

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

TS. 805
763
8

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA REFERENCIAL lr (anos) | VALOR RESIDUAL "R" (%) |
|-------------|-------------|------------|-------------------------------|---------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | RÚSTICO | 5 | 0 |
| | | SIMPLES | 10 | 0 |
| | CASA | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | PROLETÁRIO | 60 | 20 |
| | | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 70 | 20 |
| | | SUPERIOR | 70 | 20 |
| | | FINO | 60 | 20 |
| | | LUXO | 60 | 20 |
| | APARTAMENTO | ECONÔMICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| FINO | | 50 | 20 | |
| LUXO | | 50 | 20 | |
| COMERCIAL | ESCRITÓRIO | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |
| | GALPÕES | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 80 | 20 |
| | | SUPERIOR | 80 | 20 |
| | COBERTURAS | RÚSTICO | 20 | 10 |
| | | SIMPLES | 20 | 10 |
| | | SUPERIOR | 30 | 10 |

K

770
806
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| Estado | Depreciação (%) |
|--|-----------------|
| a) Novo | 0,00 |
| b) Entre novo e regular | 0,32 |
| c) Regular | 2,52 |
| d) Entre regular e reparos simples | 8,09 |
| e) Reparos simples | 18,10 |
| f) Entre reparos simples e importantes | 33,20 |
| g) Reparos importantes | 52,60 |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20 |
| i) Sem valor | 100,00 |

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

771
No. 807

Y

| Idade em % da vida referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | A 0,00% | B 0,32% | C 2,52% | D 8,09% | E 18,10% | F 32,20% | G 52,60% | H 75,20% |
| 2 | 0,9898 | 0,9866 | 0,9649 | 0,9097 | 0,8106 | 0,6612 | 0,4692 | 0,2455 |
| 4 | 0,9792 | 0,9761 | 0,9545 | 0,9000 | 0,8020 | 0,6541 | 0,4641 | 0,2428 |
| 6 | 0,9682 | 0,9651 | 0,9438 | 0,8899 | 0,7930 | 0,6468 | 0,4589 | 0,2401 |
| 8 | 0,9568 | 0,9537 | 0,9327 | 0,8794 | 0,7836 | 0,6391 | 0,4535 | 0,2373 |
| 10 | 0,9450 | 0,9420 | 0,9212 | 0,8685 | 0,7740 | 0,6313 | 0,4479 | 0,2344 |
| 12 | 0,9328 | 0,9298 | 0,9093 | 0,8573 | 0,7640 | 0,6231 | 0,4421 | 0,2313 |
| 14 | 0,9202 | 0,9173 | 0,8970 | 0,8458 | 0,75436 | 0,6147 | 0,4362 | 0,2282 |
| 16 | 0,9072 | 0,9043 | 0,8843 | 0,8338 | 0,7430 | 0,6060 | 0,4300 | 0,2250 |
| 18 | 0,8938 | 0,8909 | 0,8713 | 0,8215 | 0,7320 | 0,6971 | 0,4237 | 0,2217 |
| 20 | 0,8800 | 0,8772 | 0,8578 | 0,8088 | 0,7207 | 0,5878 | 0,4171 | 0,2182 |
| 22 | 0,8658 | 0,8630 | 0,8440 | 0,7958 | 0,7091 | 0,5784 | 0,4104 | 0,2147 |
| 24 | 0,8512 | 0,8485 | 0,8397 | 0,7823 | 0,6971 | 0,5686 | 0,4035 | 0,2111 |
| 26 | 0,8362 | 0,8335 | 0,8151 | 0,7686 | 0,6848 | 0,5689 | 0,3964 | 0,2074 |
| 28 | 0,8208 | 0,8182 | 0,8001 | 0,7544 | 0,6722 | 0,5483 | 0,3891 | 0,2036 |
| 30 | 0,8050 | 0,8024 | 0,7847 | 0,7499 | 0,6593 | 0,5377 | 0,3816 | 0,1996 |
| 32 | 0,7888 | 0,7863 | 0,7689 | 0,7250 | 0,6460 | 0,5269 | 0,3739 | 0,1956 |
| 34 | 0,7722 | 0,7697 | 0,7527 | 0,7097 | 0,6324 | 0,5158 | 0,3660 | 0,1915 |
| 36 | 0,7552 | 0,7528 | 0,7362 | 0,6941 | 0,6185 | 0,5045 | 0,3580 | 0,1873 |
| 38 | 0,7378 | 0,7354 | 0,7192 | 0,6781 | 0,6043 | 0,4929 | 0,3497 | 0,1830 |
| 40 | 0,7200 | 0,7177 | 0,7019 | 0,6618 | 0,5897 | 0,4810 | 0,3413 | 0,1786 |
| 42 | 0,7018 | 0,6996 | 0,6841 | 0,6450 | 0,5748 | 0,4688 | 0,3327 | 0,1740 |
| 44 | 0,6832 | 0,6810 | 0,6660 | 0,6279 | 0,5595 | 0,4564 | 0,3238 | 0,1694 |
| 46 | 0,6642 | 0,6621 | 0,6475 | 0,6105 | 0,5440 | 0,4437 | 0,3148 | 0,1647 |
| 48 | 0,6448 | 0,6427 | 0,6286 | 0,5926 | 0,5281 | 0,4307 | 0,3056 | 0,1599 |
| 50 | 0,6250 | 0,6230 | 0,6093 | 0,5744 | 0,5119 | 0,4175 | 0,2963 | 0,1550 |
| 52 | 0,6048 | 0,6029 | 0,5896 | 0,5559 | 0,4953 | 0,4040 | 0,2867 | 0,1500 |
| 54 | 0,5842 | 0,5823 | 0,5695 | 0,5369 | 0,4785 | 0,3902 | 0,2769 | 0,1449 |
| 56 | 0,5632 | 0,5614 | 0,5490 | 0,5176 | 0,4613 | 0,3762 | 0,2670 | 0,1397 |
| 58 | 0,5418 | 0,5401 | 0,5281 | 0,4980 | 0,4437 | 0,3619 | 0,2568 | 0,1344 |
| 60 | 0,5200 | 0,5183 | 0,5069 | 0,4779 | 0,4259 | 0,3474 | 0,2465 | 0,1290 |
| 62 | 0,4978 | 0,4962 | 0,4853 | 0,4575 | 0,4077 | 0,3325 | 0,2360 | 0,1235 |
| 64 | 0,4752 | 0,4737 | 0,4632 | 0,4368 | 0,3892 | 0,3174 | 0,2252 | 0,1178 |
| 66 | 0,4522 | 0,4508 | 0,4408 | 0,4156 | 0,3704 | 0,3021 | 0,2143 | 0,1121 |
| 68 | 0,4288 | 0,4274 | 0,4180 | 0,3941 | 0,3512 | 0,2864 | 0,2033 | 0,1063 |
| 70 | 0,4050 | 0,4037 | 0,3948 | 0,3722 | 0,3317 | 0,2705 | 0,1920 | 0,1004 |
| 72 | 0,3808 | 0,3796 | 0,3712 | 0,3500 | 0,3119 | 0,2544 | 0,1805 | 0,0944 |
| 74 | 0,3562 | 0,3551 | 0,3472 | 0,3274 | 0,2917 | 0,2379 | 0,1688 | 0,0883 |
| 76 | 0,3312 | 0,3301 | 0,3229 | 0,3044 | 0,2713 | 0,2212 | 0,1570 | 0,0821 |
| 78 | 0,3058 | 0,3048 | 0,2981 | 0,2811 | 0,2505 | 0,2043 | 0,1449 | 0,0758 |
| 80 | 0,2800 | 0,2791 | 0,2729 | 0,2573 | 0,2293 | 0,1870 | 0,1327 | 0,0694 |
| 82 | 0,2538 | 0,2530 | 0,2474 | 0,2333 | 0,2079 | 0,1695 | 0,1203 | 0,0629 |
| 84 | 0,2272 | 0,2265 | 0,2215 | 0,2088 | 0,1861 | 0,1518 | 0,1077 | 0,0563 |
| 86 | 0,2002 | 0,1996 | 0,1952 | 0,1840 | 0,1640 | 0,1337 | 0,0949 | 0,0496 |
| 88 | 0,1728 | 0,1722 | 0,1684 | 0,1588 | 0,1415 | 0,1154 | 0,0819 | 0,0429 |
| 90 | 0,1450 | 0,1445 | 0,1413 | 0,1333 | 0,1188 | 0,0969 | 0,0687 | 0,0360 |
| 92 | 0,1168 | 0,1164 | 0,1139 | 0,1074 | 0,0957 | 0,0780 | 0,0554 | 0,0290 |
| 94 | 0,0882 | 0,0879 | 0,0860 | 0,0811 | 0,0722 | 0,0589 | 0,0418 | 0,0219 |
| 96 | 0,0592 | 0,0590 | 0,0577 | 0,0544 | 0,0485 | 0,0395 | 0,0281 | 0,0147 |
| 98 | 0,0298 | 0,0297 | 0,0290 | 0,0274 | 0,0244 | 0,0199 | 0,0141 | 0,0074 |
| 100 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |

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

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

3.3 - 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



IV - AVALIAÇÃO

4.1 - VALOR DO TERRENO: -

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

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

MATRÍCULA: 259.620

$$A_t = 90,09 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 5.009,09/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 4.040,28/\text{m}^2;$$

$$F_p = 4,29 \text{ metros (frente projetada)};$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$P_e = 21,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

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

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

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/4,29)^{0,15} = - 0,01500$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (25,00/21,00)^{0,50} = - 0,0900$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 5.009,09/m^2 / \{1 + [(- 0,01500-1) + (- 0,0900-1)]\} \times 90,09m^2$$

$$VT = R\$ 363.988,73 \quad \text{ou em números redondos}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 363.989,00

(TREZENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL E NOVECENTOS E OITENTA E NOVE REAIS).

PARA MAIO DE 2019

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 5.009,09/M² (CINCO MIL E NOVE REAIS E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2011", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.6. Casa Padrão MÉDIO - limite máximo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 2,355 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$ = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário:

$$Vu = 2,154 \times R\$ 1.289,72/m^2$$

| |
|--|
| $Vu = R\\$ 3.037,29/m^2$ |
|--|

(Três Mil e Trinta e Sete Reais e Vinte e Nove Centavos por Metro Quadrado)

Para Maio de 2019



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

15-812
776
y

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 98,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.037,29/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 98,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.037,29/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 297.654,47$$

(Duzentos e Noventa e Sete Mil e Seiscentos e Cinquenta e Quatro Reais e Quarenta e Sete Centavos)

Para Maio de 2019



CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE
ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)", resulta em 0,20 (20%);



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

118
874
8

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)".

Obtém-se o coeficiente " K ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 49 / 70 = 0,70 (70\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação: Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,3317$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,3317 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,465$$

$$VB = R\$ 297.654,47 \times 0,465$$

$$VB = R\$ 138.409,33$$

(Cento e Trinta e Oito Mil e Quatrocentos e Nove Reais e Trinta e Três Centavos)

Para Maio de 2019



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O cálculo do valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, onde serão consideradas duas situações, conforme segue:

$$VI = VT + VB,$$

Onde:

$$VT = R\$ 363.989,00$$

$$VB = R\$ 138.409,33$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 363.989,00 + R\$ 138.409,33$$

$$VI = R\$ 502.398,33$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 503.000,00

(Quinhentos e Três Mil Reais)

Para Maio de 2019



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 676

8

VI - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor para o imóvel matriculado sob o nº 259.620 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme fls. 608/611, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por LUCIANO MARTINS CINTRA, em face de DONATO DOMENICO DI LERNIA e outro, autos de nº 0236507-58.2009.8.26.0002, em curso na 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, corresponde a:

R\$ 503.000,00

QUINHENTOS E TRÊS MIL REAIS

PARA MAIO DE 2019



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

781
fis. 817
8

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

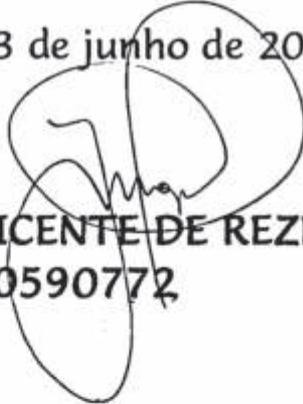
ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

**ANEXO IV = QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 03 de junho de 2019.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

782
15.018
Y

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

K

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls 810
783
y



GeodimiliterProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/05/2019
SETOR: 085 QUADRA: 354 ÍNDICE DO LOCAL: 2.105,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ANATALÍCIA FERREIRA SILVA NÚMERO: 74
COMP.: BARRIO: CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, SPSAO PAULO - SP
CEP: 04710-040 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 194,00 TESTADA - (ct) m 7,35 PROF. EQUIV. (Pe): 26,67
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 161,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.289,72
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 128.097,81 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA MÓVEIS COD. DO "SITE" 614594
CONTATO: SR. HAMILTON TELEFONE: (11)-31698000

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO SEMI GEMINADO, TOTALMENTE REFORMADO, SALA AMPLA C/2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE, COPACUZINHA C/ ARMÁRIOS, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA C/ BANHEIRO, JARDIM C/ CHURRASQUEIRA COBERTA, 2

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -0,07 | FT ADICIONAL 01: 0,00 |
| TESTADA Ct: | 0,06 | FT ADICIONAL 02: 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc: | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | |
| | | VALOR UNITÁRIO: 4.397,46 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.390,55 |
| | | VARIAÇÃO: 0,9984 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999 |

fls. 820
784
Y

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeobaseEasProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/05/2019
 SETOR : 087 QUADRA : 259 ÍNDICE DO LOCAL : 1.889,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DA PAZ NÚMERO : 840
 COMP. : BARRIO : CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, SPSAO PAULO - SP
 CEP : 04713-001 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 (Ar) m²: 127,00 TESTADA - (ct) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 23,09
 ACESSIBILIDADE: Indiseta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 135,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,360 CUSTO BASE (R\$): 1.289,72
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 78.413,17 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : EPOCA MÓVEIS
 CONTATO : SR. WASHINGTON TELEFONE : (11)-51840108

OBSERVAÇÃO :

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA /BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.847,14 |
| TESTADA Ct : 0,13 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.652,61 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,04 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,2094 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



scribank

CondomínioProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/05/2019
 SETOR : 067 QWADRA : 259 ÍNDICE DO LOCAL : 1.927,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. MANUEL FERNANDO DE BARROS NÚMERO : 51
 COMP. : BAIRRO : CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMAARO, SPSAO PAULO - SP
 CEP : 04713-020 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: 183,00 TESTADA - (ct) m 6,10 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 169,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (*) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 3,008 IDADE REAL : 37 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,665 CUSTO BASE (R\$): 1.289,72
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 435.995,11 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.596.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : MOBILIÁRIA NEGÓCIOS
 CONTATO : SRA. CONCEIÇÃO TELEFONE : (11)-51813314

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE, 3 BANHEIROS, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, COPACOOZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA C/BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 5.466,69 |
| TESTADA Ct : 0,10 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.151,06 |
| PROFUNDIDADE Cp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1252 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : 0,00 | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : 0,00 | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : 0,00 | | |

fts/822
186
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeobaseManPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/05/2019
SETOR : 087 QUADRA : 120 ÍNDICE DO LOCAL : 2,047,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO DE MORAIS NÚMERO : 342
COMP. : BAIRRO : CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, SPSAO PAULO - SP
CEP : 04714-010 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 (Ar) m²: 290,00 TESTADA - (ct) m 14,50 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 397,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 48 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 1.289,72
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 338.506,92 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: GEANE MÓVEIS
CONTATO: SRA. SANDRA TELEFONE: (11)-51818901

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 12 SALAS, BANHOS, COPA E GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: -0,04 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.729,29 |
| TESTADA CI: -0,07 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.766,28 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,12 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,0078 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: 0,00 | | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

TS. 823
787
J



GeoBaciaEcarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/05/2019

SETOR: 087

QUADRA: 121

ÍNDICE DO LOCAL: 2.176,00

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO DE MORAIS

NÚMERO: 428

COMP.:

BAIRRO: CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, SPSAO PAULO - SP

CEP: 04714-010

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 (Ar) m²: 570,00 TESTADA - (ct) m 19,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Indreta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 330,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 4,399 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.289,72
VAGAS: 5 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 1.286.234,26 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 6.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA MÓVEIS COD. DO "SITE" 538612
CONTATO: SR. HAMILTON TELEFONE: (11)-31698000

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO, TOTALMENTE REFORMADO, LIVING COM VÁRIOS AMBIENTES, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS, SENDO 2 SUÍTES, COPA/COZINHA
CIARMÁRIOS, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA C/BANHEIRO, JARDIM C/CHURRASQUEIRA COBERTA, 5 VAGAS DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -0,10 FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 7.217,13 |
| TESTADA Ct: | -0,12 FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 5.657,79 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,7839 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALUANDO: 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc: | 0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: | 0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | |

fls. 824
788
y

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoBussinesPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/05/2019
SETOR : 087 QUADRA : 122 ÍNDICE DO LOCAL : 1.855,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ DE CARVALHO NÚMERO : 484
COMP. : BARRO : CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, SPSAO PAULO - SP
CEP : 04714-020 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 (Ar) m²: 197,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,83
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 231,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.289,72
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 392.074,49 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: RAUL MÓVEIS - WWW.RAULMOVEIS.NET - COD. 3163
CONTATO: SR. JOÃO PEDRO TELEFONE: (11)-56414646

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO, SALA C/2 AMBIENTES, LAVABO, 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE, COPA/COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA C/ BANHEIRO, CHURRASQUEIRA, TERRAÇO, 2 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,04 FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.177,29 |
| TESTADA Ct : | 0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 4.881,09 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.168,5 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

fls. 025
783
Y

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAnalisarPref

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/05/2019
 SETOR: 007 QUADRA: 110 ÍNDICE DO LOCAL: 1.91400 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JOSÉ DE CARVALHO NÚMERO: 98
 COMP.: BARRIO: CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, SP SAO PAULO - SP
 CEP: 04714-020 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 - (ct) m: 7.50 PROF. EQUIV. (Pe): 20.00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 160,00 M²
 PADRÃO CONSTR: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 27 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,771 CUSTO BASE (R\$): 1.289,72
 VAGAS: 3 PAGAMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 282.561,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: COELHO DA FONSECA MÓVEIS COD. DO "SITE" 463224
 CONTATO: SR. HAMILTON TELEFONE: (11)-31606000

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO, TOTALMENTE REFORMADO, SALA C/AMBIENTES, LAVABO, 4 DORMITÓRIOS, SENDO 2 SUÍTES, COPA/COZINHA C/ARMÁRIOS, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA C/BANHEIRO, 3 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0.03 FT ADICIONAL 01: 0.00 | VALOR UNITÁRIO: 4.116,26 |
| TESTADA Ct: | 0.06 FT ADICIONAL 02: 0.00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.962,03 |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0.12 FT ADICIONAL 03: 0.00 | VARIAÇÃO: 1.205,5 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0.00 FT ADICIONAL 04: 0.00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000 |
| CONSISTÊNCIA Fc: | 0.00 FT ADICIONAL 05: 0.00 | |
| ÁREA Ca: | 0.00 FT ADICIONAL 06: 0.00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0.00 | |

fls. 826
730

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Condicionador Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/05/2019
SETOR : 087 QUADRA : 109 ÍNDICE DO LOCAL : 1,937,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VITORINO DE MORAIS NÚMERO : 34
COMP. : BARRIO : CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, SPSAO PAULO - SP
CEP : 04714-030 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: 300,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: caso superior CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.289,72
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 393.400,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: RAUL MÓVEIS - WWW.RAULMOVEIS.NET - COD. 3433
CONTATO: SR. JOÃO PEDRO TELEFONE: (11)-56414646

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO ADAPTADO PARA O USO COMERCIAL, COM VÁRIA SALA, BANHOS, COPA E GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,02 | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.538,66 |
| TESTADA Ct: 0,00 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.611,30 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,0160 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc: 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Co: 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: 0,00 | | |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 82
731
8



unidesk

GeoAnalisarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: LUCIANO MARTINS CINTRA X DONATO DOMENICO DI LERNIA e outro DATA: 29/05/2019

FATOR 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 MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 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 | 1,968,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 4,29 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |



unidesk

GeoAnalisarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | RUA ANATALÚCIA FERREIRA SILVA ,74 | 4.397,46 | 4.390,55 | 0,9984 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | RUA DA PAZ ,840 | 3.847,14 | 4.652,61 | 1,2094 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | RUA DR. MANUEL FERNANDO DE BARROS ,51 | 5.466,69 | 6.151,06 | 1,1252 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | RUA FRANCISCO DE MORAIS ,342 | 4.729,29 | 4.766,28 | 1,0078 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | RUA FRANCISCO DE MORAIS ,428 | 7.217,13 | 5.657,79 | 0,7839 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | RUA JOSÉ DE CARVALHO ,484 | 4.177,29 | 4.881,09 | 1,1685 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | RUA JOSÉ DE CARVALHO ,98 | 4.116,26 | 4.962,03 | 1,2055 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8 | RUA VITORINO DE MORAIS ,34 | 4.538,66 | 4.611,30 | 1,0160 | 1,0000 |

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

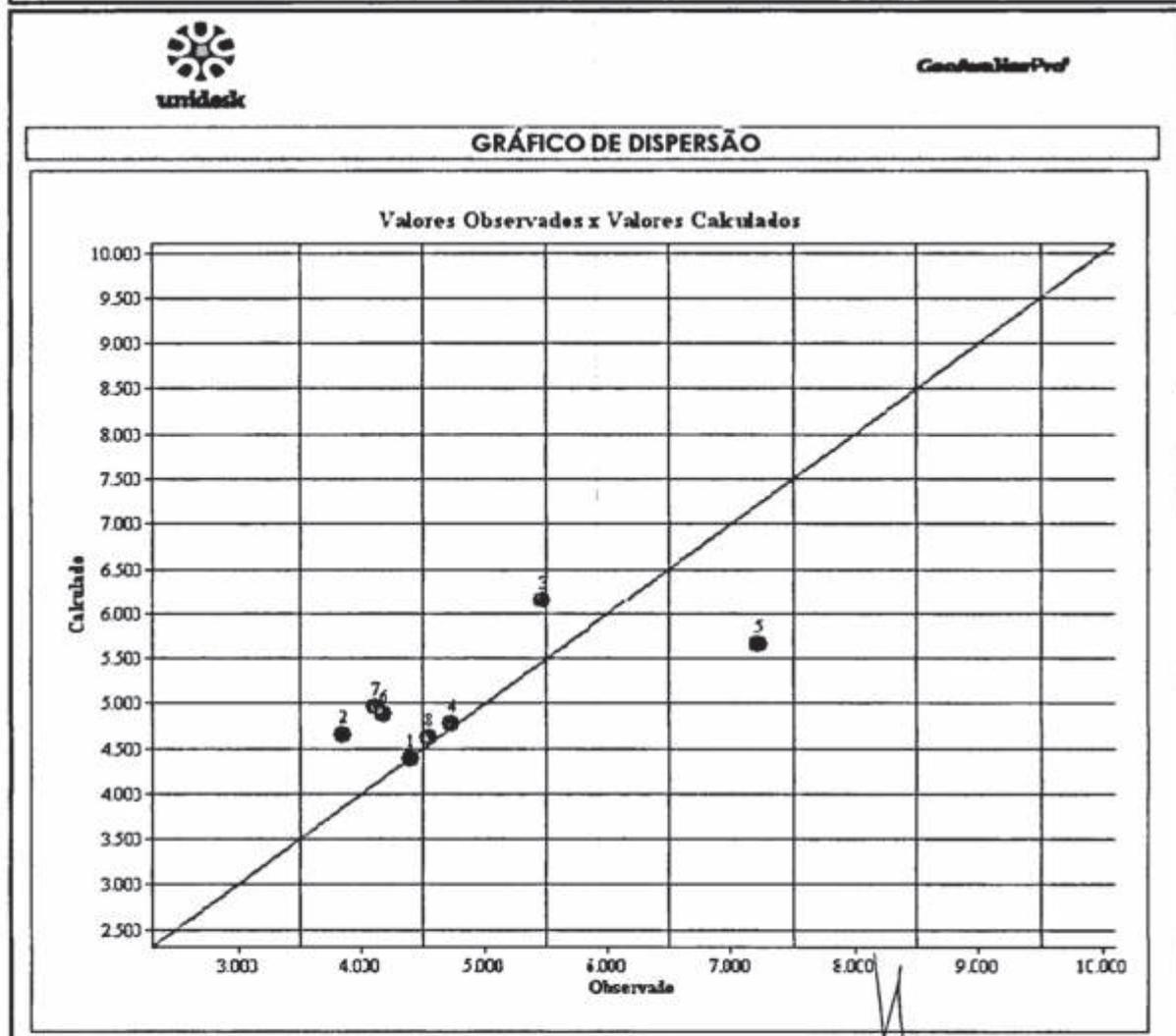
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

 GeoAnalisarProf

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 4.397,46 | 4.390,55 |
| 2 | 3.847,14 | 4.652,61 |
| 3 | 5.466,69 | 6.151,06 |
| 4 | 4.729,29 | 4.766,28 |
| 5 | 7.217,13 | 5.657,79 |
| 6 | 4.177,29 | 4.881,09 |
| 7 | 4.116,26 | 4.962,03 |
| 8 | 4.538,66 | 4.611,30 |



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAssessorProf

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA DA PAZ 533 ANTIGO Nº 821 CALTO DA BOA VISTA, SANTO AMARO, Data: 29/05/2019
 Cliente: PROC. 0236507-58.2009.8.26.0002
 Área m²: 90,09 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.811,24
 Desvio Padrão: 1.087,89
 - 30%: 3.367,87
 + 30%: 6.254,61

Coefficiente de Variação: 22,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 5.009,09
 Desvio Padrão: 594,06
 - 30%: 3.506,36
 + 30%: 6.511,82

Coefficiente de Variação: 11,8600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | 10 |
|--|---|--|--|----------------------------|
| 1 Carac. de lotes acastelados | Completos quanto a todos os requisitos analisados | <input checked="" type="checkbox"/> Completos em seu âmbito quanto ao tratamento | <input type="checkbox"/> Adequação da situação paradigmática | <input type="checkbox"/> 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de levantamento | 12 | 8 | <input checked="" type="checkbox"/> 3 | <input type="checkbox"/> 2 |
| 3 Identificação dos dados de levantamento | Apresentação de informe ref a todos os carac dos dados analisados | <input type="checkbox"/> Apresentação de informe ref a todos os carac dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de informe ref a todos os carac dos dados ref aos lotes | <input type="checkbox"/> 2 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e pr e conj os fatores | 0,80 a 1,20 | <input checked="" type="checkbox"/> 0,80 a 1,20 | <input type="checkbox"/> 0,80 a 1,20 % | <input type="checkbox"/> 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.009,09
 TESTADA: -0,1500
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.040,28000

PROFUNDIDADE: -0,0900
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 363.988,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.711,89
 INTERVALO MÁXIMO: 5.306,29

INTERVALO MÍNIMO: 3.496,09
 INTERVALO MÁXIMO: 4.584,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

fls. 830
734
Y

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO

FOTO DE Nº 01



VISTA DA SALA I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



OUTRA VISTA DA SALA I.

(Handwritten signature)

707
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

738
834

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

- ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



VISTA DA SALA II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



OUTRA VISTA DA SALA II.

Handwritten signature or mark in blue ink.