



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente na função de perita judicial desde 1983

**EXMO. SR.DR. JUIZ DE DIREITO DA 45ª. VARA CIVEL FÓRUM
CENTRAL - SP.**

Processo nº 1058809-35.2015.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de Execução requerida por **ESPÓLIO DE GONÇALO MOREIRA PRADO** contra **HEUNG YONG KWAK**, vêm apresentar à Vossa Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente

LAUDO JUDICIAL

tendo por base a NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

R O T E I R O

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - V ISTORIA.

1. Do Local.
 2. Do Imóvel.
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.1.2. Do Zoneamento.
 - 2.2. Da Construção.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

1. Generalidades.
 - 1.1. Métodos Indiretos.
 - 1.1.1. Método Básico da Renda.
 - 1.2. Métodos Diretos.
 - 1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.
 - 1.1. Método da Renda.
 - 1.1.1. Capital Terreno.
 - 1.1.2. Capital Construção.
 - 1.2.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel residencial localizado na rua Conego Antonio Lessa nº256, bairro Moóca, Município de São Paulo, contribuinte nº032.152.0025-2, objeto da matrícula nº 59.600 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo face à Ação de Execução requerida por requerida por **ESPÓLIO DE GONÇALO MOREIRA PRADO** contra **HEUNG YONG KWAK** que corre perante a 45ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº.4000249-54.2012.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS.

Na diligência no dia 15 de agosto às 7:30 horas compareceu o patrono da requerente para acompanhamento da vistoria realizada no interior do imóvel com a abertura e autorização pelo requerido.

O registro fotográfico foi desenvolvido em todas as dependências do imóvel residencial e confirmação das metragens do título de propriedade em estudo.

Fone: 3138-1410 Rua Augusto, 356
 Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**

matrícula ficha

São Paulo, 13 de novembro de 1990.

IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno, situados à rua Cônego Antonio Lessa, nº 256, antigo nº 218, no Parque da Moóca, no 16º SUBDISTRITO-MOÓCA, tendo o terreno a área de 240,00m², representado pelo lote nº 8 da quadra 57 do Parque da Moóca, no lado direito de quem vai da rua 117 para a rua Dr. Adriano de Barros, à distância de 57,00m. do ponto de intersecção dos alinhamentos laterais das ruas Cônego Antonio Lessa e 117, medindo 8,00m. de frente para a rua Cônego Antonio Lessa; por 30,00m. da frente aos fundos, confrontando atualmente, pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, com a casa nº 248, do lado esquerdo com a casa nº 264, e nos fundos com a faixa da linha de transmissão da Light S/A. Serviços de Eletricidade, e confrontava pelo lado do direito de quem olha da rua, com propriedade de Antonio Antonelli, pelo lado esquerdo com propriedade da Companhia Imobiliária Parque da Moóca, e pelos fundos com a faixa da linha de transmissão da São Paulo Light S/A. Serviços de Eletricidade.

CONTRIBUINTE:- 032.152.0025-2.

Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.org.br
 OAO do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, inscrito em 16/08/2021 às 11:09, sob o número WJM

TITULO DE PROPRIEDADE IMOVEL EM ESTUDO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

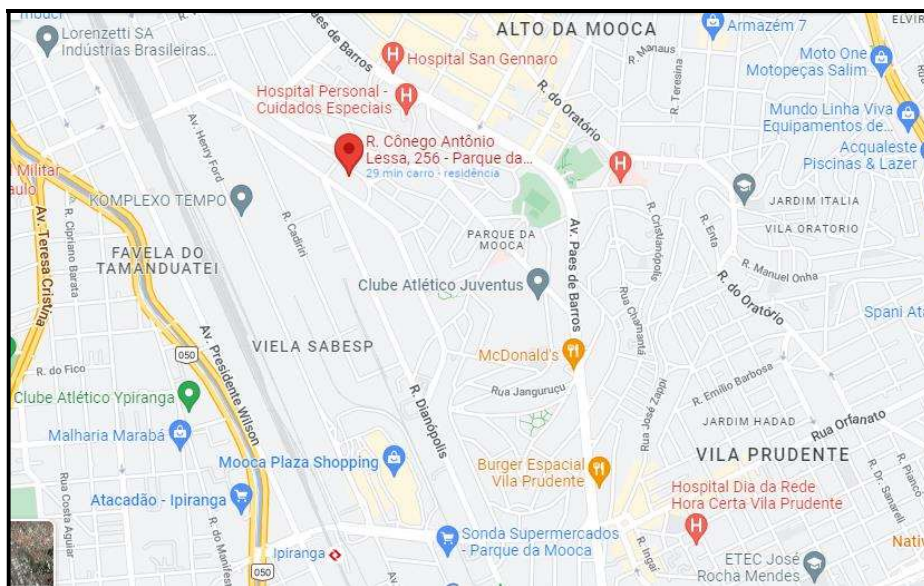


FIGURA 02 – DESTAQUE DA PROXIMIDADE COM O SHOPPING MOOCA.

A localização privilegiada próximo a Av. Paes de Barros e atrativos como o Parque da Moóca e o Clube Juventus.



FIG.03 – PROXIMIDADE COM O CLUBE ATLETICO JUVENTUS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

As vias expressas da região interligando o bairro da Moóca à região central e zona sul, tais como:

- Radial Leste.
- Av. Paes de Barros.
- Rua Barão de Monte Santo.
- Rua do Oratório.

O quadrilátero do imóvel em estudo situado na rua Conego Antonio Lessa e as vias Silica e Barão de Monte Santo.



FIG.04 – VIA DE ACESSO RUA BARAO MONTE SANTO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

A região do quadrilátero em estudo apresenta ocupação mista com antigos armazéns e fábricas como a Lorenzetti e imóveis assobradados geminados com destinação comercial.

FOTO 01 – VISTA GERAL DO PRÉDIO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DA ENEL

2.1. Do Zoneamento.

A classificação peculiar do zoneamento da quadra 152 do setor 032 como ZM – com aproveitamento para fins de incorporação.



FIG.05 – LOTE FISCAL EM ESTUDO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

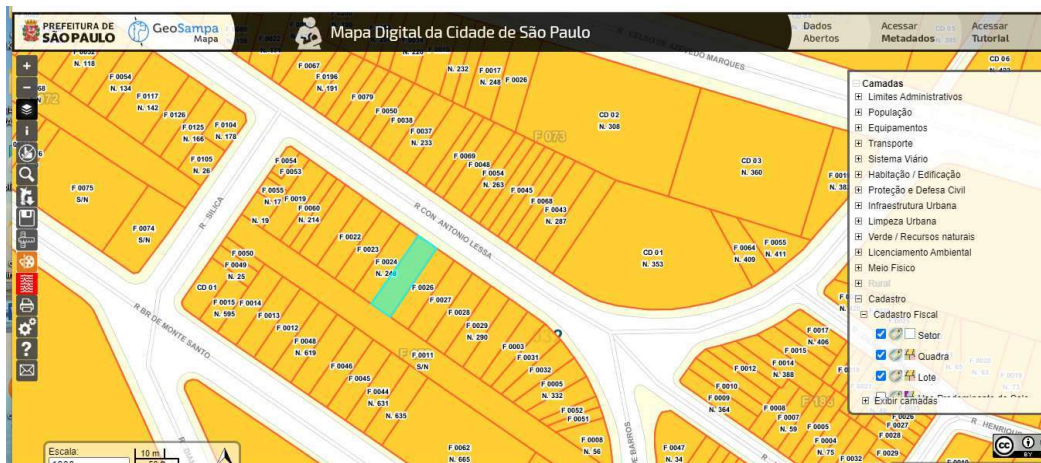


FIG.06 – DIVISÃO IRREGULAR DOS LOTE NO SETOR 032.

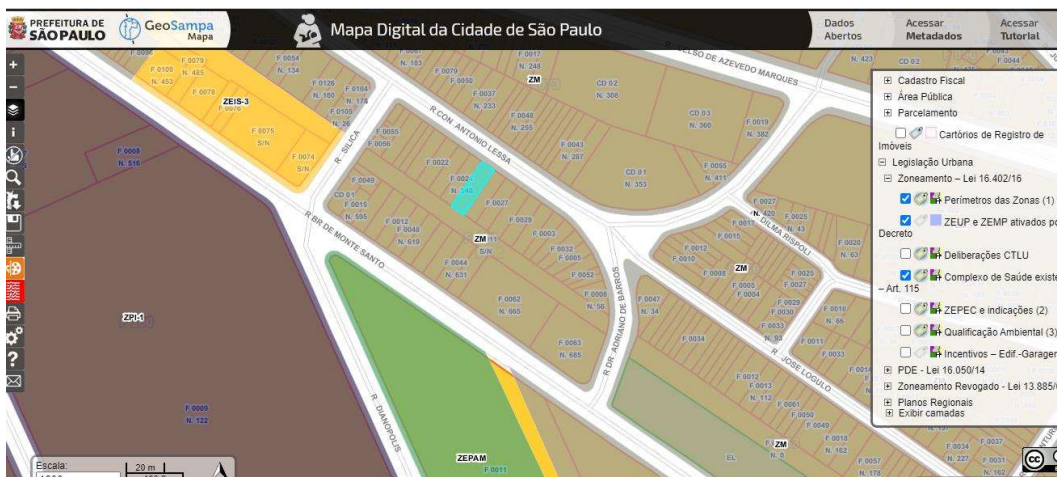


FIG.07 – DIVISÃO IRREGULAR DOS LOTE NO SETOR 032.

A proximidade do local em estudo da quadra classificada como ZEIS-3 interfere no interesse de incorporadoras porque há previsão de núcleos de prédios populares.

A figura 07 indica a potencialidade do local que apesar de ter classificação ZM têm a influência do mercado popular de uma ZEIS.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

2.2. Dos Melhoramentos Públicos

Da diligência realizada na região constatou-se que os principais melhoramentos públicos de primeira ordem, são os seguintes:

Rede água e esgoto	(x)
Rede telefônica e gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas e drenagem	(x)
Terminal de ônibus urbanos	()
Metro	()

Na diligência foi observada a estação de trem “Ipiranga” interligando à região central da estação “Júlio Prestes” e acesso para as linhas de Metrô.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

2.DO IMÓVEL.

2.1.DO TERRENO.

O lote de terreno com duas frentes apresenta alinhamento predial sem recuos alinhamento.



FIG. 08: DIVISAS LATERAIS DO LOTE EM ESTUDO.

O formato regular do lote de terreno foi confirmado na medição “in loco” com acompanhamento do patrono do requerente e requerido.

Da pesquisa da certidão de dados cadastrais expedida pela Municipalidade foi confirmada as metragens e área prevista no título de propriedade.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial



FIG. 09: DADOS CADASTRAIS DO LOTE EM ESTUDO.

As metragens e área do lote de terreno são as seguintes:

Frente	8,00 metros
Laterais	30,00 metros
Área de terreno	240,00 metros quadrados.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

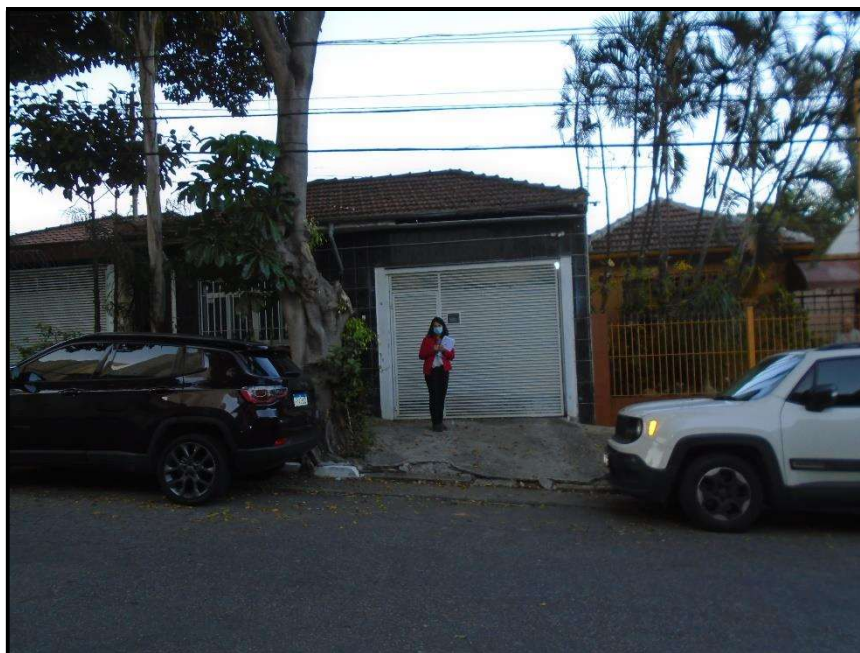


FOTO Nº01: INICIO TRABALHOS PERICIAIS.



FOTO Nº02: APRESENTAÇÃO DA ORDEM JUDICIAL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

2.2.DA CONSTRUÇÃO.

O ano da construção está indicado na certidão de cadastro imobiliário da Municipalidade como sendo 1977, ou seja, idade física 45 anos.

A destinação residencial do imóvel foi constatada nos trabalhos de medição “in loco” da projeção.



FOTO Nº03: APRESENTAÇÃO DA ORDEM JUDICIAL.

O espaço para estacionamento e vaga de veículo no recuo frontal coberto.

A edificação é composta de um único pavimento.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO Nº04: ASPECTO RECUO LATERAL DIRETO LIVRE E DESCOBERTO.

2.2.1. CASA.

A construção denominada “casa” é composta dos seguintes ambientes:

- Sala.
- Hall circulação.
- Dois dormitórios.
- Banheiro social.
- Cozinha.
- Lavanderia e W.C.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

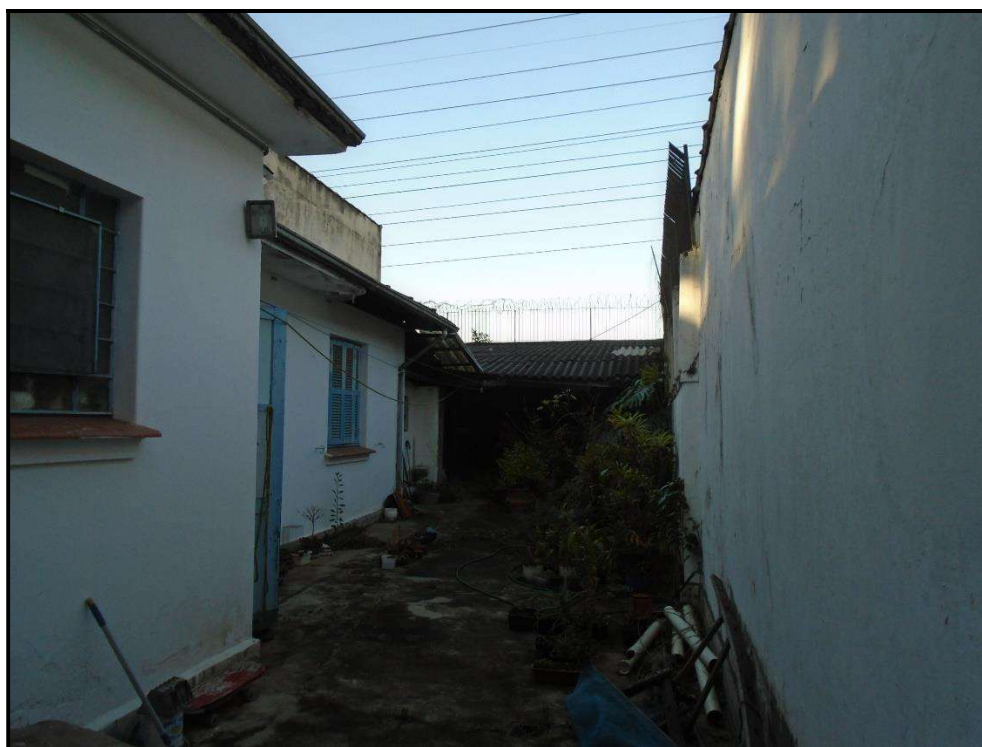


FOTO Nº05: ASPECTO CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS ORIGINAIS.

Dos exames minuciosos na fachada externa da edificação com registro do ano de 1977 não foram observadas reformas e alterações do sistema construtivo.

Os materiais de acabamento e revestimento externo e interno confirmam a tipologia do padrão construtivo segundo Estudo de “Valores das Edificações” do IBAPE.

A medição dos recuos laterais e de fundos indicam que o aproveitamento do espaço junto a divisa de fundos para uma cobertura com depósito de materiais e ferramentas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO Nº06: ASPECTO DA COBERTURA NOS FUNDOS.

O aproveitamento do recuo de fundos com cobertura tipo simples em estrutura de madeira e telhas em fibrocimento.

Os trabalhos de medição da projeção da edificação principal e as coberturas para depósito nos fundos e do recuo frontal para abrigo da garagem foram classificadas segundo o padrão construtivo, conforme registro fotográfico adiante.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

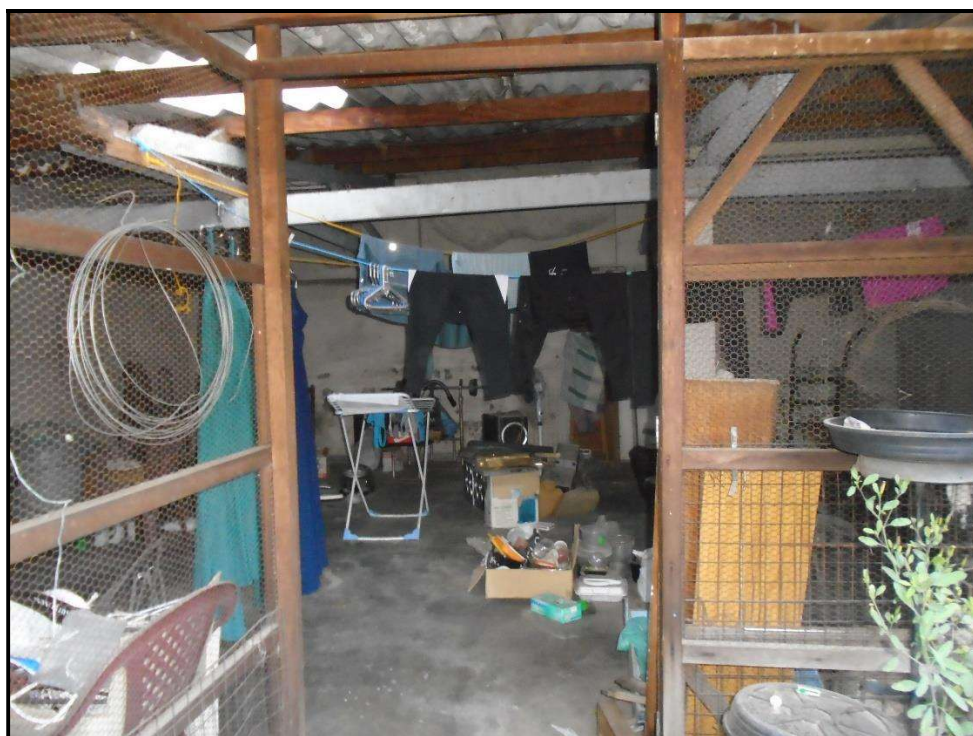


FOTO Nº07: ASPECTO DA COBERTURA NOS FUNDOS.

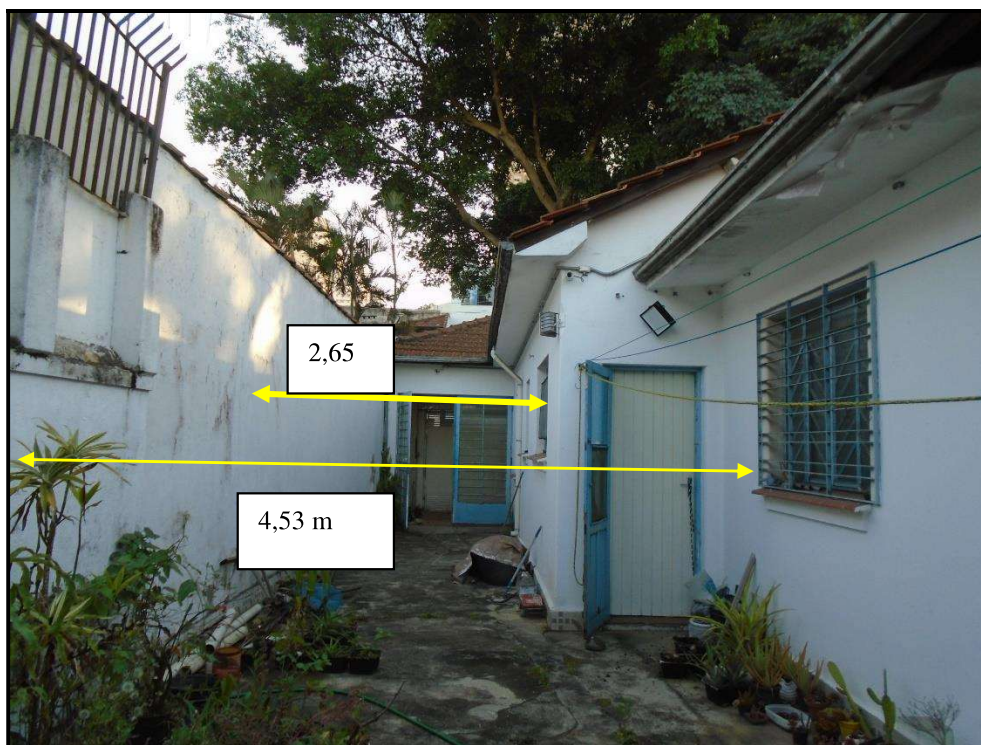


FOTO Nº08: MEDIÇÕES DOS RECUOS LIVRES.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

Os recuos variáveis com 4,53 metros para o espaço da área serviço/w.c. e 2,65 metros de recuo para a sala garantem fatores de aeração e ventilação para a residência, geminada do lado esquerdo de quem da rua olha de frente para o imóvel.



FOTO Nº09 .ASPECTO MANCHAS PAREDES TETO E SALA



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

A constatação de manchas de infiltração na parede geminada da residência onde está projetada a sala de estar têm indícios de deficiências do sistema de manutenção de impermeabilização e cobertura.

Os materiais de acabamento e revestimento são os seguintes:

SALA

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em massa fina e pintura latéx com manchas de umidade.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.

Teto com desprendimento de placas de revestimento de argamassa decorrente do estado de infiltração.

Os serviços classificam-se como “importantes” para refazimento do revestimento interno da parede e teto precedido de impermeabilização da laje e revisão das peças cerâmicas e estrutura de madeira do telhado.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO Nº10: DETALHE DA DETERIORAÇÃO ARGAMASSA.

Os materiais de acabamento e revestimento da cozinha são os seguintes:

COZINHA

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em azulejo até 1,50 metros.

Janela tipo correr em esquadria de ferro.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO Nº11: ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA COZINHA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

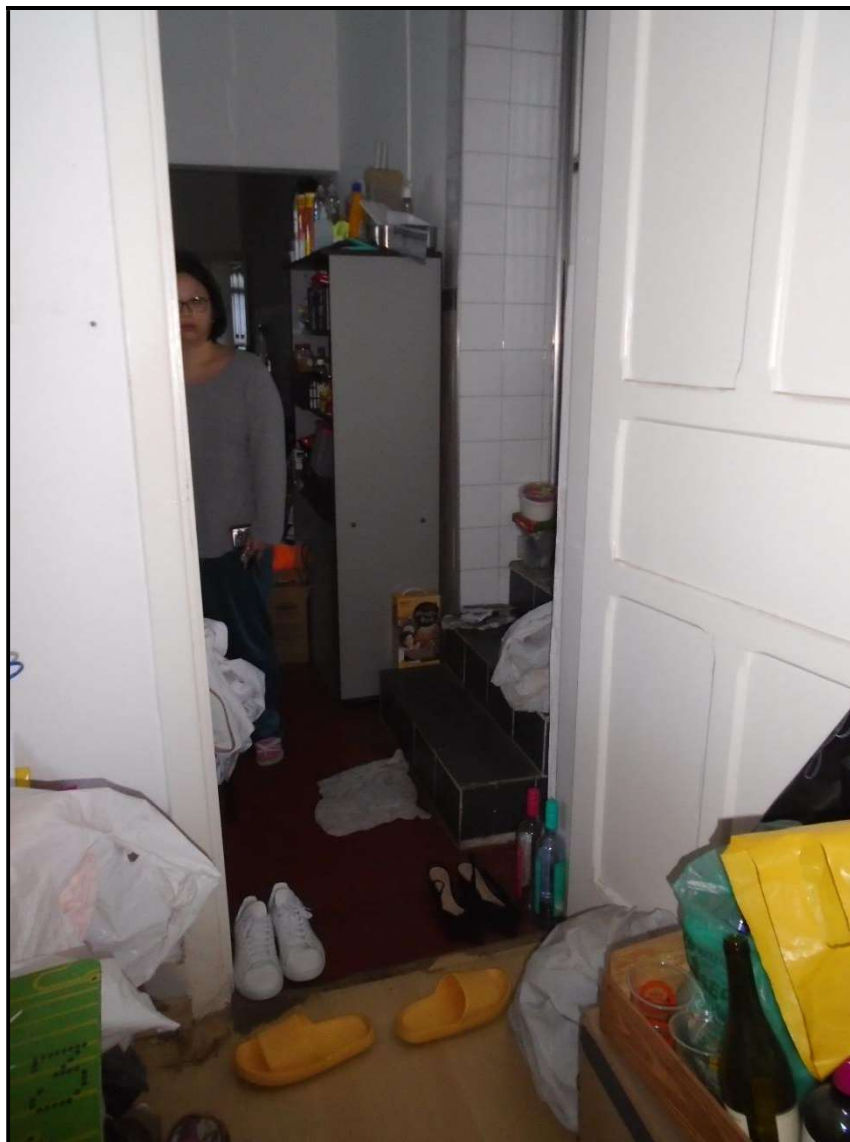


FOTO Nº12: ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS DO DORMITÓRIO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

DORMITÓRIO

Piso revestido em vinílico.

Paredes em massa fina e pintura latéx.

Janela tipo correr em esquadria de ferro.



FOTO Nº13: REVESTIMENTO VINÍLICO NO PISO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

HALL DE CIRCULAÇÃO.

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em azulejo até 1,50 metros.



FOTO Nº14: CARACTERISTICAS DO HALL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

DORMITÓRIO

Piso revestido em ladrilho ceramico.

Paredes em massa fina e pintura latéx.

Janela tipo veneziana em madeira.

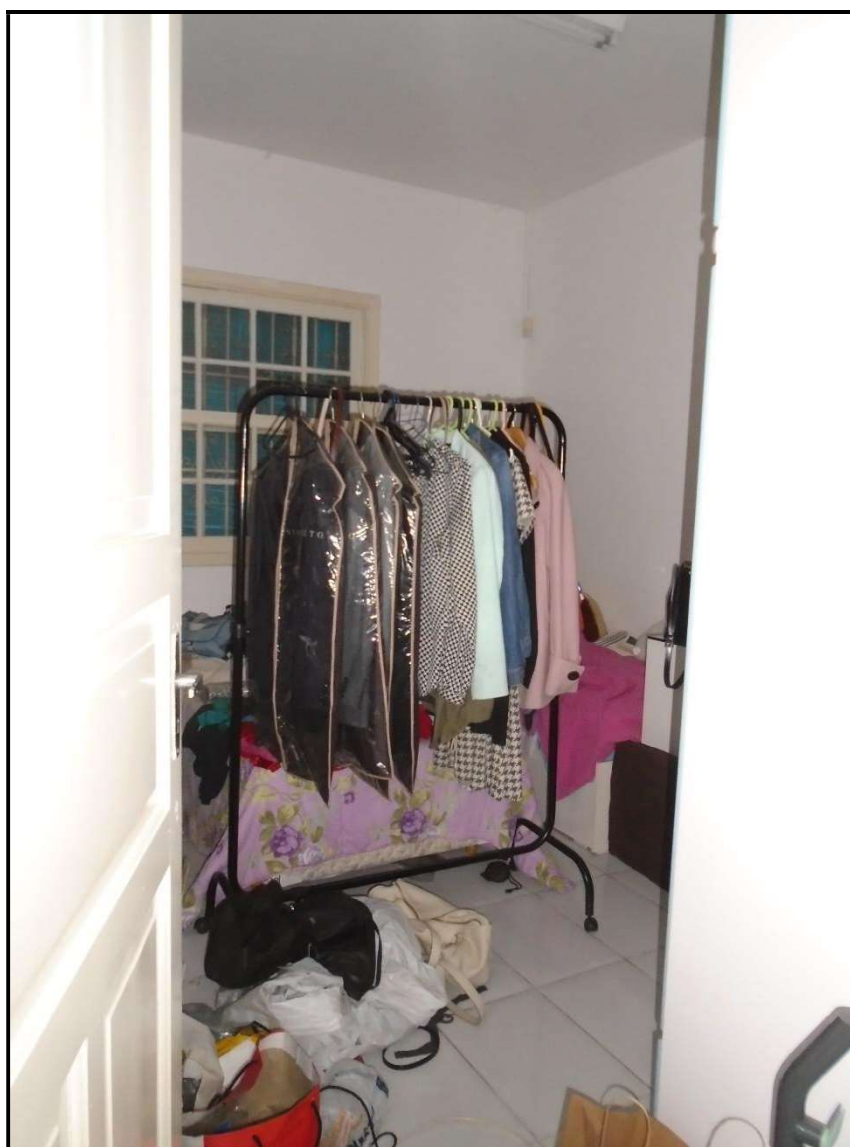


FOTO Nº15: CARACTERISTICAS DO DORMITÓRIO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

BANHEIRO

Piso revestido em ladrilho cerâmico.

Paredes em azulejo branco até 1,50 metros.

Janela tipo vitraux em esquadria de ferro.

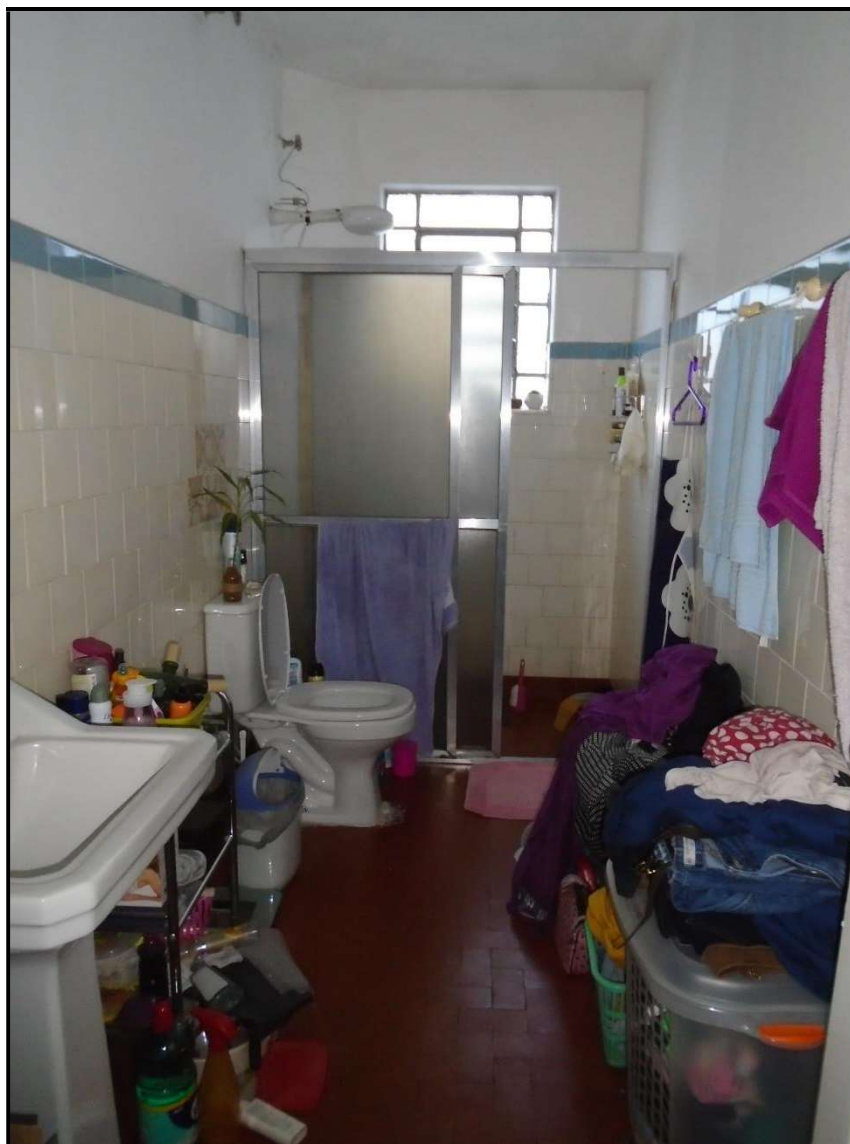


FOTO Nº15: ASPECTO CARACTERISTICAS ORIGINAIS BANHEIRO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

MEMORIAL DE CÁLCULO

A. COBERTURA FUNDOS

$$\text{Área} = 4,45 \times 8,00$$

B. CASA

$$\begin{aligned} \text{Área} &= (8,68 \times 5,35) + (7,23 \times 3,925) + (3,47 \times 8,00) \\ &+ (2,65 \times 8,68) \end{aligned}$$

Área construída total = 170 m²

A confrontação “in loco” das áreas “casa” e “cobertura” para avaliação distintas segundo o padrão construtivo e estado de conservação da situação fática.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

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, cálculo do valor do imóvel 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 imóveis da região para cálculo do valor unitário de terreno.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

devidamente explícitos e testado 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.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

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.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

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.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital terreno.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de terreno na região foi elaborada a pesquisa de mercado, anexos n°s 01 e 02 deste laudo.

As diligências foram desenvolvidas pela perita para se comprovar pelas ofertas existentes atualmente e os valores praticados no mercado imobiliário.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo da 5ª. zona prevista na tabela adiante.

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

$$V = S \times Q \times F \times F \times C_e$$

t t mf t t P

Onde:

S_t = área de terreno;

Q_{Mft} = valor unitário;

F = coeficiente testada;

F_t = coeficiente profundidade.
 P

VALOR UNITÁRIO ($Q_{mf t}$)

A avaliação do capital terreno implicou em diversas pesquisas para obter o valor unitário de contemporâneo à data da renovação, anexo nº01, deste laudo.

Portanto, temos:

$$Q_{mf t} = R\$ 4.646,89/m^2$$



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

Reportando-se ao valor unitário obtido no memorial de cálculo, anexo nº01, resulta:

Capital terreno.... R\$ 4.646,89/m² x 240,00 m²

Capital terreno..... R\$ 1.115.253,60



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | **Resumo**

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores. Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	10
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/> 5
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/> 5	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 5
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/> Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/> 5
4	Intervalo admissível de ajuste para o corr. fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/> 0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/> 0,40 a 2,50 ^{1a}	<input type="checkbox"/> 5

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 4.078,52

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 3.671,62 Máximo: 4.485,42

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,12

Valor unitário: 4.646,89 Valor total: 1.115.253,80

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 4.140,71 Máximo: 5.153,07

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

GRAU DE PRECISÃO MÁXIMA III

Fone: 3138-1410 Rua Augusta, 356
 Consolação - CEP 01304-000 - São Paulo - SP

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**

matrícula: 59.600 ficha: 1

São Paulo, 13 de novembro de 1990.

IMÓVEL:- UMA CASA e seu respectivo terreno, situados à rua Cônego Antonio Lessa, nº 256, antigo nº 218, no Parque da Moóca, no 16º SUBDISTRITO-MOÓCA, tendo o terreno a área de 240,00m2., representado pelo lote nº 8 da quadra 57 do Parque da Moóca, no lado direito de quem vai da rua 117 para a rua Dr. Adriano de Barros, à distância de 57,00m. do ponto de intersecção dos alinhamentos laterais das ruas Cônego Antonio Lessa e 117, medindo 8,00m. de frente para a rua Cônego Antonio Lessa; por 30,00m. da frente aos fundos, confrontando atualmente, pelo lado direito de quem olha da rua para o imóvel, com a casa nº 248, do lado esquerdo com a casa nº 264, e nos fundos com a faixa da linha de transmissão da Light S/A. Serviços de Eletricidade, e confrontava pelo lado direito de quem olha da rua, com propriedade de Antonio Antonelli, pelo lado esquerdo com propriedade da Companhia Imobiliária Parque da Moóca, e pelos fundos com a faixa da linha de transmissão da São Paulo Light S/A. Serviços de Eletricidade.

CONTRIBUINTE:- 032.152.0025-2.

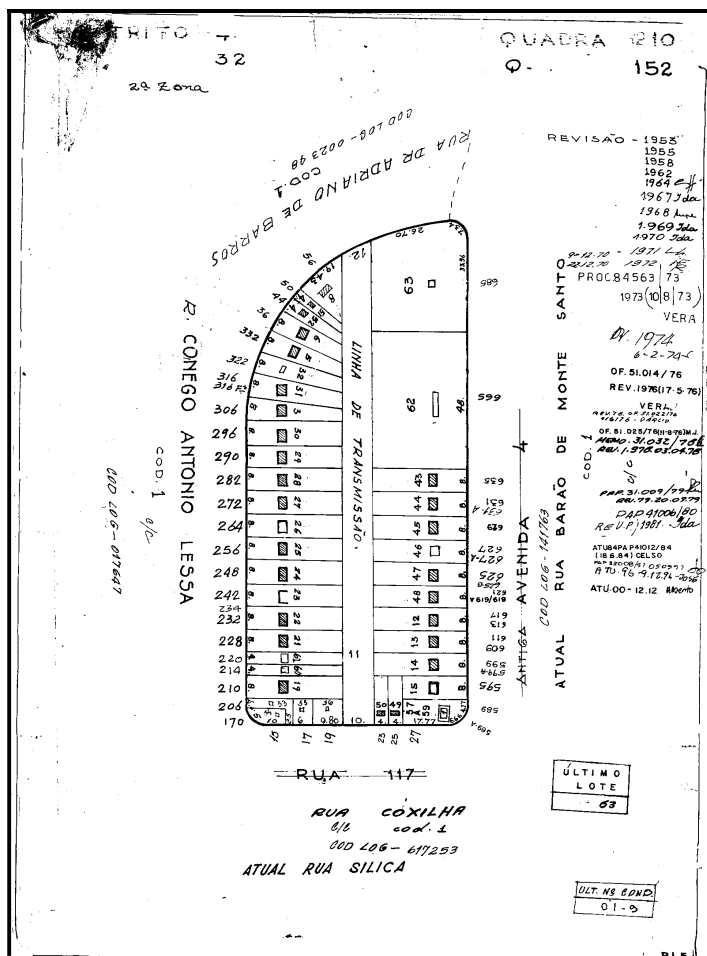
TITULO DE PROPRIEDADE BASE DOS MEMORIAIS CÁLCULO



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1.1.1. PESQUISAS DE MERCADO

Os elementos coletados nas diversas diligências no bairro Moóca para apuração do valor unitário de terreno com base no zoneamento e restrições semelhantes para o aproveitamento do lote de terreno.

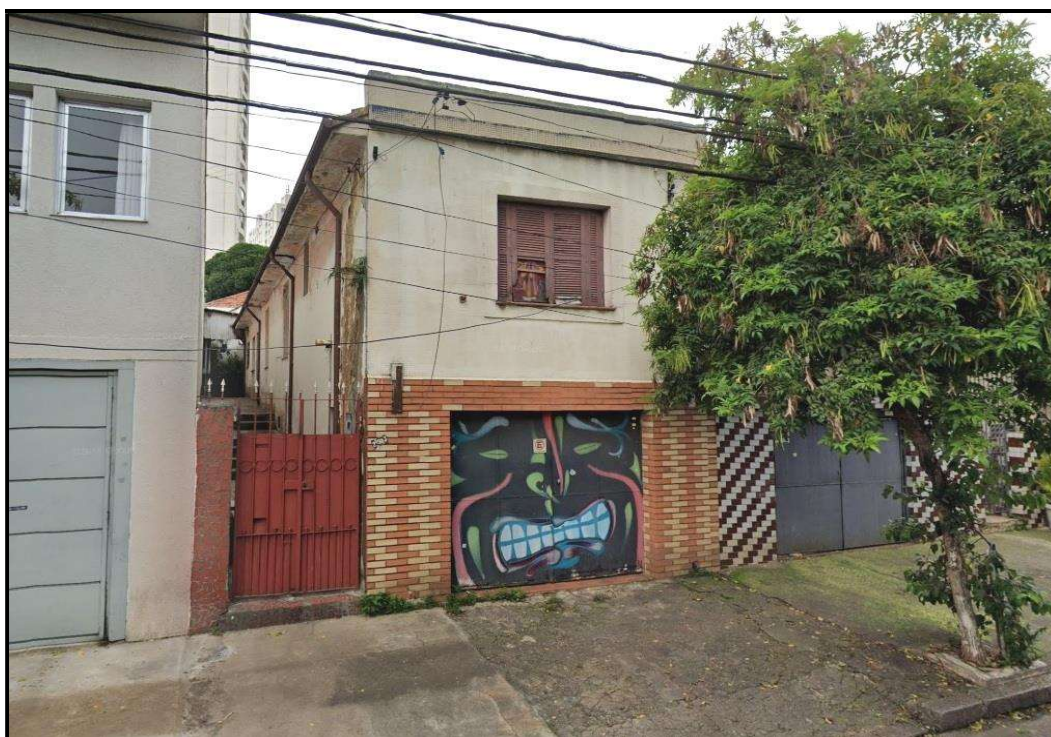




Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



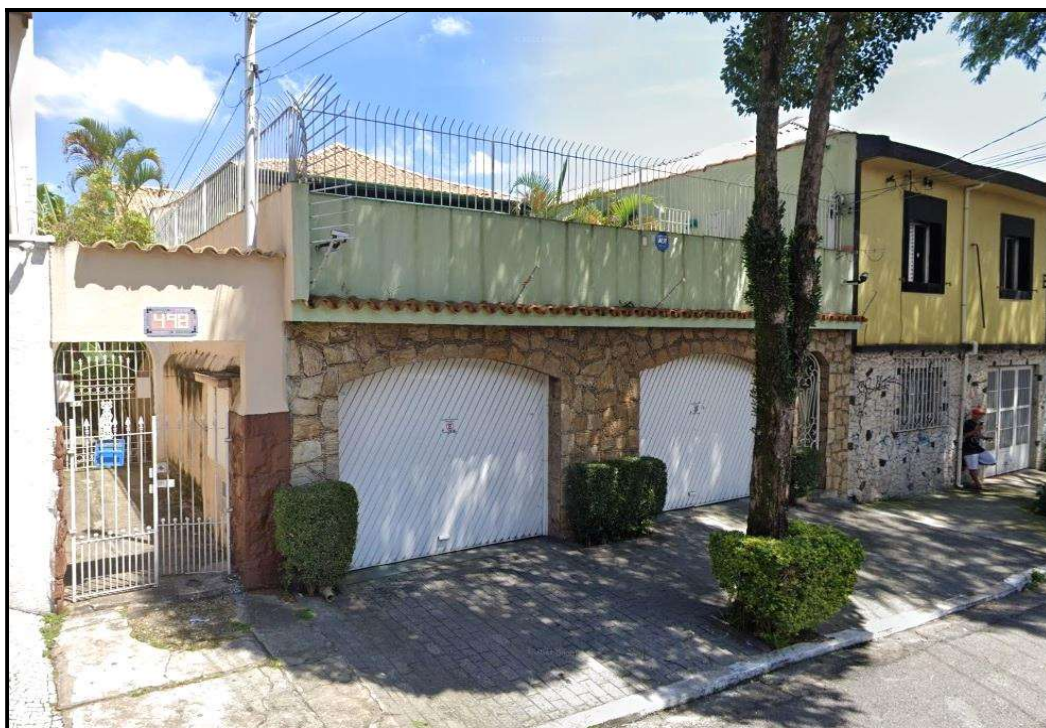
Rua Conego Antonio Lessa n. 126



Rua Tabajaras, 293



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



Rua Tabajaras, 496



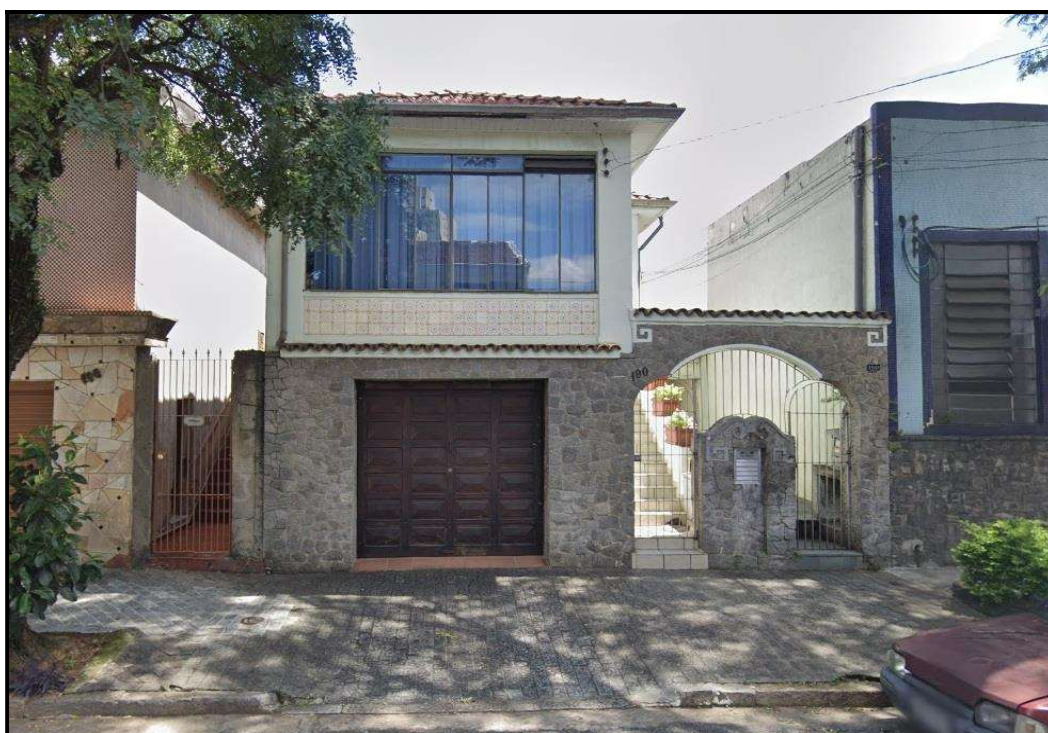
Rua Tabajaras, 430



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



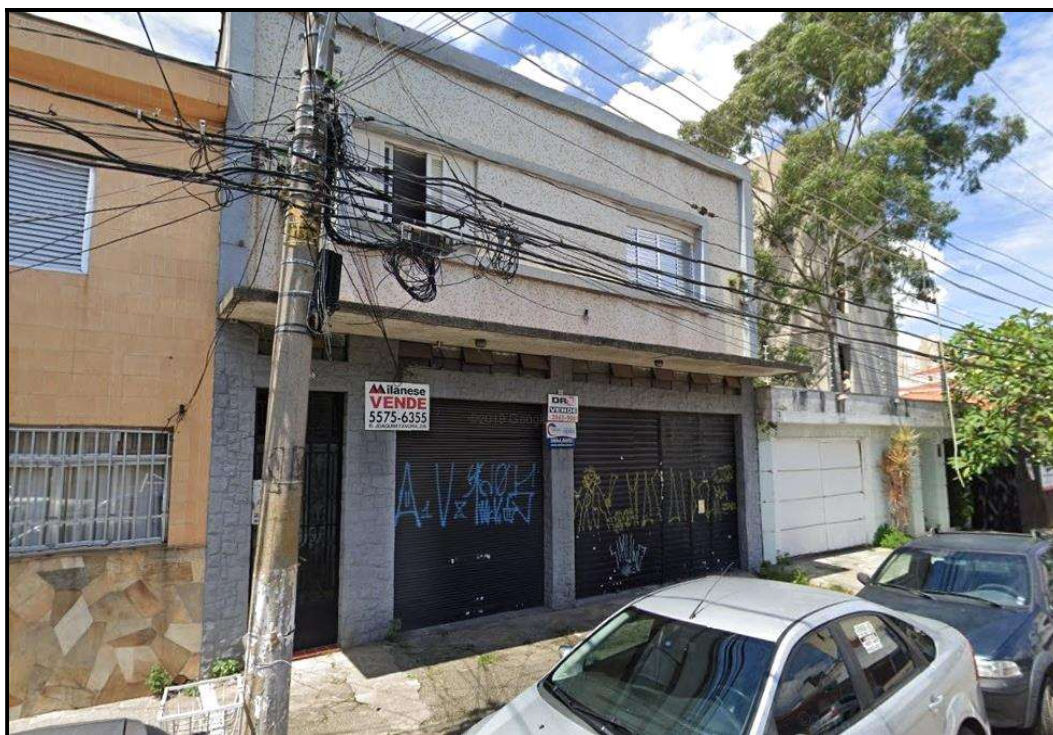
Rua Tabajaras, 452 / 456



Rua Puris 190



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



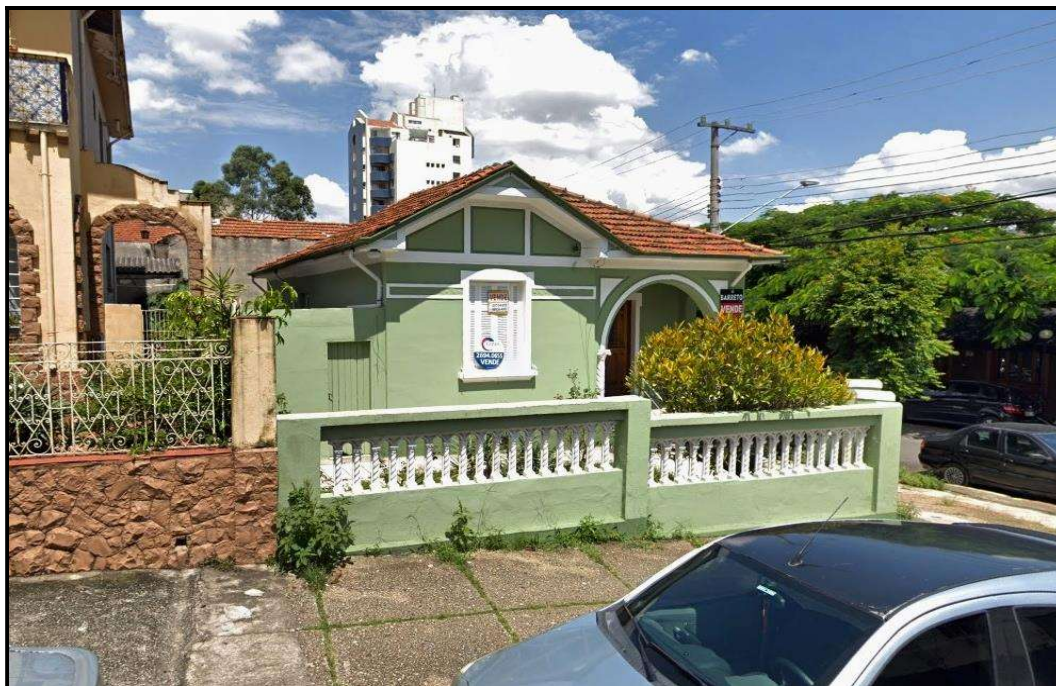
Rua Puris 49/53



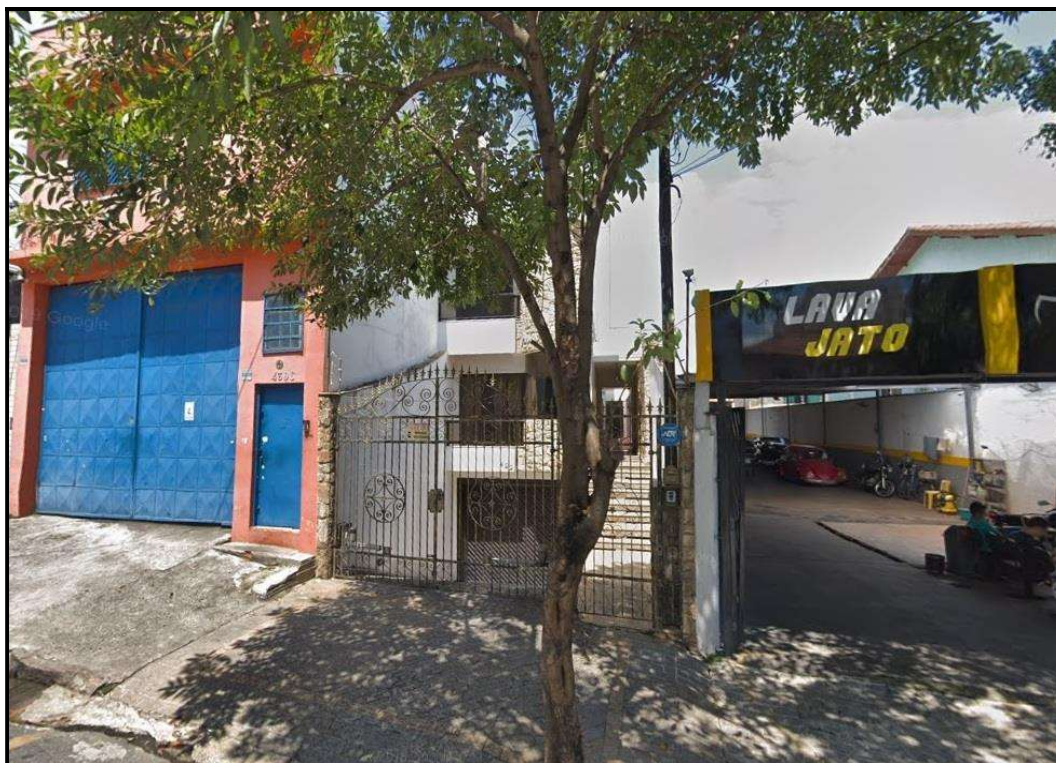
Rua Ezequiel Ramos 277



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



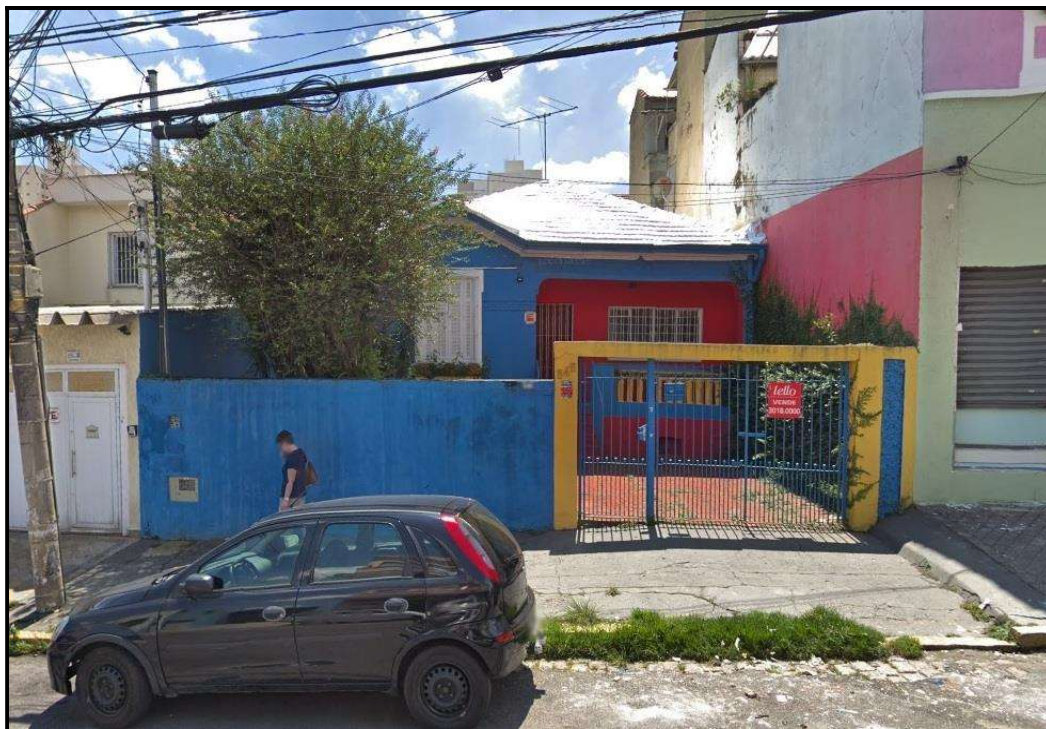
Rua Ezequiel Ramos 477



Rua Ezequiel Ramos 422



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



Rua Ezequiel Ramos 345



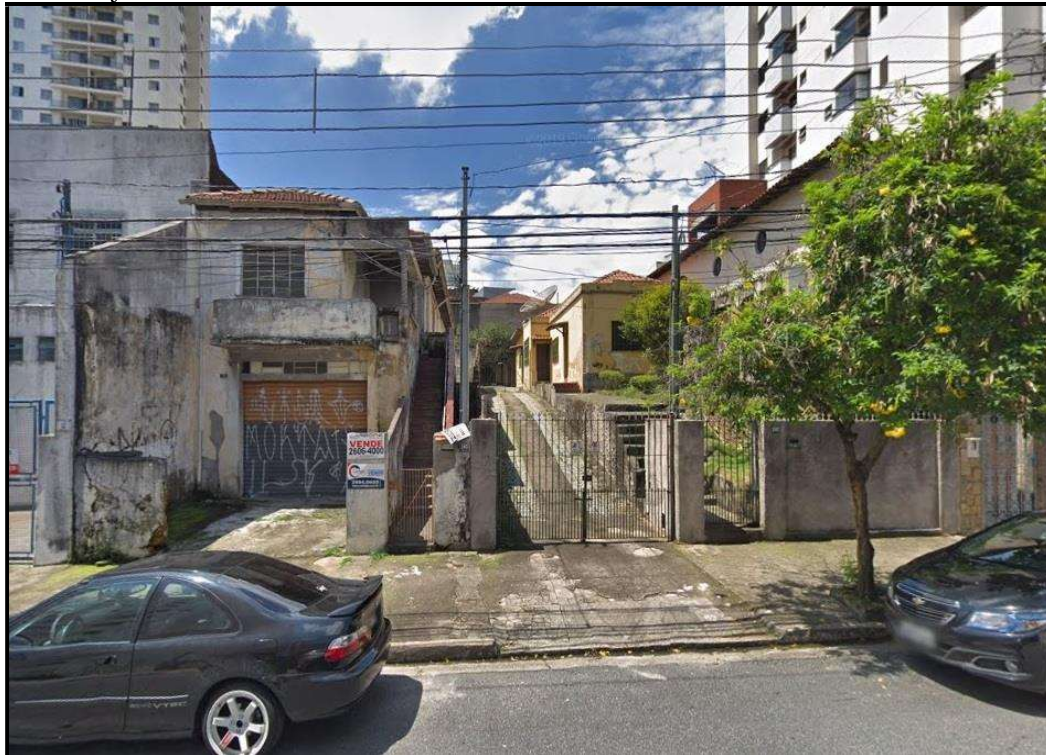
Rua Ezequiel Ramos 170



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



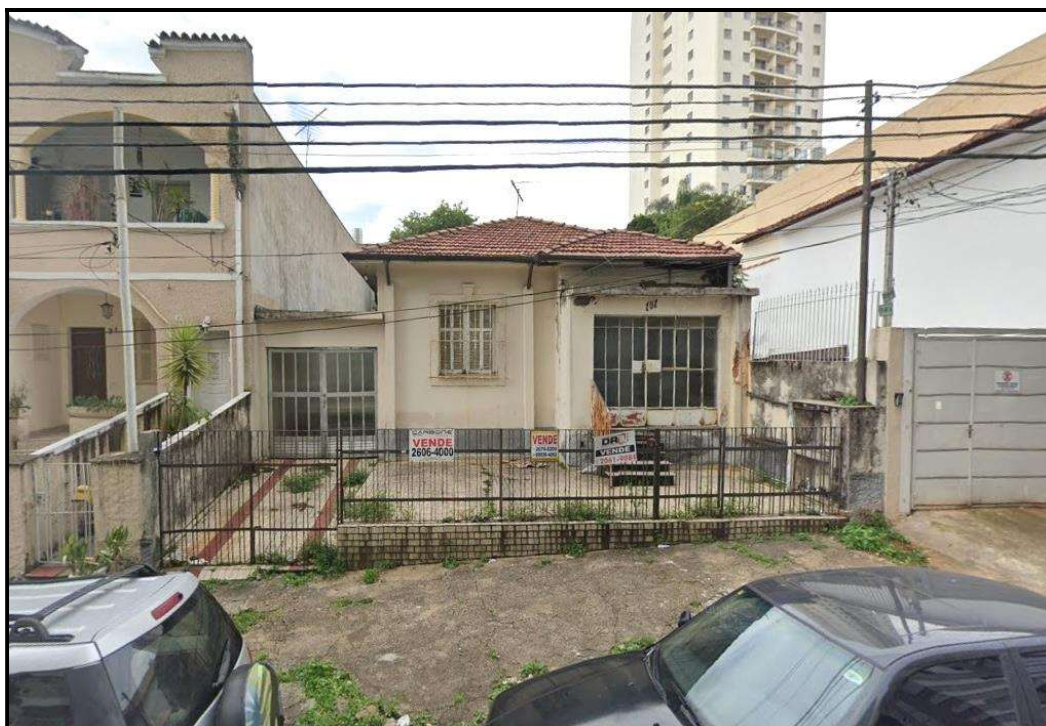
Rua Tabajaras 175



Rua Tabajaras 193/195



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



Rua Tabajaras 101



Rua Camé 74



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

As áreas construídas da cobertura de 35,60 m² e da residência de 134,40m² são classificadas segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como “COBERTURA SIMPLES” e “CASA PADRÃO MÉDIO“, respectivamente.

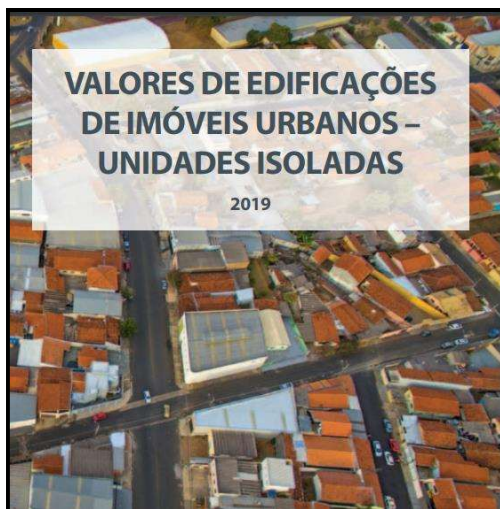
COBERTURA SIMPLES	R -8N x 2,040
	R\$ 1.783,44/m ² x 0,142
	Q mf c = R\$ 253,25/m ²
CASA PADRÃO MÉDIO	R-8N x 2,154
	R\$ 1.783,44/m ² x 2,154
	Q mf c = R\$ 3.841,53/m ²



FIG. 12 - VALOR UNITÁRIO R8-N DIVULGADO PELO SINDUSCON-SP



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



ESTUDO DO IBAPE – SP

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suite), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

PADRÃO MÉDIO



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Cobertura



O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S \times Q \times F$$

$$c \quad c \quad mfc \quad foc$$

Onde:

$$S = 35,60 \text{ e } 134,40 \text{ metros quadrados}$$

$$C$$

$$Q = \text{R\$ } 3.841,53/\text{m}^2 \text{ e } \text{R\$ } 253,25/\text{m}^2$$

Mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

(FOC)

A situação irregular atual do estado de conservação será considerada no cálculo da parcela da construção com a



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

aplicação do fator de obsolescência como recomendado pela NBR-14653-2.

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juízes 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_e – Idade aparente do imóvel e I_r – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

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

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
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
Luxo	50	20		



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

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 obsolescimento e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator **Foc** é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

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.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

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.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

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

Ie/ Ir *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,271	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



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

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 30 anos e grupo D

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,574 \times (1,00 - 0,20)$$

$$\text{F} = \mathbf{0,6592}$$

Foc

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 134,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.841,53/\text{m}^2 \times 0,6592$$

C

$$V = \text{R\$ } 340.346,04$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 36,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.841,53/\text{m}^2 \times 0,6592$$

C

$$V_c = \text{R\$ } 92.683,52$$

$$\mathbf{\text{VALOR CONSTRUÇÃO} = \text{R\$ } 433.029,56}$$



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1.3. CAPITAL IMÓVEL.

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

Capital terreno.....	R\$ 1.115.253,60
Capital Construção.....	R\$ 433.029,56
CAPITAL IMÓVEL.....	R\$ 1.548.283,16
arredondando-se	
VALOR DO IMÓVEL	= R\$ 1.548.000,00 (agosto/2022)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO V – CONCLUSÃO.

O valor do imóvel localizado na rua Conego Antônio de Lessa nº256, bairro da Moóca, contribuinte nº 032.152.0025-2, foi calculado de acordo com as Normas de Avaliações vigentes recomendadas pelo IBAPE e as Normas Técnicas da ABNT – NBR 14653-2 através do Método da Renda, resultou:

VALOR DO IMÓVEL :

R\$ 1.548.000,00

(agosto/2022)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO VI – ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de cinquenta e seis páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

RELAÇÃO DE ANEXOS

ANEXO N°01..... Memória de Cálculo.

ANEXO N°02..... Elementos de Mercado.

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : Mooca

DATA : 16/08/2022

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FA T O R E S

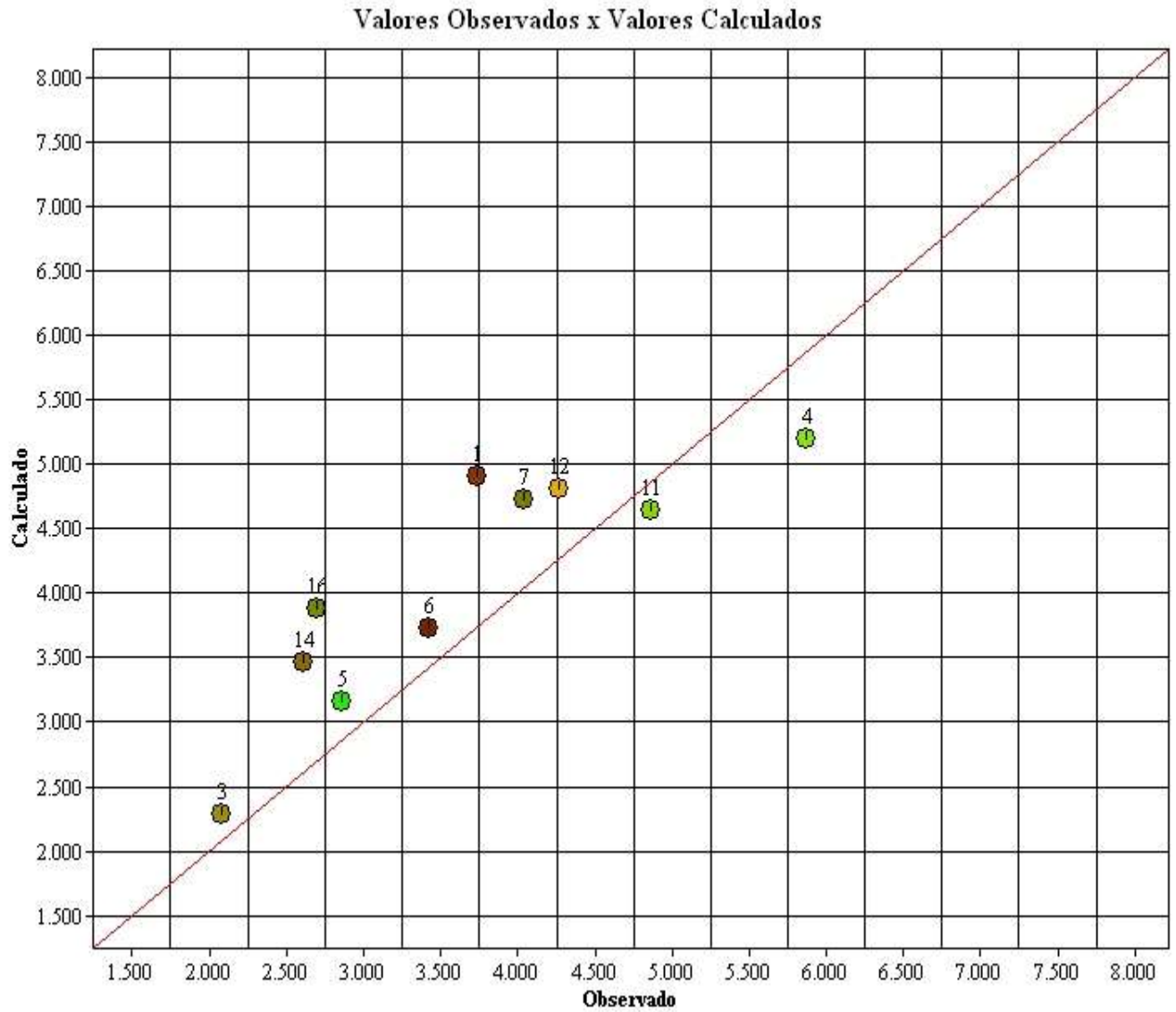
FA T O R	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.553,00
<input type="checkbox"/> Testada	8,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Nã o
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	p l a n o
<input type="checkbox"/> Consistência	se c o

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Camé ,74	3.741,21	4.900,73	1,3099	1,0000
<input type="checkbox"/>	2 Rua Conego Antonio Lessa ,126	5.280,53	5.476,63	1,0371	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Ezequiel Ramos ,170	2.077,02	2.287,35	1,1013	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Ezequiel Ramos ,277	5.870,74	5.196,74	0,8852	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Ezequiel Ramos ,345	2.861,69	3.153,35	1,1019	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Ezequiel Ramos ,422	3.424,14	3.722,94	1,0873	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Ezequiel Ramos ,474	4.036,14	4.720,15	1,1695	1,0000
<input type="checkbox"/>	8 Rua Paris ,190	1.891,69	2.276,89	1,2036	1,0000
<input type="checkbox"/>	9 Rua Paris ,49/53	850,57	1.070,62	1,2587	1,0000
<input type="checkbox"/>	10 Rua Tabajaras ,293	1.874,70	1.988,00	1,0604	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Tabajaras ,430	4.861,31	4.642,79	0,9550	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Tabajaras ,452	4.261,73	4.809,15	1,1284	1,0000
<input type="checkbox"/>	13 Rua Tabajaras ,496	5.141,27	6.767,44	1,3163	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Tabajaras ,101	2.612,36	3.469,08	1,3279	1,0000
<input type="checkbox"/>	15 Rua Tabajaras ,175	1.284,32	1.703,83	1,3266	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Tabajaras ,193/195	2.700,00	3.882,88	1,4381	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.741,21	4.900,73
2	5.280,53	5.476,63
3	2.077,02	2.287,35
4	5.870,74	5.196,74
5	2.861,69	3.153,35
6	3.424,14	3.722,94
7	4.036,14	4.720,15
8	1.891,69	2.276,89
9	850,57	1.070,62
10	1.874,70	1.988,00
11	4.861,31	4.642,79
12	4.261,73	4.809,15
13	5.141,27	6.767,44
14	2.612,36	3.469,08
15	1.284,32	1.703,83
16	2.700,00	3.882,88

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Conego Antonio Lessa 256 SAO PAULO - SP **Data :** 16/08/2022

Cliente : 45a. Vara Cível Central

Área m² : 240,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.644,63

Desvio Padrão : 1.157,40

- 30% : 2.551,24

+ 30% : 4.738,03

Coefficiente de Variação : 31,7600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.078,52

Desvio Padrão : 930,40

- 30% : 2.854,96

+ 30% : 5.302,07

Coefficiente de Variação : 22,8100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.078,52

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.646,89000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1200

VALOR TOTAL (R\$) : 1.115.253,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.671,62

INTERVALO MÍNIMO : 4.140,71

INTERVALO MÁXIMO : 4.485,42

INTERVALO MÁXIMO : 5.153,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 053

ÍNDICE DO LOCAL : 1.517,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Camé

NÚMERO : 74

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 440,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 44,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 316,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 333.866,13 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bella Casa Moveis

CONTATO : Sr. Furtado

TELEFONE : (11)-208114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,29 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 152

ÍNDICE DO LOCAL : 1.553,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conego Antonio Lessa

NÚMERO : 126

COMP.:

BARRO : Mooca

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 - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,896 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 287.920,84 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Evidencia Imóveis

CONTATO : Sra. Marcilini

TELEFONE : (11)-3386222

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.280,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.476,33
		VARIAÇÃO : 1,031
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,002

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 1.542,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ezequiel Ramos

NÚMERO : 170

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 196,00 TESTADA - (cf) m 10,30 PROF. EQUV. (Pe) : 19,03
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 178,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 48 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 159.904,54 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bella Casa Moveis

CONTATO : Sr. Furtado

TELEFONE : (11)-208114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.077,22
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.287,45
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.103,33
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,66
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,09	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 059

ÍNDICE DO LOCAL : 1.541,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ezequiel Ramos

NÚMERO : 277

COMP.:

BARRO : Mooca

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 4,97 PROF. EQUV. (Pe) : 13,08
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 80,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 68.401,92 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RC e 3A Imobiliária

CONTATO : Sra. Eliza

TELEFONE : (11)-263820

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.870,41
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.196,24
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8822
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0022
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : -0,12	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 059

ÍNDICE DO LOCAL : 1.541,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ezequiel Ramos

NÚMERO : 345

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 196,00 TESTADA - (cf) m 10,30 PROF. EQUV. (Pe) : 19,03
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular 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 simples CONSERVAÇÃO : dentro regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 109.608,80 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CLANO MOVES
 CONTATO : Sr.Wesley TELEFONE: (11)-249557
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.861,99
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.153,45
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,103,99
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,003,44
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,09	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 060

ÍNDICE DO LOCAL : 1.569,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ezequiel Ramos

NÚMERO : 422

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 199,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,80
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 287,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 18 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,854 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 461.596,16 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : AS Bons Negócios Imobiliários

CONTATO : Sr.Guilherme

TELEFONE : (11)-286497

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,01 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,10 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 056

ÍNDICE DO LOCAL : 1.535,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ezequiel Ramos

NÚMERO : 474

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 260,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUV. (Pe) : 23,64
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 50 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 102.602,87 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Claro Imoveis

CONTATO : Sra. Vera

TELEFONE : (11)-249557

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.036,44
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.720,25
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1635
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0033
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,16	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 1.558,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paris

NÚMERO : 190

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 320,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 330,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 348.657,67 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Perrone Imoveis

CONTATO : Sr. Sra. Jucimara

TELEFONE : (11)-269292

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.891,89
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.276,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.200,66
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,66
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,21	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 1.558,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paris

NÚMERO : 49/53

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 615,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 649.771,11 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : DR9 Imóveis

CONTATO : Sra. Claudia

TELEFONE : (11)-206190

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,26	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 850,77
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.070,82
		VARIAÇÃO : 1,237
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0083

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 055

ÍNDICE DO LOCAL : 1.577,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua T a b a j a r a s

NÚMERO : 293

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 180,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f-entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 139.553,47 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Bella Casa Imóveis
 CONTATO : Sr. Furtado TELEFONE : (11)-208114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.874,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.988,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,063,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,063,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,08	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 1.558,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua T a b a j a r a s

NÚMERO : 430

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 101,00 TESTADA - (cf) m 3,50 PROF. EQUV. (Pe) : 28,86
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 122,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 139.007,31 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bella Casa Imóveis

CONTATO : Sr. Furtado

TELEFONE : (11)-208114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	-0,04 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 1.558,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua T a b a j a r a s

NÚMERO : 452

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 232,00 TESTADA - (cf) m 8,30 PROF. EQUV. (Pe) : 27,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 280,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 388.277,86 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Perrone Imoveis

CONTATO : Sr. Sra. Jucimara

TELEFONE : (11)-269292

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES AD ICIONAIS	VA LO RES/ VA RIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,13	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.261,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.809,25
		VARIAÇÃO : 1,124
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0033

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 1.558,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua T a b a j a r a s

NÚMERO : 496

COMP. : BARRO : Mooca

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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRuíDA : 442,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO : 1,056 DADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) : 0,696 CUSTO BASE (R\$) : 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 579.367,23 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Bella Casa Imóveis

CONTATO : Sr. Furtado

TELEFONE : (11)-208114

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.141,77
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.767,44
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.373,33
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,22
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,32 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 1.540,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua T a b a j a r a s

NÚMERO : 101

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 84,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 60 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,277 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 43.820,92 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : WDR Imóveis

CONTATO : Sr.Wagner

TELEFONE : (11)-972679

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.612,46
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.469,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.329,99
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,44
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,32 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 1.542,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua T a b a j a r a s

NÚMERO : 175

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 812,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.783,44
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 932.842,42 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Castan Imoveis

CONTATO : Sra. Gabriela

TELEFONE : (11)-269406

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.284,22
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.703,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.323,66
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,32	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/08/2022

SEIOR : 032

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 1.542,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua T a b a j a r a s

NÚMERO : 193/195

COMP.:

BARRO : Mooca

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: 750,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Help Moveis

CONTATO : Sr. Fernando

TELEFONE : (11)-273890

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP	FA TO RES AD ICIONAIS	VA LO RES/ VA RIA ÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,01	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,43	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.882,88
		VARIAÇÃO : 1.431,11
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.004,44