

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

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

Proc. nº 1078355-08.2017.8.26.0100

SUMÁRIA

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos **da ação de EXECUÇÃO**, requerida por **BANCO DO BRASIL** em face de **O REI DAS ALIANÇAS LTDA. ME E OUTROS**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

***** L A U D O *****

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de uma sala comercial , localizados na Rua Rangel Pestana, nº 243 - 1º Subdistrito Sé - São Paulo – Capital .

Matrícula nº 107.192 do 4º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Contribuinte : 002.074.0065-2

Saneado o processo às fls. 172, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

O valor total que apuramos no presente laudo é de

Valor Loja = R\$ 670.000,00
(SEISCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

II – VISTORIA

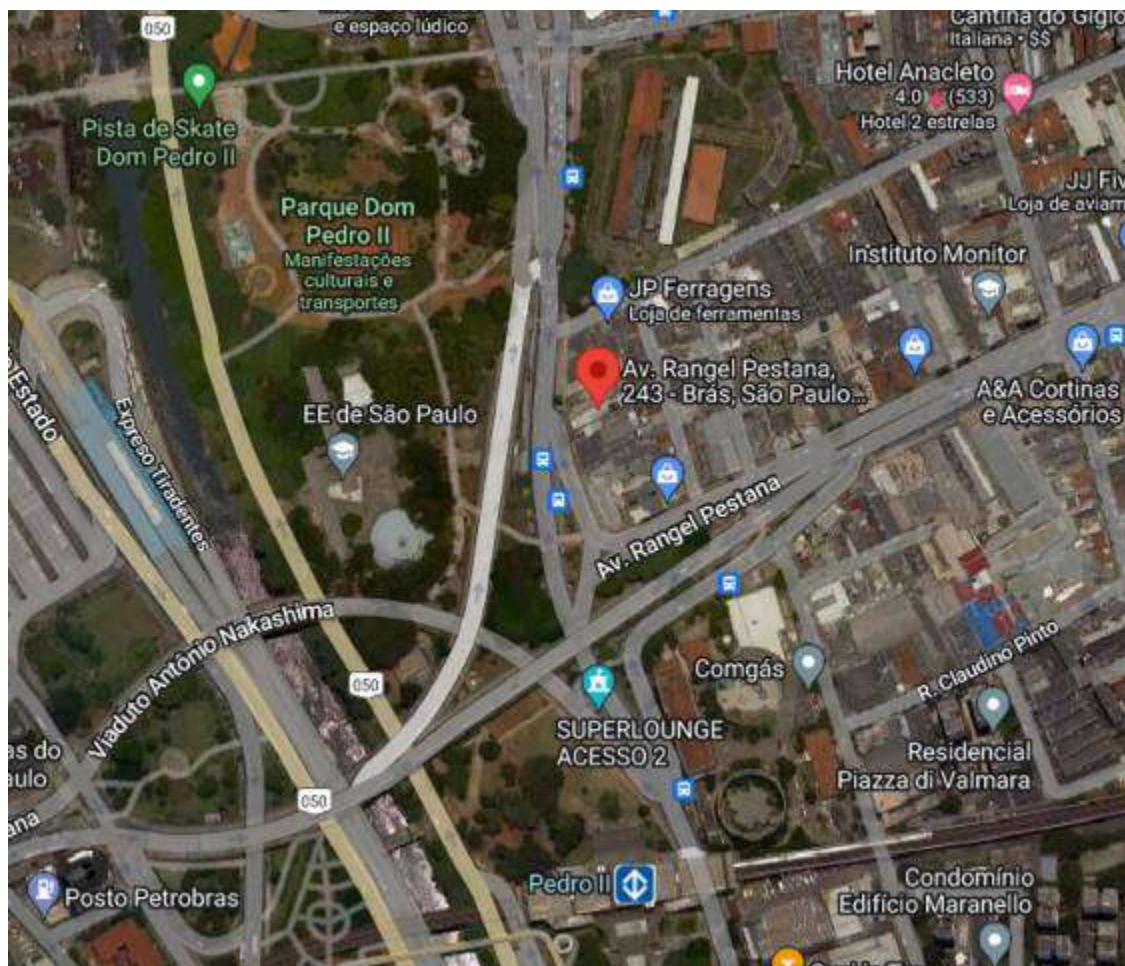
1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando loja nº 04 no térreo e sobreloja ou 3º e 4º pavimento do Edifício Rangel Pestana localizado na Rua Rangel Pestana, nº 243 - 1º Subdistrito Sé - São Paulo – Capital .

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 002, quadra 074 sendo que a Rua Rangel Pestana, possui o índice fiscal de 4.435,00 , para a referida quadra no ano de 2022.



VISTA DO SATÉLITE



2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZC -, Zona Centralidade.



	ZEUJ Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana
	ZEUa Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental
	ZEUP Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto
	ZEUPa Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental
	ZEM Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana
	ZEMP Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto
	ZC Zona Centralidade
	ZCa Zona Centralidade ambiental
	ZC-ZEIS Zona Centralidade lindeira à ZEIS

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SE - PRE-SE
 QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

RETORNAR

PRE Sê

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO, E OCUPAÇÃO DOS					RECUOS MÍNIMOS (m)				
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE FERTILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMA (m)	QUADRADO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	ALTEZA DE EDIFICAÇÃO MÍNIMA OUSUAL, A 6,30 m	ALTEZA DE EDIFICAÇÃO SUPERIORE A 5,00 m		
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER1-01	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (g)	250 m ²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCL1-1 e ZCL1-2	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m ²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02		0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02		0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 e ZM3a-06		0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE (b)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM3b-01 e ZM3b-05		0,20	2,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE (b)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZONA CENTRALIDADE PULSAR	ZCPa-01 e ZCPa-05		0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCPb-01 e ZCPb-06		0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCL1		0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m ²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.												

NOTAS:
 a) ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
 b) ver artigo 193 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
 c) ver artigo 196 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
 d) ver §1º e §2º do artigo 196 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
 e) Observar as restrições contratuais de loteamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro
 f) As atividades permitidas na ZCL - I são as constantes do §1º do art. 21 deste livro e na ZCL-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
 g) A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes da ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Pacaembú
 h) o número máximo de habitações por m² é igual a 0,0542 na ZER1-01 e nas ZCL1-1 e ZCL1-2
 i) ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de galpões na ZM3a-06

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

7

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 002.074.0065-2			
Local do Imóvel: AV RANGEL PESTANA, 243 - LOJA 4 CEP 01017-905 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV RANGEL PESTANA, 243 - LOJA 4 CEP 01017-905			
Contribuinte(s): CNPJ 68.285.824/0001-99 O REI DAS ALIANÇAS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	775	Testada (m):	29,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0310
Área total (m²):	775		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	220	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	700	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1956		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	4.435,00		
- da construção:	2.821,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	170.482,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	124.124,00		
Base de cálculo do IPTU:	294.606,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/10/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão: 28/07/2022 Número do Documento: 2.2022.008041572-3 Solicitante: HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)			

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 107.192 ficha 01

São Paulo, 10 de setembro de 1991

IMÓVEL:- LOJA Nº 04, localizada no térreo e sobreloja ou 3º e 4º pavimento do "Edifício Rangel Pestana", com entrada pelo nº 243 da Av. Rangel Pestana, no 1º subdistrito - Sé, à qual cabe uma quota ideal no terreno correspondente a 3,1015% do seu todo, tem a área útil de 152,36ms²., contendo: a) no pavimento térreo ou 3º pavimento, a loja propriamente dita e, b) - na sobreloja ou 4º pavimento, um salão, 2 WCs. com lavabos. - As dependências discriminadas acima fazem parte integrante da loja, constituindo um só todo, interligadas por escadas, e tem frente para a galeria interna.-

CONTRIBUINTE:- 002.074.0065-2.-

PROPRIETÁRIO:- ARY VIEIRA, brasileiro, comerciante, casado pelo regime da comunhão de bens com FLORINDA ALVES VIEIRA, domiciliados nesta Capital, à rua Irerê, nº 381.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 84.830, deste Cartório.-

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
 Oficial Interino

R.01/ 107.192 Data:- 10/setembro/1991

Pela escritura datada de 04 de setembro de 1991, de notas do 6º Cartório desta Capital, livro 2293, fls. 295, o Espólio de ARY VIEIRA - CPF. 479.520.918-91, representado por sua inventariante, Lia Alves Vieira Lopes, brasileira, casada, comerciante, RG. 5.677.142-SSP/SP., CPF. 858.627.978-15, domiciliada nesta Capital, à rua Trajano Reis, 186, aptº 91, nos termos do Alvará Judicial mencionado no título, transmitiu por venda a WALTER DELGALLO, advogado, e sua mulher, MARIA DIONYSIA MATTOS DELGALLO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CPF. (comum) nº. 029.471.968-72, RG. 1.581.965-SSP/SP. e 6.935.419-SSP/SP., - respectivamente, domiciliados nesta Capital, à Av. Higienópolis - (continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2022 às 13:35, sob o número WJMJ22417512548. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1078355-08.2017.8.26.0100 e código HPdOwa7c.

3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como: água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

Drenagem	[X]
Guias	[X]
Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água	[X]
Rede de esgoto	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Iluminação pública	[X]
Ônibus urbanos	[X]
Ônibus Intermunicipal	[X]
Estação de Trem Urbano	[X]
Estação de Metrô	[X]
Coleta de lixo	[X]

4 - TOPOGRAFIA

A topografia é plana e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco, firme e próprio para a construção civil.

5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1 - TERRENO

O terreno é regular e suas principais dimensões são as seguintes:

Frente :	29,90 m
Prof. Equivalente :	25,92 m
Área do Terreno :	775,00 m²
Área útil :	152,36 m ²
Fração Ideal :	3,1015% = 0,031015

5.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um edifício de escritórios, servidos por elevadores, pavimento térreo com portaria, hall de entrada , sendo que o imóvel avaliando no térreo **possui uma área útil de 152,36 m² com regular conservação e uma idade de 65 anos.**

Vidros temperados / instalação elétrica nova e recente.

Possui em sua sobre loja acesso ao interior do edifício (pelo 1º pavimento), podendo ser locado em separado como residência.

Térreo: 2 wcs , grande sala subdividida por vidro temperado e acesso a um hall onde fica a escada interna que conduz á sobreloja onde possui 1 wc , 3 salas e acesso interno ao condomínio .

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

11

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.



FOTOS N° 01/02: Vista do logradouro no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

12



FOTOS N° 03/04: Detalhe de fachada e na entrada do Edifício local do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

13



FOTOS Nº 05/06: Detalhe no hall de entrada do Edifício local do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D



FOTOS N° 07/08: Detalhe interno da loja do imóvel vistoriado.



FOTOS Nº 09/10: Detalhe interno do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS Nº 11/12: Detalhe interno do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS Nº 13/14: Detalhe do acesso e do piso acima do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D



FOTOS N° 15/16: Detalhe interno do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D



FOTOS Nº 17/18: Detalhe interno do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

20



FOTOS N° 19/20: Detalhe do acesso ao piso superior do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS Nº 21/22 : Detalhe interno do imóvel avaliando.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS N° 23/24: Detalhe interno do imóvel vistoriado.

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

Segundo as referidas "normas" , temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno :

$$V.T. = S \times qmf$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores

:

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última planta genérica de valores publicada pela prefeitura.

FATOR PADRÃO / OBSOLETISMO

Será homogeneizado o imóvel , segundo sua classificação, sendo que o imóvel , foi classificado como “ **escritório padrão médio**” E SUA IDADE .

IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para Avaliação do Imóvel, colhemos elementos comparativos dentro da mesma região, cuja pesquisa encontra-se a seguir.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2022		
SETOR : 01	QUADRA : 47	ÍNDICE DO LOCAL : 3.248,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AVENIDA PRESTES MAIA				NÚMERO : 241	
COMP.: 3 ANDAR LOJA	BAIRRO : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EGUIV. (Fe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,836	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,439	IDADE:	44 anos	FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	0
		VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	35,28	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	35,28		
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\$):	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	AUTONOMA				
CONTATO:	SRA. CLÁUDIA	TELEFONE : (11)-945301195			
OBSERVAÇÃO:					
1 BANHEIRO					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	652,97	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.933,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-3.890,91	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.695,69
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,6376
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

27

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2022		
SETOR : 01	QUADRA : 36	ÍNDICE DO LOCAL : 6.901,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : PRAÇA ALFREDO ISSA				NÚMERO : 48	
COMP. : TÉRREO LOJA	BAIRRO : CENTRO		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESGUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,369	IDADE :	49 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	91,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M² :	91,00
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\$) :	550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	MARC IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA IVONE				TELEFONE : (11)-33488800
OBSERVAÇÃO :					
2 BANHEIROS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-388,75	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.439,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.993,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.057,78
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5621
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

29

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2022		
SETOR : 05	QUADRA : 04	ÍNDICE DO LOCAL : 8.038,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOSÉ BONIFÁCIO			NÚMERO : 176		
COMP. : 1 ANDAR LOJA		BAIRRO : CENTRO	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,200	IDADE :	81 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	40,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	40,00		
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\$) :	200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	PAMIMÓVES				
CONTATO :	SRA MÔNICA				TELEFONE : (11)-930305500
OBSERVAÇÃO :					
1 BANHEIRO					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-403,42	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.096,58
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9104
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

31

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 9						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2022			
SETOR : 06	QUADRA : 07	ÍNDICE DO LOCAL : 12.838,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : AVENIDA SÃO LUIS			NÚMERO : 187			
COMP.: TÉRREO LOJA	BAIRRO : CENTRO		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	piano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE:		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,836	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,325	IDADE:	52 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:		0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M²:		60,00				
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\$):	470.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA:	AUTONOMO					
CONTATO:	SR. OSVALDO			TELEFONE: (11)-939151000		
OBSERVAÇÃO:						
1 BANHEIRO						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	-922,90	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.050,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2.169,23	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.957,87	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,5614	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

33

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2022		
SETOR : 06	QUADRA : 24	ÍNDICE DO LOCAL : 7.553,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA BARÃO DE ITAPETININGA				NÚMERO : 37	
COMP.: loja / terreno / subsolo / m			BAIRRO : CENTRO		
CEP :			CIDADE : SAO PAULO - SP		
UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EGUV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESGUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio s/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,656 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,248	IDADE:	57 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA:
				0,00	VAGAS COB.: 0
				VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	78,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M²:	78,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	J. NICOLAU MÓVEIS				
CONTATO:	SRA. LORET				TELEFONE: (11)-32597099
OBSERVAÇÃO:					
1 BANHEIRO					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-562,06	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.807,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.054,09	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.191,53
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7626
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2022
 SETOR : 06 QUADRA : 23 ÍNDICE DO LOCAL : 7.515,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SETE DE ABRIL NÚMERO : 111
 COMP. : LOJA 07 TÉRREO BAIRRO : CENTRO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 64 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,89 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 76,89

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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : AUTONOMO
 CONTATO : SR. PAULO TELEFONE : (11)-949942084
 OBSERVAÇÃO :
 2 BANHEIROS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-307,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.745,61
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.438,59
		VARIAÇÃO : 0,9180

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

37

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/08/2022
SETOR : 06 QUADRA : 23 ÍNDICE DO LOCAL : 7.515,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SETE DE ABRIL NÚMERO : 125
COMP.: TERREO LOJA + MEZAN BAIRO : CENTRO CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,656 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 80 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 14,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 14,00

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\$) : 90.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : J. NICOLAU IMÓVEIS
CONTATO : SR. LORET TELEFONE : (11)-32597099
OBSERVAÇÃO :
1 BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floo : -474,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.785,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.311,46
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9180
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 7 v c 1078355-08.2017 DATA : 03/10/2022
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.435,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 65 Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

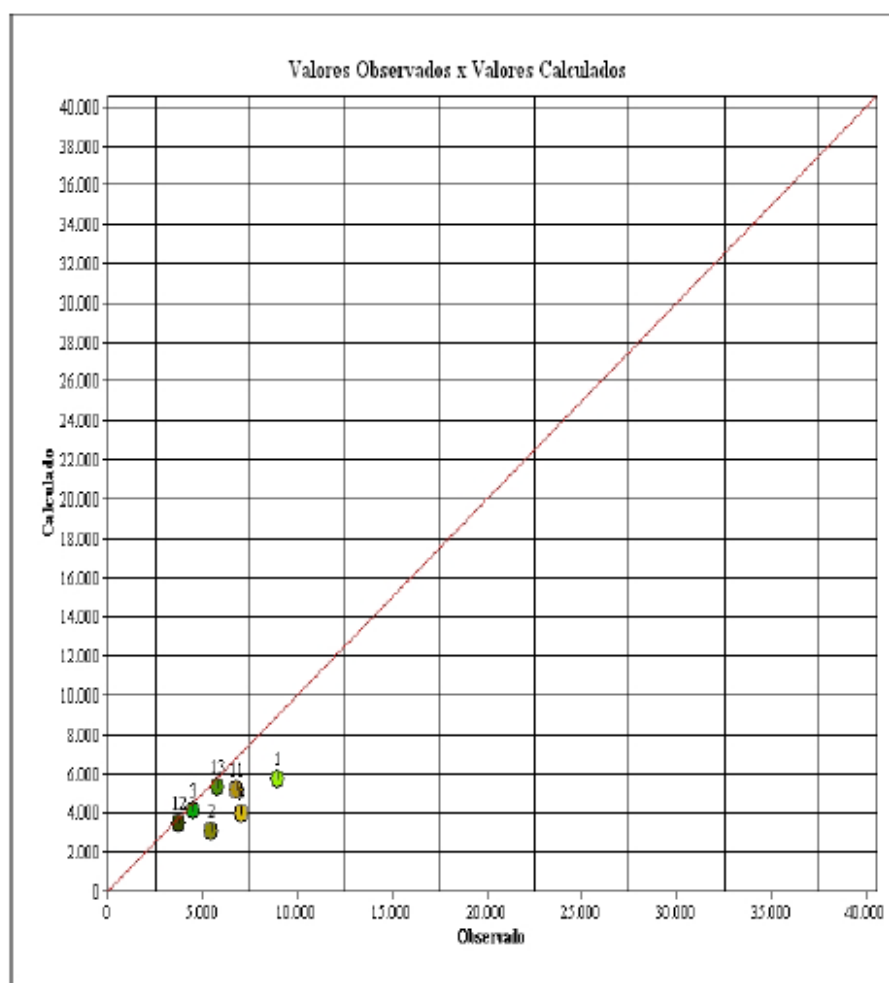
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA PRESTES MAIA ,241	8.933,64	5.695,69	0,6376
<input checked="" type="checkbox"/> 2	PRAÇA ALFREDO ISSA ,48	5.439,56	3.057,78	0,5621
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JOSÉ BONIFÁCIO ,176	4.500,00	4.096,58	0,9104
<input checked="" type="checkbox"/> 9	AVENIDA SÃO LUIS ,187	7.050,00	3.957,87	0,5614
<input checked="" type="checkbox"/> 11	RUA BARÃO DE ITAPETININGA ,37	6.807,69	5.191,53	0,7626
<input checked="" type="checkbox"/> 12	RUA SETE DE ABRIL ,111	3.745,61	3.438,59	0,9180
<input checked="" type="checkbox"/> 13	RUA SETE DE ABRIL ,125	5.785,71	5.311,46	0,9180

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.933,64	5.695,69
2	5.439,56	3.057,78
3	4.500,00	4.096,58
9	7.050,00	3.957,87
11	6.807,69	5.191,53
12	3.745,61	3.438,59
13	5.785,71	5.311,46

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Av Rangel Pestana 243 centro SAO PAULO - SP Data : 03/10/2022
 Cliente : 7 Vc 1078355-08.2017
 Área terreno nº : 775,00 Edificação nº : 153,36 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.037,46
 Desvio Padrão : 1.734,14
 - 30% : 4.226,22
 + 30% : 7.846,70

Coefficiente de Variação : 28,7200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.392,78
 Desvio Padrão : 1.012,35
 - 30% : 3.074,95
 + 30% : 5.710,62

Coefficiente de Variação : 23,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.392,78

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.392,78000

VALOR TOTAL (R\$) : 673.676,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.841,79

INTERVALO MÍNIMO : 3.841,79

INTERVALO MÁXIMO : 4.943,77

INTERVALO MÁXIMO : 4.943,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

LOJA

$$\text{Valor Loja} = A_{\text{útil}} \times \text{qmf}$$

$$A = 152,36 \text{ m}^2, \text{ área útil}$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 4.392,78 / \text{m}^2$$

teremos :

$$\text{Valor Loja} = 152,36 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.392,78 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor Loja} = \text{R\$ } 669.283,96 \text{ ou em termos redondos}$$

Valor Loja = R\$ 670.000,00
(SEISCENTOS E SETENTA MIL REAIS)

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 43 (quarenta e três) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 13 de Agosto de 2022.



HORÁCIO TANZE FILHO

Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE nº 672