

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

770
fls. 806
✓

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:

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

K

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

777
No. 807
8

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	0,5669	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

X

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:

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

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

MATRÍCULA: 259.620

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

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

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

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

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

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

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

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

Expoente do fator de frente "f" = 0,20;

Expoente do fator de profundidade "p" = 0,50;

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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

fls. 814
775
8

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
8

- 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

X

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO 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 - *mentionado 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%);

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

778
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

ENG° 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. 616
780
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



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

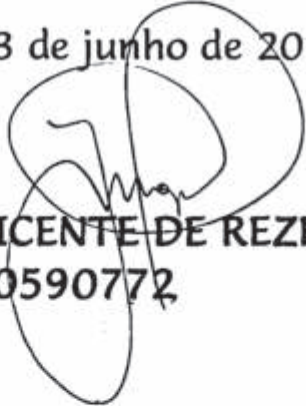
ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

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
115.618
Y

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

K

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

783
810



GeodestaPlusProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO 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, SP/SAO PAULO - SP

CEP: 04710-060

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 - (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 CONSTRUÍDA: 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: Diferia

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, COZINHA 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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeotecniasProf

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, SP SAO PAULO - SP

CEP : 04713-001

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: 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 C/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
TESTADA Ct:	0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,04	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 : 3.847,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.652,61
		VARIAÇÃO : 1,2094
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Condomínio Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/05/2019

SETOR : 067

QUADRA : 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 AMARO, SP/SAO 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 DEPRECIAÇÃO (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
IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA NEGÓCIOS
CONTATO : SRA. CONCEIÇÃO TELEFONE : (11)-51813314

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SENDO 1 SUÍTE, 3 BANHEIROS, SALA DE ESTAR COM 2 AMBIENTES, LAVABO, COFACOCZINHA, 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 Floz :	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	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Geodetismo Prof

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, SP SAO 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 CONSTRUÍDA: 397,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 48 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 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

IMOBILIÁRIA: 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
TESTADA CI:	-0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,12	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: 4.729,29
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.766,28
		VARIAÇÃO: 1,0078
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

TS. 823
787
✓



GeoAvulsoProf

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: 2.174,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO DE MORAIS

NÚMERO: 428

COMP.:

BAIRRO: CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, SP

CEP: 04714-010

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: 570,00 TESTADA - (ct) m: 19,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Indireta 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 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				

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Condomínio Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO 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.:

BAIRRO: CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, 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: 197,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Fe): 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, 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
TESTADA Ct:	0,11	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: 4.177,29
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.881,09
		VARIAÇÃO: 1.168,5
		VARIAÇÃO AVALUANDO: 1.000,0

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 023
783
x



GeoAnalisarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/05/2019

SETOR: 087

QUADRA: 110

ÍNDICE DO LOCAL: 1.914,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JOSÉ DE CARVALHO

NÚMERO: 98

COMP.:

BARRIO: CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, 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 CONSTRUÍDA: 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 PAVIMENTOS: 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)-31686000

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:
TESTADA Ct:	0,04 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,12 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA R:	0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 826
830



Construção Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO 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.:

BAIRRO: CHÁCARA SANTO ANTÔNIO, SANTO AMARO, 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: seco

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 DEPRECIAÇÃO (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 IMÓVEIS - WWW.RAULIMOVEIS.NET - COD. 3433

CONTATO: SR. JOÃO PEDRO

TELEFONE: (11)-55414646

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:
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
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

ENG° 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"/> Frenes 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	Variação Paradigma	Variação 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

732
Y
fls. 828

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAssistProf

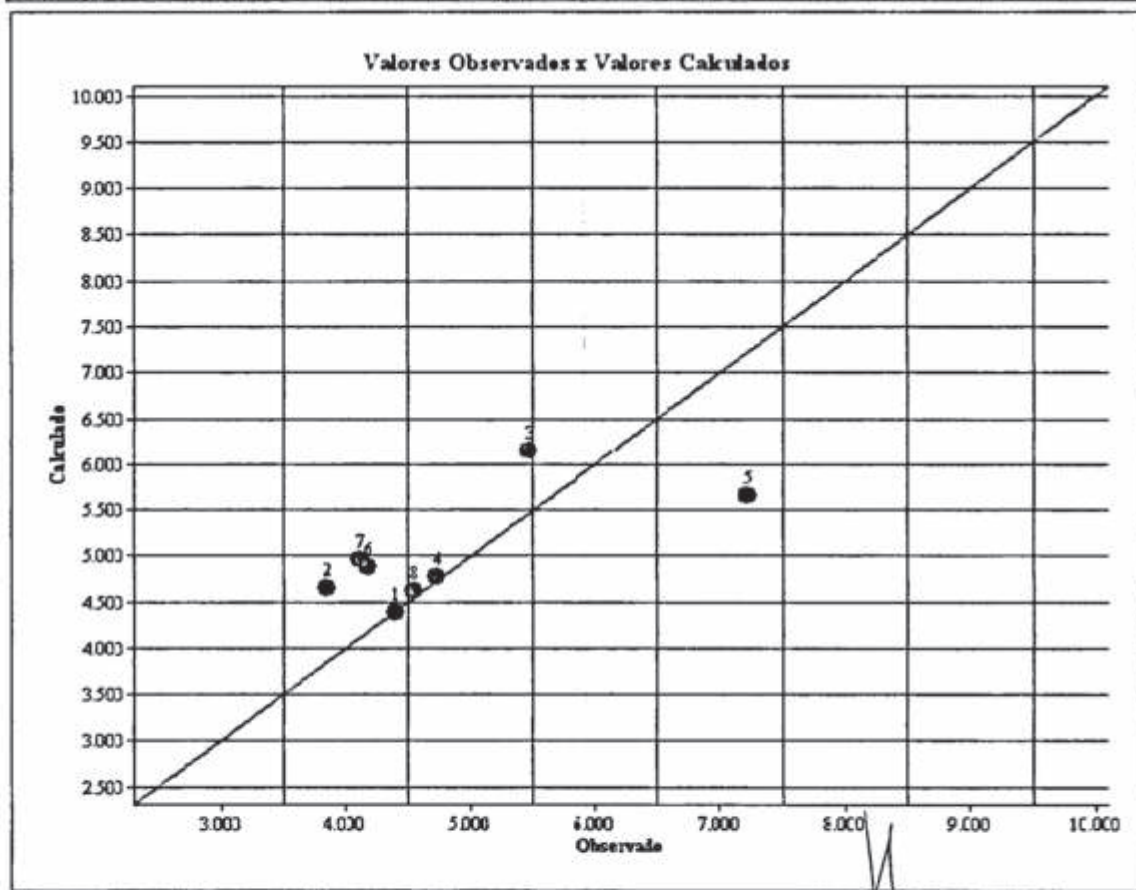
ADERÊNCIA

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



GeoAssistProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



Conferência Prof

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 imóveis avaliando	Completa quanto a todos variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa que aos fatores avaliados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adequação da situação paradigmática	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado avaliados	12	8	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	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 fatores	<input type="checkbox"/> 2
4 Intervalo de ajuste de cada fator a pr e conj os fatores	0,00 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/> 0,00 a 1,20	<input type="checkbox"/> 0,00 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

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 4.711,89

INTERVALO MÁXIMO: 5.306,29

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE -0,0900

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 363.988,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.496,09

INTERVALO MÁXIMO: 4.584,47

fls. 830
734
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

X

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.

787
8
fis. 833

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

– ENGº 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.