

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
CAPITAL - SP

11-7191-0105-250786 CD/66/2017 10-27 000042

PROCESSO : Nº. 0849847-08.1995.8.26.0100  
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO.  
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
(CONTRATOS BANCÁRIOS).  
REQUERENTE : BANCO LAVRA S/A.  
REQUERIDO : DANIEL DA FONSECA MARUN E OUTRO.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133,  
perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo  
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Monsenhor Ariovaldo de Oliveira, nº 101, Bairro Itaim Bibi, do Município de São Paulo, SP.

Data da Avaliação: Agosto de 2017.

Valor de mercado para venda:

100% Vi = R\$ 3.260.000,00  
(três milhões e duzentos e sessenta mil reais)

50% Vi = R\$ 1.630.000,00  
(um milhão e seiscentos e trinta mil reais)



CAPÍTULO II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, (CONTRATOS BANCÁRIOS).

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



095

### CAPÍTULO III – VISTORIA

#### 3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Monsenhor Ariovaldo de Oliveira, nº 101, Bairro Itaim Bibi, do Município de São Paulo, SP;

#### 3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 299, Quadra 037, e Índice Fiscal 3.096,00.

#### 3.3. Planta Localização





3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona PI - ZM3a - 04, Zona Mista de Alta Densidade - a.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Monsenhor Ariovaldo de Oliveira, que lhe dá acesso.

**3.6. Melhoramentos Públicos**

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

**3.7. Topografia**

A topografia do imóvel se apresenta plana.

**3.8. Dimensões**

O terreno, conforme matrícula 104.149 (fls. 956) possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL Uma casa residencial situada na Rua Monsenhor Ariovaldo de Oliveira, 91, antiga Rua Particular, no 28º Subdistrito- Jardim Paulista, e seu respectivo terreno que corresponde a quadra 26 da antiga Chácara Itaim, medindo 10,00ms de frente para a citada rua, por 26,00ms da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área total de 260,00ms<sup>2</sup>, confrontando de um lado com a rua Um, com a qual faz esquina, de outro lado com Alberto Pereira e nos fundos com José Vieira Couto de Magalhães."

**3.9. Área do terreno**

A área do terreno de 260,00m<sup>2</sup> foi obtida através de consulta à Matrícula nº 104.149. (fls. 956).

**3.10. Acessibilidade**

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Monsenhor Ariovaldo de Oliveira.

3.11. Benfeitorias

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje
Piso:	Tacos de madeira / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira / Ferro
Caixilhos:	Ferro.
Janelas:	Ferro.
Tipo das janelas	Vitro / Correr.
Cobertura:	Telhas de fibrocimento.
Compartimentos:	Piso térreo: Sala de estar, sala de jantar e garagem hoje utilizadas como salas de aula, lavabo e cozinha. Piso superior: 03 (três) dormitórios sendo uma suite, 02 (dois) banheiros e sala de estar. Edícula: 01 (um) dormitório, banheiro e vestiário na parte superior e área de serviço no térreo.
Idade estimada:	40 (quarenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área Construída:	256,00m <sup>2</sup>

Observações: 1. A área construída é resultado de consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.

3.12. Ilustração fotográfica interna – pavimento térreo.



Vista da sala de aula onde seria a sala de estar e vista do lavabo.



Vista da sala de aula onde seria a sala de jantar.

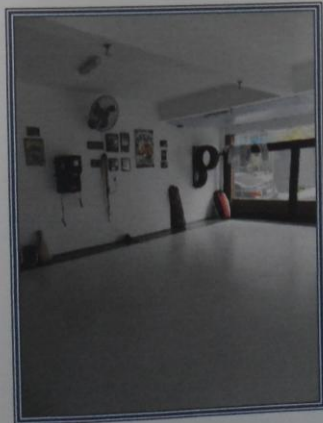


JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

000  
1000



Cozinha.



Vista da sala de aula onde seria a garagem.

*[Handwritten signature]*

3.12.1 Ilustração fotográfica interna – pavimento superior.



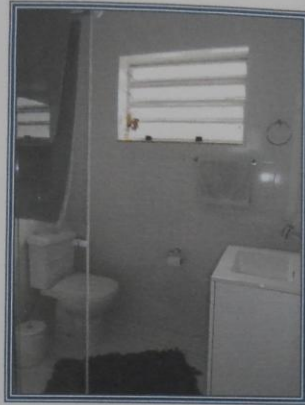
Quarto e banheiro da suite.



Quartos II e III.

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

1001  
1002



Banheiro II.



Vista da sala de estar.

3.12.2 Ilustração fotográfica interna – edícula.



Quarto e vestiário.



Banheiro e área de serviço.



## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 260,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 11.650,75 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 11.650,75 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 26,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 10,00)^{0,20},$$

$$Cf = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Po Cp se encontrar entre Pmi e Pma adotamos:

$$Cp = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 11.650,77/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 260,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 3.029.195,00$$

**Observação:** Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 11.650,75 (onze mil e seiscentos e cinquenta reais e setenta e cinco centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de junho de 2.017 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 1.825,41m <sup>2</sup> (R <sub>8</sub> N x 1,386)
I <sub>e</sub>	40 anos
I <sub>r</sub>	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
F <sub>oc</sub>	0,494
Área Construída:	256,00m <sup>2</sup>

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V<sub>b</sub> = Valor da Benfeitoria

V<sub>u</sub> = Valor Unitário da benfeitoria

F<sub>oc</sub> = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao estado de conservação

A<sub>c</sub> = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 1.825,41 \times 0,494 \times 256,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 230.848,65$$

#### 4.3 - Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 3.029.195,00 + 230.848,65$$

$$V_i = R\$ 3.260.043,60$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 3.260.000,00$$

(três milhões e duzentos e sessenta mil reais)

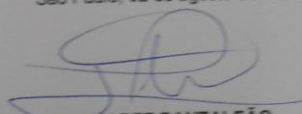


CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 02 de agosto de 2017.

  
JUAREZ PANTALEÃO  
PERITO JUDICIAL

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezesete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 02 de agosto de 2.017.

  
JUAREZ PANTALEÃO  
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização



#### 1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

#### 1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **"Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp"**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **"GEOAVALIAR"**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

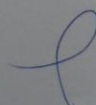
Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;



As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$
$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;  
At = Área do terreno;  
Vu = Valor básico unitário;  
Ms = Média saneada;  
Cf = Coeficiente de frente ou testada;  
Cp = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;



B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: ..... 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ( $F_r = 10,00$  metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

**Cálculo do coeficiente de frente.**

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

**Cálculo do coeficiente de profundidade.**

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$ , adota-se  $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + [(1 - (P_{ma}/P_e)) \cdot (P_{ma}/P_e)^p], \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para  $P_e$  superior a  $3P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

**Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):**

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

**Coefficiente relativo à topografia (Ft):**

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

**Coefficiente relativo à consistência (Fc):**

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011".

2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

**Observação:** No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "le" e a vida referencial "lr".

Onde:

$$ROSS: \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left( \frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação



O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

### 3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

*P*

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESSOA: SAO PAULO - SP - 2017  UBIZADO DATA DA PESSOA: 02/08/2017  
 SETOR: 299 QUADRA: 034 ÍNDICE DO LOCAL: 2,89600 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CAPITÃO GUEDES PORTILHO NÚMERO: 76  
 COM.P.: REPWEB-49.6864 BARRIO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: BF: 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 (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 189,00 TESTADA - (Ct) m: 9,20 PROF. EQUIV. (Pe): 20,54  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 280,00 m<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (%): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.317,04  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 465.005,73 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS TELEFONE: (11)-38824000  
 CONTATO: SRA. FERNANDA  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,07	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.825,37
TESTADA Ct: 0,02	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 14.061,74
PROFUNDIDADE Cp: 0,10	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1891
FRENTES IRREGULARES Ce: 0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 299 QUADRA: 033 ÍNDICE DO LOCAL: 2,808,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/08/2017  
 CHAVE GEGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA JOÃO FRANCO NÚMERO: 81  
 COMP.: RFWEB-125155 BAIRRO: CIDADE: SÃO PAULO - SP  
 CEP: BF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 210,00 TESTADA - (E-T) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 112,00 m<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.317,04

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 186.002,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS  
 CONTATO: SRA. FERNANDA TELEFONE: (11)-38824000  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac: 0,10	FI ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.971,42
TESTADA Ct: 0,07	FI ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 14.084,43
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1765
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FI ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/08/2017  
 SETOR: 209 QUADRA: 033 ÍNDICE DO LOCAL: 2.808,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA JOÃO FRANCO NÚMERO: 81  
 COMP.: RFWEB-6145-48 BARRIO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A<sub>t</sub>) m<sup>2</sup>: 210,00 TESTADA - (Ct) m 7,00 PROF. EQIV. (Pe): 30,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 125,00 m<sup>2</sup>  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (D): 0,454 CUSTO BASE (RS): 1.317,04  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 103.592,44 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA IMÓVEIS  
 CONTATO: SRA. FERNANDA TELEFONE: (11)-38624000  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,10	FT ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.229,99
TESTADA Ct: 0,07	FT ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.625,04
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1760
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UBIRIZADO DATA DA PESQUISA: 02/08/2017  
 SETOR: 399 QUADRA: 032 ÍNDICE DO LOCAL: 3.032,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA SANTA COLUMBA NÚMERO: 19  
 COM.P: BARRO: CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: BF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (At) m²: 189,00 TESTADA - (Et) m: 9,20 PROF. EQIV. (Pe): 20,54  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQURNA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 150,00 m²  
 PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (D): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.217,04  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 94.295,85 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00  
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IDENTIFICAÇÃO: PROPRIETÁRIO  
 CONTATO: SR SAMR TELEFONE: (11)-84730888  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fec: 0,02	FF ADICIONAL B1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.024,00
TESTADA Cf: 0,02	FF ADICIONAL B2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.200,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,10	FF ADICIONAL B3: 0,00	VARIAÇÃO: 1.340,00
FRENTES BÉRNIP/LAS Ce: 0,00	FF ADICIONAL B4: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FF ADICIONAL B5: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FF ADICIONAL B6: 0,00	
TOPOGRAFIA F: 0,00		

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA FICHA: SAO PAULO - SP - 2017       **PREZADO**      DATA DA FICHA: 02/08/2017  
 SITIO: 209      QUADRA: 002      BÊNICO DO LOCAL: 2.000,00      CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA VIGOR      NÚMERO: 21  
 COM.P.: ESPALD. 47-685      NOME:      CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP:      BR.: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A) m²: 209,00      ESTADA - (E1) m: 9,20      PROF. EQ.M. (Pe): 25,90  
 ACESSEIBILIDADE: Direta      FORMADO: Regular      ESGOMA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONDIÇÃO: seco

**DADOS DA SANEITARIA**

TPO DA ENERGAÇÃO: Casa      TPO DA ENERGAÇÃO: Residencial      ÁREA CONTEIDA: 200,00 m²  
 PADRÃO CONSTR.: caso especial      CONSERVAÇÃO: 1 - em reparos simples e importantes  
 COEF. FADIGA: 1,75      IDADE REAL: 40      anos      COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,404      CUSTO BASE (B): 1.317,64  
 VAGAS: 0      FAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 221.899,40      VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL E1: 1,00      ADICIONAL E2: 1,00      ADICIONAL E3: 1,00  
 ADICIONAL IN: 1,00      ADICIONAL B1: 1,00      ADICIONAL B2: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Orlada      VALOR VENDA (R\$): 3.000.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 NOMINADA: COELHO DA FONSECA MÓVEIS  
 CONTATO: SRA. FERNANDA      TELEFONE: (11)-39024000  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA ILARE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,10	11 ADICIONAIS E1: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.330,13
ESTADA (E): 0,00	11 ADICIONAIS E2: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.540,34
PROFUNDIDADE (P): 0,00	11 ADICIONAIS E3: 0,00	VARIAÇÃO: 1.219,4
PRENTO (P) (P): 0,00	11 ADICIONAIS IN: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,00
CONDIÇÃO (C): 0,00	11 ADICIONAIS B1: 0,00	
ÁREA (A): 0,00	11 ADICIONAIS B2: 0,00	
TOPOGRAFIA (T): 0,00		

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2017  UBIRADO DATA DA PESQUISA: 02/08/2017  
 SETOR: 209 QUADRA: 032 ÍNDICE DO LOCAL: 2.808,00 CHAVE GEOMÉTRICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA VIZEU NÚMERO: 77  
 COM.P.: REPRES. 4243 BARRIO: CIDADE: SÃO 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 (At) m²: 239,00 TESTADA - (Et) m: 9,20 PROF. EQUIV. (Pe): 25,98  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENEFITÓRIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 190,00 m²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (D): 0,452 CUSTO BASE (RS): 1.317,04  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (RS): 119.441,41 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00	ADICIONAL B3:	1,00
ADICIONAL B4:	1,00	ADICIONAL B5:	1,00	ADICIONAL B6:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 MOBILIÁRIO: LOPES PRIME TELEFONE: (11)-38941000  
 CONTATO: ONLINE

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,10	FT ADICIONAL B1: 0,00
TESTADA CI:	0,02	FT ADICIONAL B2: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL B6: 0,00
TOPOGRAFIA F:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 7.031,50
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.871,00
		VARIAÇÃO: 1.119,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0



ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

*[Handwritten signature]*

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: LAVRA BANCO S/A X DANIEL DA FONSECA MARLH      DATA: 02/08/2017  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 ENECIAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:

**ZONA DE AVALIAÇÃO**

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

It	f	Ce	Fmi	Fmo	p	Av	Fa	A Mm
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3,00/4,00
<input checked="" type="checkbox"/> Instalação	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Proximidade	
<input type="checkbox"/> Terrenos Dúplexes	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Condição	seco

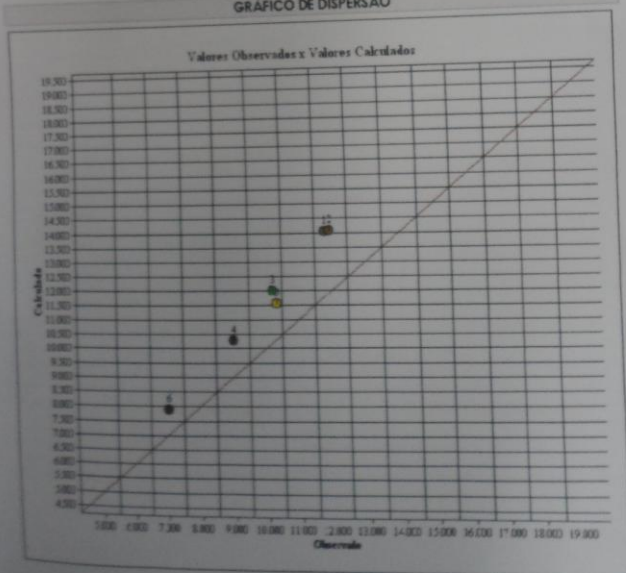
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Bibliário	Homogeneização	Valor/Un Parcela/Un	Valor/Un Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA CARLOS GUEDES FORTUHO, 76	11.825,37	14.001,74	1,1891	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JOÃO FRANCISCO, 81	11.971,40	14.984,48	1,2466	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JOÃO FRANCISCO, 81	10.220,99	12.025,04	1,1760	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA SANTA COLUMBA, 19	9.024,89	10.209,88	1,1312	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA VIZEU, 21	10.200,13	11.560,34	1,1319	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA VIZEU, 27	7.001,40	7.871,06	1,1214	1,0000

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	11.825,37	14.061,74
2	11.971,42	14.084,43
3	10.230,99	12.025,04
4	9.024,89	10.298,88
5	10.330,13	11.563,34
6	7.031,63	7.871,06

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Local: RUA MONTENHOR ARIQVALDO DE OLIVEIRA 101 SÃO PAULO - SP Data: 02/08/2017  
 Tipo: Terreno  
 Cliente: LAVRA SAHCO S/A X DANIEL DA FONSECA MARLIM  
 Área m²: 230,00 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 11.650,75/m²**

(onze mil e seiscentos e cinquenta reais e setenta e cinco centavos)

**VALORES UNITÁRIOS**

Médias Brutas: 10.057,40  
 Desvio Padrão: 1.849,92  
 -38%: 7.047,18  
 +38%: 13.067,62  
 Coeficiente de Variação: 18,3800

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Médias Brutas: 11.650,75  
 Desvio Padrão: 2.346,31  
 -38%: 8.155,52  
 +38%: 15.145,97  
 Coeficiente de Variação: 20,3100

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAB III		GRAB II		GRAB I		R
	1	2	1	2	1	2	
1 Caracter do terreno avaliando: Comparado com o terreno de área semelhante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 Representação adequada da área de terreno avaliada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Verificação das datas do terreno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Informação de qual o caso de venda do terreno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA TANIADA (R\$): 11.650,75

RESTAT: 0,0000

FRENTES BRILHAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 11.650,75000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 10.224,87

INTERVALO MÁXIMO: 13.076,63

GRAU DE PRECISÃO

GRAB DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 3.020.194,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 10.336,02

INTERVALO MÁXIMO: 12.765,40