,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sócrates Abrahão NÚMERO : 201
COMP.: Condomínio Residencial BAIRRO : Horto do Ipê 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: 40,00 TESTADA - (cf) m : 3,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 13,33
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 69,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 17 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,862 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Patricia Ferraraz Corretora de Imoveis
CONTATO : COD. 0521CC0012PF TELEFONE : (11)-26457699

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS380000->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.956,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -32,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.764,21
PADRÃO Fp : -655,77	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9612
VAGAS 495,65	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ANEXO II:

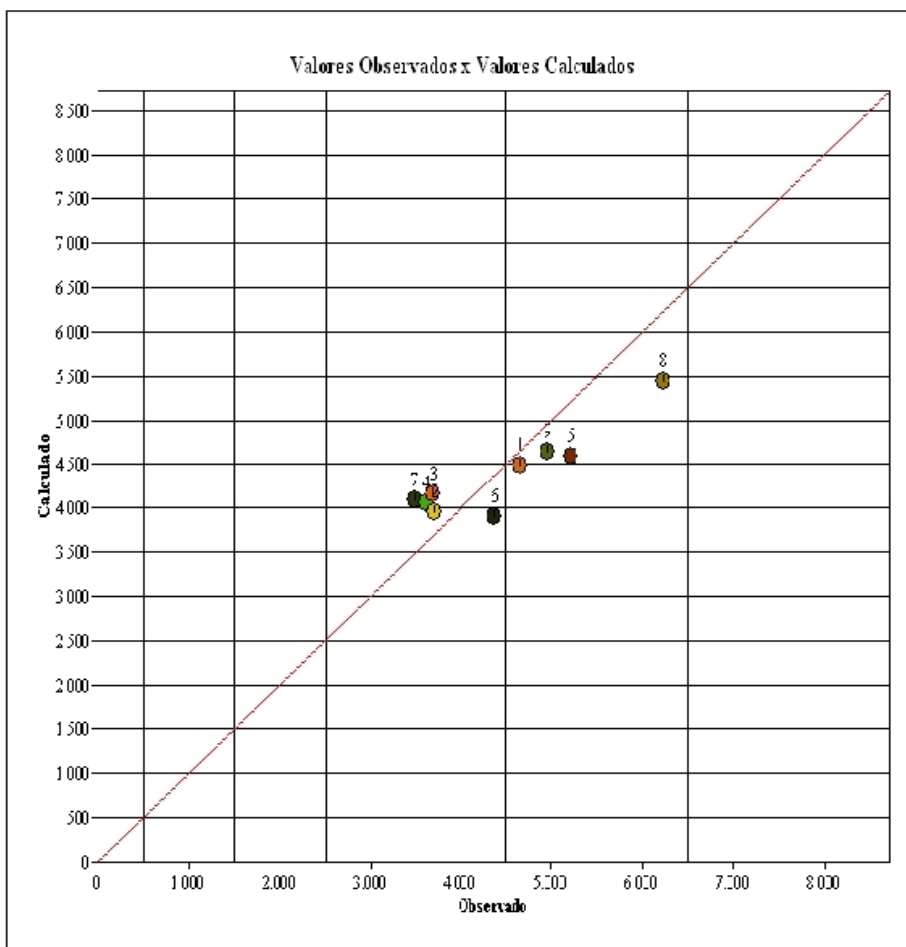
Casa 38 - Matrícula nº 349.510

Pesquisa e Memória de Cálculos

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.663,64	4.495,87
2	3.694,74	3.954,57
3	3.690,00	4.162,46
4	3.600,00	4.060,93
5	5.220,00	4.596,57
6	4.373,83	3.909,88
7	3.477,27	4.096,36
8	6.230,77	5.451,68
9	4.956,52	4.645,18

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gaudio 80 casa 38 Capelinha SAO PAULO - Data : 02/12/2021
 Cliente : Banco do Brasil x Rosel Center Comercio
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 100,34 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.434,09
 Desvio Padrão : 927,80
 - 30% : 3.103,86
 + 30% : 5.764,31

Coefficiente de Variação : 20,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.374,83
 Desvio Padrão : 488,68
 - 30% : 3.062,38
 + 30% : 5.687,28

Coefficiente de Variação : 11,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
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\$): 4.374,83

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.374,83000

VALOR TOTAL (R\$): 438.970,44

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.147,27

INTERVALO MÍNIMO : 4.147,27

INTERVALO MÁXIMO : 4.602,39

INTERVALO MÁXIMO : 4.602,39

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
 SETOR : 183 QUADRA : 124 ÍNDICE DO LOCAL : 436,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônio Ambuba NÚMERO : 50
 COMP.: Solar Horto do Ipê BAIRRO : Horto do Ipê 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,934 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 570.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Libarino Imóveis
 CONTATO : COD. 40 TELEFONE : (11)-986350478

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS570000-id->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.663,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -167,77	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.495,87
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9640
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 412,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedrina Maria da Silva Valente NÚMERO : 30
COMP.: Villa das Flores BAIRRO : Horto do Ipê 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 190,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 12 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,861 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Libarino Imóveis
CONTATO : COD. 17 TELEFONE : (11)-986350478

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-190m2-venda-RS780000-id->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.694,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 75,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.954,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0703
VAGAS 184,74	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 351,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio NÚMERO : 80
COMP.: Resid. Villaggio Di Fiore BAIRRO : Horto do Ipê 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: 70,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,749 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Wagner Souza de Araujo
CONTATO : COD. 25787B TELEFONE : (11)-34734121

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-de-condominio-3-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.690,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 472,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.162,46
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1280
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 351,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio NÚMERO : 80
COMP.: Resid. Villaggio Di Fiore BAIRRO : Horto do Ipê 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: 70,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 14,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,749 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CDO Empreendimentos imobiliários Ltda.
CONTATO : COD. CA00160 TELEFONE : (11)-25741825

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-de-condominio-3-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 460,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.060,93
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1280
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 351,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio NÚMERO : 80
COMP.: Resid. Villaggio Di Fiore BAIRRO : Horto do Ipê 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: 70,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,870 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Libarino Imóveis
CONTATO : COD. 48 TELEFONE : (11)-986350478

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS580000-id->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.220,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 67,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.596,57
PADRÃO Fp : -690,63	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8806
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 351,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Prof. Orlando Alvarenga Gáudio NÚMERO : 80
COMP.: Resid. Villaggio Di Fiore BAIRRO : Horto do Ipê 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: 70,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 14,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 107,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,854 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : Tiago Silva Cardoso
CONTATO : COD. CCO395 TELEFONE : (11)-989595959

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-de-condominio-3-quartos-horto-do-ipe-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-107m2-venda-RS520000-id->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.373,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 114,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.909,88
PADRÃO Fp : -578,68	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8939
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
SETOR : 183 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 334,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sócrates Abrahão NÚMERO : 100
COMP.: Residl. Vila Fiori BAIRRO : Horto do Ipê 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: 65,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 18 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,749 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : Luís Felipe Alves Abbade
CONTATO : COD. j&8dç.k4udh 0319 TELEFONE : (11)-992150580

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.477,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 445,22	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.096,36
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1780
VAGAS 173,86	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
 SETOR : 183 QUADRA : 112 ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sócrates Abrahão NÚMERO : 16
 COMP.: Cond. Greenland BAIRRO : Horto do Ipê 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: 90,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 18,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 130,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 22 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,819 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : MARSELHA IMÓVEIS
 CONTATO : COD. S00001 TELEFONE : (11)-944003093

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-de-condominio-3-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.230,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 356,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.451,68
PADRÃO Fp : -824,36	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8750
VAGAS -311,54	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS PAULO CHEGURE27275440814 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2021 às 06:37, sob o número WJSTA21708403159. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040874-94.2018.8.26.0002 e código F4BF40D.

MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/11/2021
 SETOR : 183 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 334,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sócrates Abrahão NÚMERO : 201
 COMP.: Condomínio Residencial BAIRRO : Horto do Ipê 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: 40,00 TESTADA - (cf) m : 3,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 13,33
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 69,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DE PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 17 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,862 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 1 PAVIMENTOS : 3
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Patricia Ferraraz Corretora de Imoveis
 CONTATO : COD. 0521CC0012PF TELEFONE : (11)-26457699

OBSERVAÇÃO:

Oferta em Reais
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-parque-munhoz-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-69m2-venda-RS380000->

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.956,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 96,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.645,18
PADRÃO Fp : -655,77	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9372
VAGAS 247,83	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS PAULO CHEGURE27275440814 e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/12/2021 às 06:37, sob o número WSTA21708403159. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0040874-94.2018.8.26.0002 e código F4BF40D.