



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793

exclusivamente função perita judicial

**EXMA.SRA.DRA. JUIZA DE DIREITO DA 17ª. VARA CIVEL FÓRUM
CENTRAL DE SÃO PAULO.**

Processo nº.0162574-44.2012.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Execução requerida por DINO GURATTI FILHO E OUTROS contra STARTUP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS, vêm apresentar à Vossa Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente

LAUDO JUDICIAL

tendo por base a Norma Técnica NBR 14.653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 12 de outubro de 2023.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - PROCEDIMENTOS PERICIAIS.

CAPÍTULO III - V ISTORIA.

1. Do Local.

2. Do Imóvel.

2.1. Do Terreno.

2.2. Do Prédio.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

1. Generalidades.

1.1. Métodos Indiretos.

1.1.1. Método Básico da Renda.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.1.3. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel localizado na rua Ministro Gastão Mesquita nº 783, bairro Vila Pompéia, objeto da matrícula nº550 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, contribuinte nº 012.086.0038, município de São Paulo, face à ação de Execução requerida por DINO GURATTI FILHO E OUTROS contra STARUP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA E OUTROS que corre perante a 17ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 0162574-44.2012.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO II – PROCEDIMENTOS PERICIAIS.

1. Introdução.

Os trabalhos periciais foram iniciados com o acompanhamento do patrono do requerente e representante da requerida para levantamento das características construtivas e estado de conservação do imóvel objeto da matrícula nº550 do 2ºCartório de Registro de Imóveis.

2ºRI 00336736

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 550 ficha 1

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 30 de Janeiro de 19 76

IDENTIFICAÇÃO: UMA CASA na rua Ministro Gastão Mesquita, nº 783, Bairro de Vila Pompéia, e respectivo terreno, medindo 8,00m. de frente por 30,00m. da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 240,00m²., confrontando de um lado com Elvira Pacheco Roque, de outro com Durvalina da Silva e - nos fundos com Manoel Carneiro ou sucessores.-

PROPRIETÁRIOS: MARIO FERRO, RG. 1.450.065, construtor e - sua mulher MARGARIDA FERRO, RG. 2.830.824, do lar, CIC em conjunto n. 006.391.178, domiciliados nesta Capital. Nº do registro anterior - 69.458 d/registro Contribuinte nº - 012-086-0038

O Escrevente Autorizado

Oficial de Registro de Imóveis

FIG.01 - TITULO DE PROPRIEDADE OBJETO DE ESTUDO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



FOTO 01 – INICIO DOS TRABALHOS PERICIAIS.

CAPÍTULO III – VISTORIA.

1. Do Local.

A rua Ministro Gastão Mesquita começa na Av. Sumaré e
finda na rua Diana no quadrilátero da Av. Pompéia.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

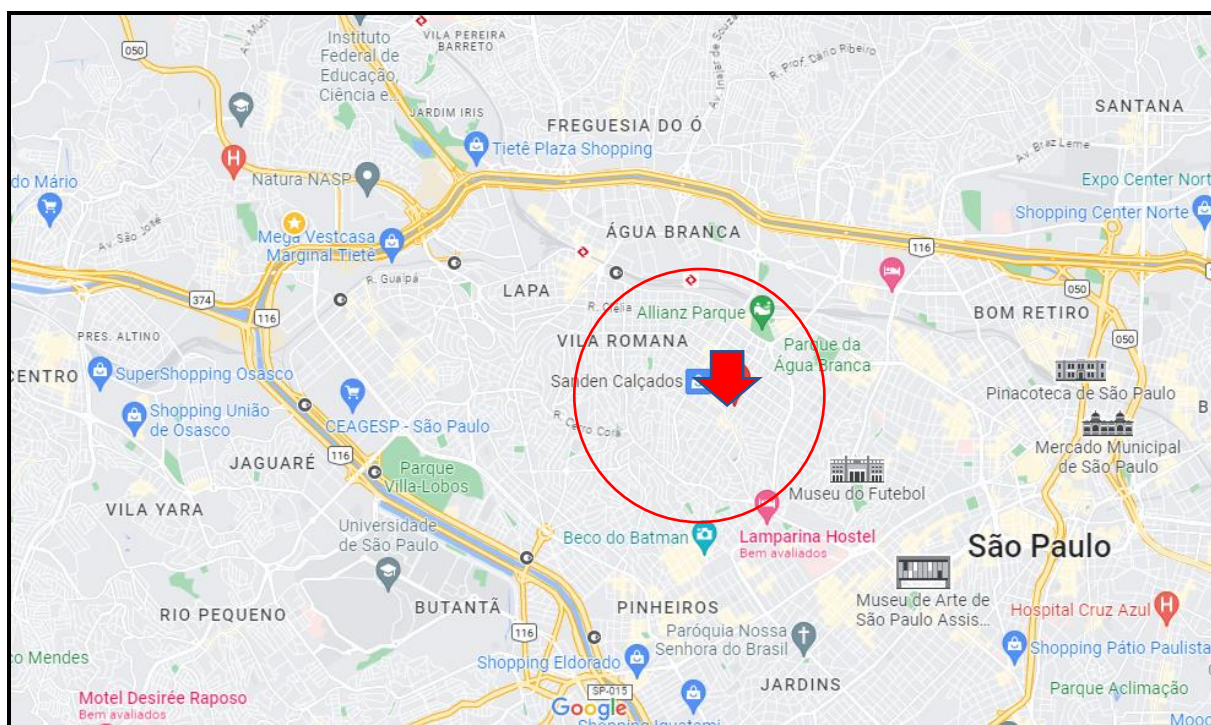


FIG.02- MAPA LOCALIZAÇÃO BAIRRO VILA POMPEIA.

1.1. Da Ocupação.

A ocupação de edificações assobradas destinadas principalmente para residências e a adequação de antigas residências para empresas prestadoras de serviços.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



FIG. 03 – OCUPAÇÃO PREDOMINANTE DE SOBRADOS.

A expansão de prédios residenciais no bairro Vila Pompeia pela proximidade com “corredores” expressos da região:

- Av. Antartica.
- Marginal Tietê.
- Rua Turiassú.
- Av. Sumaré.
- Av. Pompéia.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



FIG. 03 – EXPANSÃO DE PRÉDIOS RESIDENCIAIS.

1.2. Do Zoneamento.

A previsão do zoneamento para o local segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.402 de 2016 enquadra como sendo “ZM” – Zona Média.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

Quadro 3 :: Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento	C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	Taxa de Ocupação Máxima	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²	Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)	Frente	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m	Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU-u	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	20		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU-a (a)	NA	1	2	0,7	0,5	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	40		
TRANSFORMAÇÃO	ZEUP	ZEUP-u (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	NA		
TRANSFORMAÇÃO	ZEUP	ZEUP-a (a) (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC-u	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC-a (a)	NA	1	1	0,7	0,7	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZCZOR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZCZOR-2	0,05	1	1	0,7	0,7	10	5	3	3	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZM	ZM-1	0,3	1	2	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZM	ZM-2	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZM	ZM-a (a)	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3,00	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (d)	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (d)	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZEIS	ZEIS-3	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZEIS	ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,7	0,5	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZEIS	ZEIS-5	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5 (g)	3 (h)	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	3 (h)	3 (h)	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	3	3	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZPI	ZPI (i)	0,5	1	1,5	0,7	0,7	20	5	3	3	NA	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZOE	ZOE	Estudo de cada caso pelo Executivo ou observar o Plano Urbanístico Específico.												
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA	NA		
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA	NA		
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA	NA		
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1 (a)	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA	NA		
PRESERVAÇÃO	ZPDS	ZPDS-u	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	3	3	NA	NA		
PRESERVAÇÃO	ZPDS	ZPDS-r	NA	0,1	0,1	0,5	0,25	20	5	3	3	NA	NA		
PRESERVAÇÃO	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,2	0,2	10	Estudo de cada caso pelo Executivo						
PRESERVAÇÃO	ZEP	ZEP	As características de ocupação devem obedecer ao Plano de Manejo de responsabilidade dos órgãos afetos a cada ZEP.												
PRESERVAÇÃO	ZEPEC	ZEPEC	Ver resolução de tombamento												

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, especialmente as leis específicas das bacias Billings e Guarapiranga.

(b) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei 16.050/14, a zona ZEUP-u passa a receptionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU-u.

(c) Atendidos os requisitos previstos no art. 83 da Lei 16.050/14, a ZEUP-a passa a receptionar os parâmetros da zona ZEU-a.

(d) o CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 1.000 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei 16.050/14.

(e) o CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote resultante for menor que 500 m², respeitadas as disposições dos parágrafos 2 e 3 do art. 55 da Lei 16.050/14.

FIG. 04 – TABELA DOS COEFICIENTES E LIMITES.



FIG. 05 – LOTE FISCAL 38 DA QUADRA 083 DO SETOR 12.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



FIG. 04 – LOTE FISCAL 38 DA QUADRA 083 DO SETOR 12.

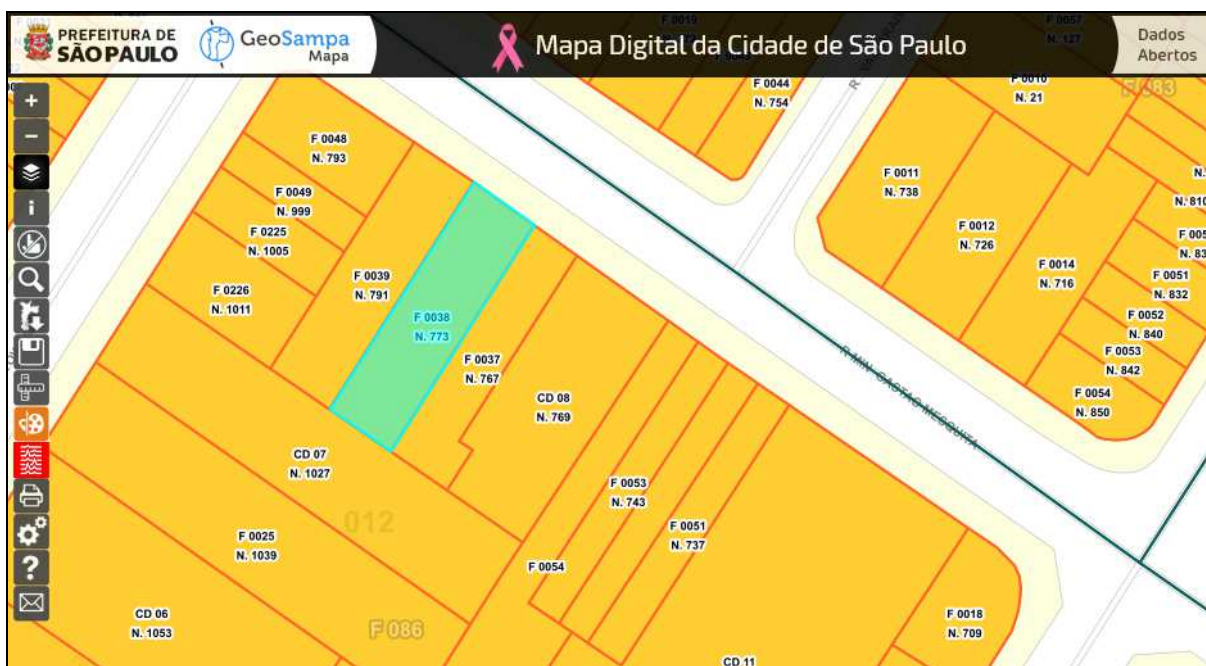


FIG. 05 – INDICAÇÃO DO EMPLACAMENTO N°773.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

1.3. Melhoramentos Públicos.

Da diligência realizada na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Metrô	()



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

2. DO IMÓVEL.

Na pesquisa ao sistema GEOSAMPA da Municipalidade de São Paulo foi observado que o emplacamento atual é nº773, conforme imagem apresentada no item 1.2. Do Zoneamento.

2ºRI 00336736

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 550 ficha 1

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 30 de Janeiro de 19 76

IDENTIFICAÇÃO: UMA CASA na rua Ministro Gastão Mesquita, nº 783, Bairro de Vila Pompéia, e respectivo terreno, medindo 8,00m. de frente por 30,00m. da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 240,00m²., confrontando de um lado com Elvira Pacheco Roque, de outro com Durvalina da Silva e - nos fundos com Manoel Carneiro ou sucessores.-

PROPRIETÁRIOS: MARIO FERRO, RG. 1.450.065, construtor e - sua mulher MARGARIDA FERRO, RG. 2.830.824, do lar, CIC em conjunto n. 006.391.178, domiciliados nesta Capital. Nº do registro anterior - 69.458 d/registo Contribuinte nº - 012-086-0038

O Escrevente Autorizado 

Oficial de Registro de Imóveis
J. A. S. P. S. P.

FIG. 06 – EMLACAMENTO ATUAL MUNICIPALIDADE Nº773.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

2.1. DO LOTE DE TERRENO.

O formato retangular do lote com recuo frontal para o alinhamento predial.

Segundo dados extraídos do teor da matricula nº 550 as metragens e a área do lote de terreno são as seguintes:

Frente	8,00 metros
Lateral direita	30,00 metros
Lateral esquerda	30,00 metros
Área	240,00 m ²



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 02 – FACHADA DO IMÓVEL.

Na pesquisa ao sistema *Google* está confirmado o formato retangular e a projeção de telhado com recuo frontal, conforme imagem figura adiante.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

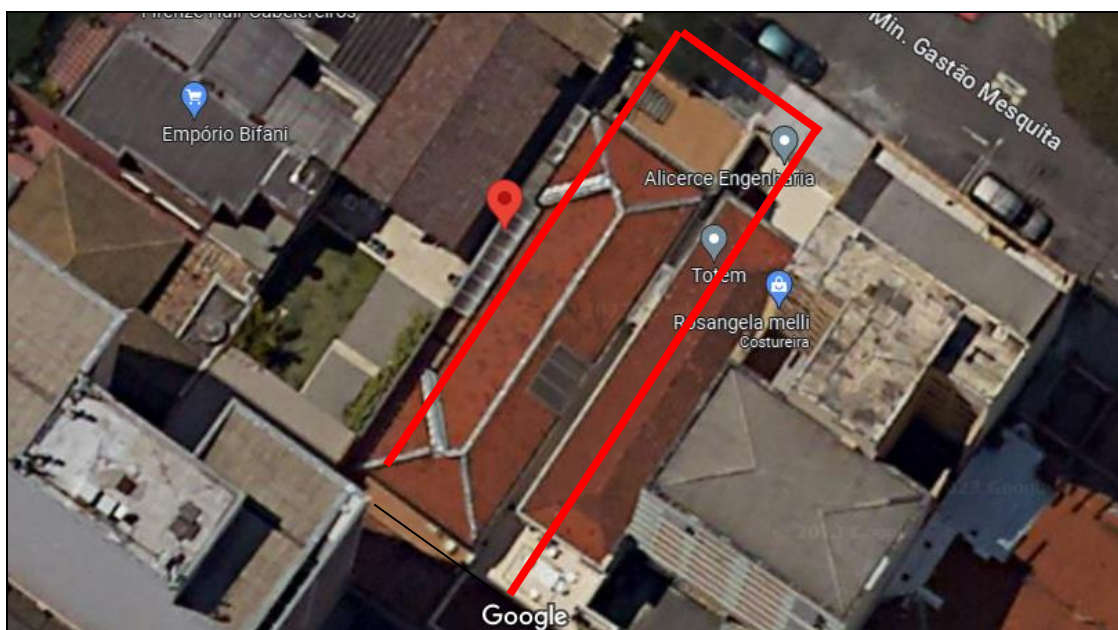


FIG. 07 – EMPLACAMENTO ATUAL MUNICIPALIDADE N°773.

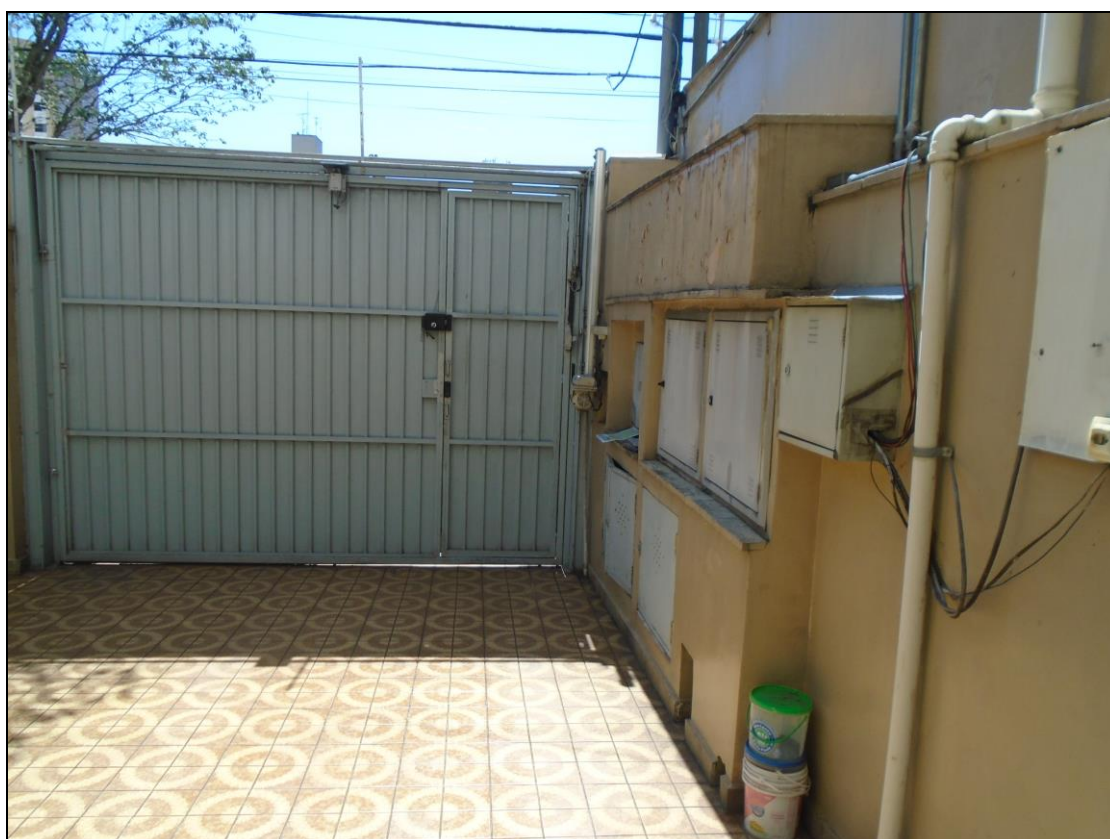


FOTO 03 – RECUO FRONTAL COM PORTÃO ENTRADA E VAGA.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

2.2. DA EDIFICAÇÃO.

A certidão de dados cadastrais expedida pela
Municipalidade confronta com as metragens do título de
propriedade e indica a área total construída com 186m².

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 012.086.0038-9

Local do Imóvel:
R MINISTRO GASTAO MESQUITA, 773
PERDIZES CEP 05012-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MINISTRO GASTAO MESQUITA, 773
PERDIZES CEP 05012-010

Contribuinte(s):
CPF 263.205.417-68 JOSE CASEMIRO LOBARTO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	240	Testada (m):	8,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m ²):	240		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	186	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m ²):	130	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1975		

FIG. 08 – CERTIDÃO DADOS CADASTRAIS.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

O ano da construção corrigido consta ser de 1975 e a vistoria interna foi realizada para definição da idade aparente da edificação.

A edificação foi projetada com dois pavimentos.

A distribuição dos pavimentos são distintas tendo no pavimento superior a composição dos ambientes principais.

A. PAVIMENTO TÉRREO.

A projeção do espaço para garagem foi transformado em espaço de salão comercial com equipamentos eletrônicos instalados em bancadas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 04 – ASPECTO INTERNO DO SALÃO COMERCIAL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 05 – ASPECTO MATERIAIS REVESTIMENTO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 06 – COPA PARA FUNCIONÁRIO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 07 – ASPECTO DO W.C..



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 08 – ESPAÇO ATENDIMENTOL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 09 –ÁREA EMBALAGEM E ESTOQUE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

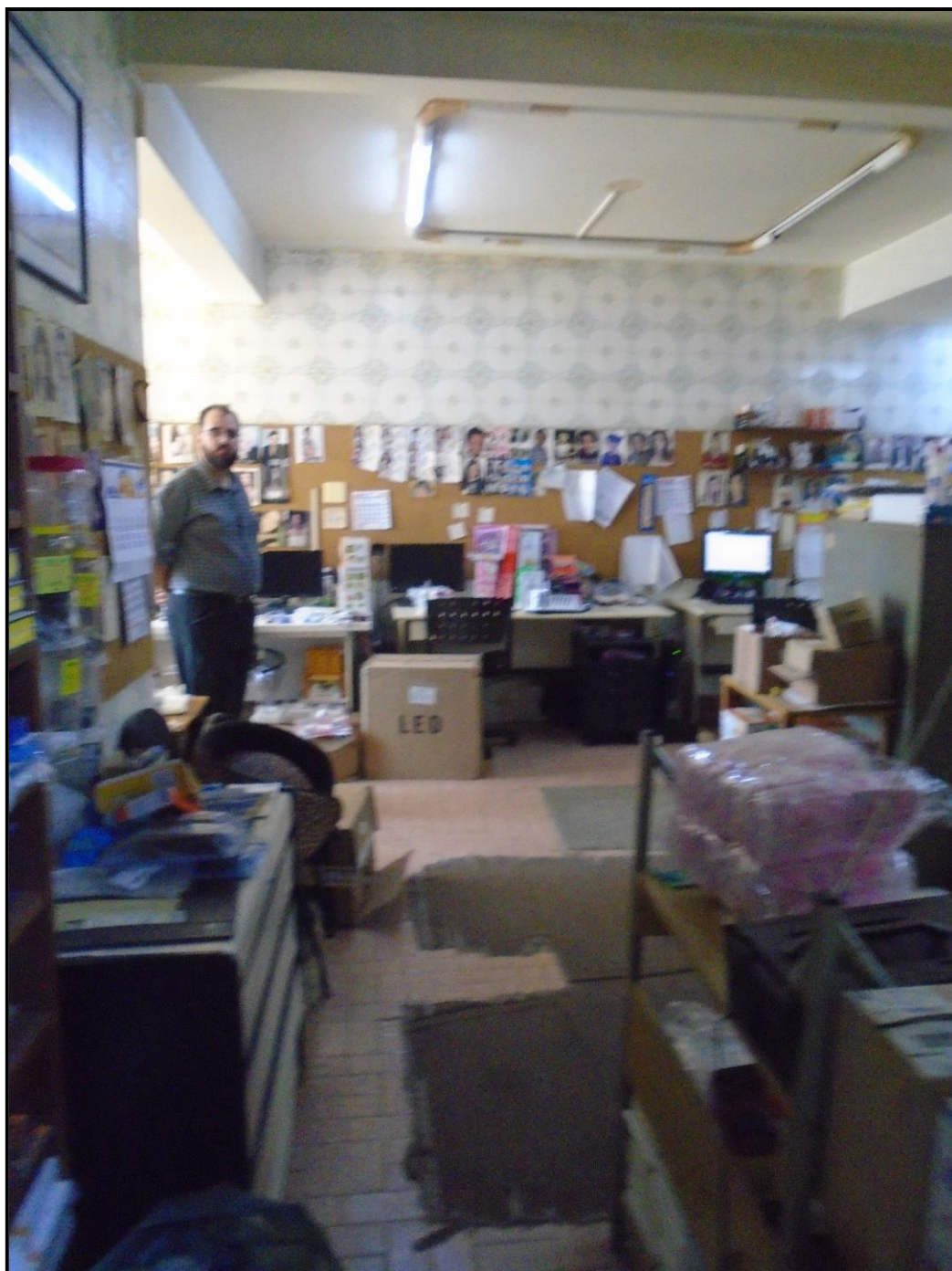


FOTO 10 – ÁREA BANCADA DE TRABALHOS INFORMÁTICA .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 11 – ÁREA CRIAÇÃO PRODUTOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

B. PAVIMENTO SUPERIOR.

A distribuição dos pavimentos e projeção no terreno
são distintas pela

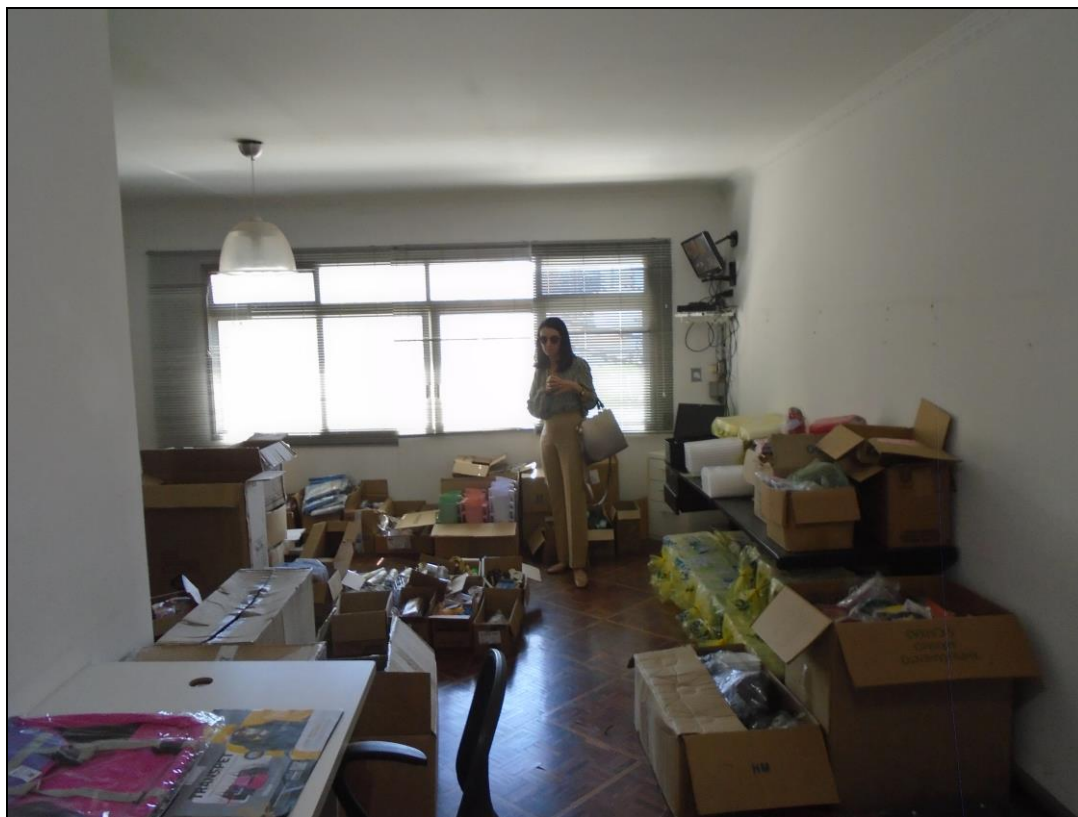


FOTO 12 – SALA ADAPTADA PARA PRODUTOS EMBALADOS COM BANCADA.

SALA.

Piso em revestimento com taco.

Paredes revestidas em massa acrílica e pintura.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

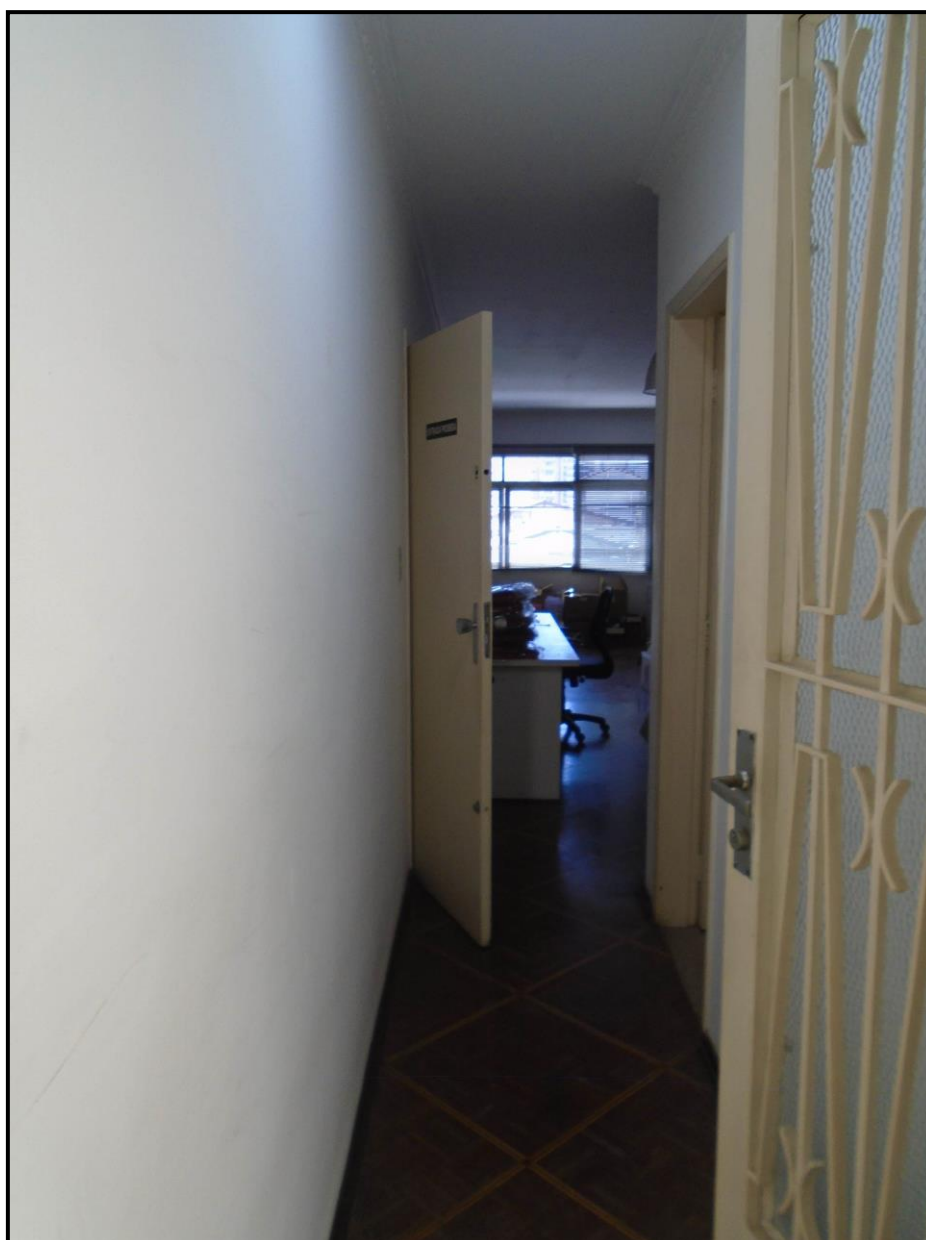


FOTO 13 – HALL CIRCULAÇÃO ÁREAS INTERNAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 14 – ASPECTO DO DORMITÓRIO 01.

DORMITÓRIO 01.

Piso em revestimento com taco.

Paredes revestidas em massa acrílica e pintura.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 15 – ÁSPECTO DO DORMITÓRIO 02.

DORMITÓRIO 02.

Piso em revestimento com taco.

Paredes revestidas em massa acrílica e pintura.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 16 – ÁSPECTO DO DORMITÓRIO 03.

DORMITORIO 03.

Piso com revestimento em taco.

Paredes revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 17 – PORTA ACESSO ESCADA INTERNA.

HALL CIRCULAÇÃO.

Piso com revestimento em taco.

Paredes revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 18 – DETALHE DA ESCADA CARACOL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 19 – BANHEIRO SOCIAL.

BANHEIRO SOCIAL.

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 20 – ASPECTO GERAL DA COZINHA.

COZINHA.

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 21 – ASPECTO DA ÁREA DE SERVIÇO.

LAVANDERIA.

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 22 – ASPECTO ÁREA SERVIÇO .

ÁREA DE SERVIÇO .

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes fachada revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 23 – BANHEIRO DE EMPREGADA.

BANHEIRO EMPREGADA.

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



FOTO 24 – RECUO LATERAL E FUNDOS EDIFICAÇÃO.

RECUOS LATERAL E FUNDOS.

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes fachada revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

As diferenças do sistema construtivo entre os pavimentos decorre que no pavimento térreo se observa que na parte do recuo de fundos foi incorporada uma laje para cobertura do espaço.

A destinação para guarda de produtos e embalagens.

A cota de nível acima do recuo lateral indica que o terreno possui um pequeno talude.



FOTO 25 – RECUO LATERAL E FUNDOS EDIFICAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO IV – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

CAPITULO V – AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A premissa básica do presente trabalho é a constatação “in loco” da importância atual do quadrilátero da rua São Caetano com a rua Monsenhor de Andrade e Av. do Estado.

A transformação da região geoeconômica do imóvel foi constatada desde as primeiras diligências em conjunto com assistente técnico do requerente no levantamento de valor de terreno próximo ao local em estudo.

A inauguração do novo empreendimento comercial “Shopping Feira da Madrugada” atraindo público desde a meia noite até as 4 horas da manhã e o alto movimento de público nas imediações da rua João Teodoro e ruas como “Oriente” e “Miller” são provas técnicas colhidas em diversas diligencias até setembro de 2023.

A constatação da necessidade de áreas para estoque de produtos a serem comercializados no bairro do Brás é um fator primordial para os lojistas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

Este fator acarreta valorização de todos espaços disponíveis como galpões antigos como no presente caso.

No Capítulo III - Vistoria foi demonstrado que existem áreas de estoque inclusive dentro do imóvel objeto de estudo, inclusive no depósito junto a sala administrativa do pavimento superior.

A valorização crescente de espaços comerciais como lojas tradicionais é que resultou na demanda por centros comerciais como o precursor “Shopping 25 Brás”.

No entanto, as amplas áreas para estacionamento de ônibus provenientes de várias partes do estado, agregado às áreas de apoio para serviços aos clientes, gera no entorno deste empreendimento a valorização dos lotes de terrenos dos imóveis.

No entanto, do estudo dos índices fiscais lançados na Planta Genérica pela Municipalidade não se observa a devida atualização em consonância com a realidade das atividades econômicas exercidas no local nos prédios recentemente reformados e novos na rua São Caetano.

Este conjunto de fatores é que resultou a necessidade de serem verificados os fatores de testada e profundidade no processo de



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

homogeneização de valores, não se permitindo adotar índices que não se coadunam com a realidade do mercado imobiliário, gerando elevação de valores se adotados aqueles índices indicados para imóveis da mesma região geoeconômica.

1.1. Da pesquisa de Mercado.

1.1.1. Dados de mercado.

Os dados de mercado dos imóveis em oferta permitiram calcular o valor unitário de terreno com a devida homogeneização conforme planilha adiante.

Assim sendo, o principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de um campo amostral representativo para explicar o “comportamento” do mercado no qual o imóvel avaliando está inserido e constitui a base do processo avaliatório conforme demonstrado nos registros fotográficos das diligencias desenvolvidas na região geoeconômica em questão.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

1.1.2. Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos adiante indicados.

1.2. Método da Renda.

1.2.1. Capital Terreno.

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e conforme enquadramento estabelecido pelas Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos publicada pelo IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia.

Os estudos desenvolvidos no item 1. Do Local são importantes quanto:

- destinação comercial;
- enquadramento técnico da edificação;
- região com ocupação de prédios de padrão médio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

9.1 Zonas de características homogêneas

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

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

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

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

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

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

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

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

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

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

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

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

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

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

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

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

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

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

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

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

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

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

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

11ª Zona: Galpões

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



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

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

$$V_t = S_t \times Q_{mf\ t} \times F_t \times F_p$$

Onde:

S = área de terreno;

Q_{Mft}^t = valor unitário;

F = coeficiente testada;

F_p^t = coeficiente profundidade.

Reportando-se a planilha adiante extraída do memorial de cálculo do anexo nº01, temos o valor unitário homogeneizado e ajustado:

$Q_{mf\ t}$	=	R\$ 10.182,12/m ²
-------------	---	------------------------------



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒

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

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 10.182,12

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 8.982,18 Máximo: 11.382,06

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

Valor unitário: 10.182,12 Valor total: 2.443.708,80

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 9.480,92 Máximo: 10.883,32

Grau de precisão: III

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

GRAU MÁXIMO DE PRECISÃO: NIVEL III

Os elementos do campo amostral obtidos constam do registro fotográfico adiante.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 01 – AV. DR. ARNALDO Nº 1252





Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

ELEMENTO 02 – AV. POMPEIA 816/830



ELEMENTO 03 – AV. POMPEIA 816-830





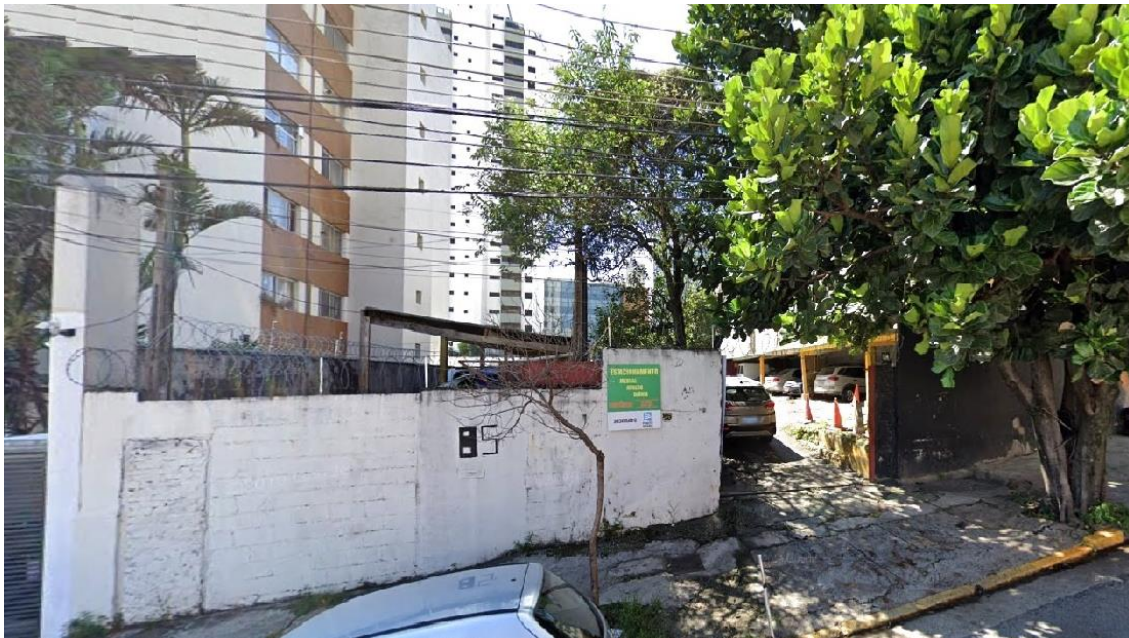
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

ELEMENTO 04 – RUA AIMBERE 401



ELEMENTO N. 05 – RUA AIMBERE 1410



ELEMENTO N.06 – RUA APINAJES 85



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 07 – RUA APINAJES 859



ELEMENTO 08 – RUA APINAJES 1423



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 9 – RUA APINAJES 1759



ELEMENTO 10 - RUA BARAO DO BANANAL 1666



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 11 - RUA CAIOWAA 607



ELEMENTO N.12 – RUA COTOXO 163

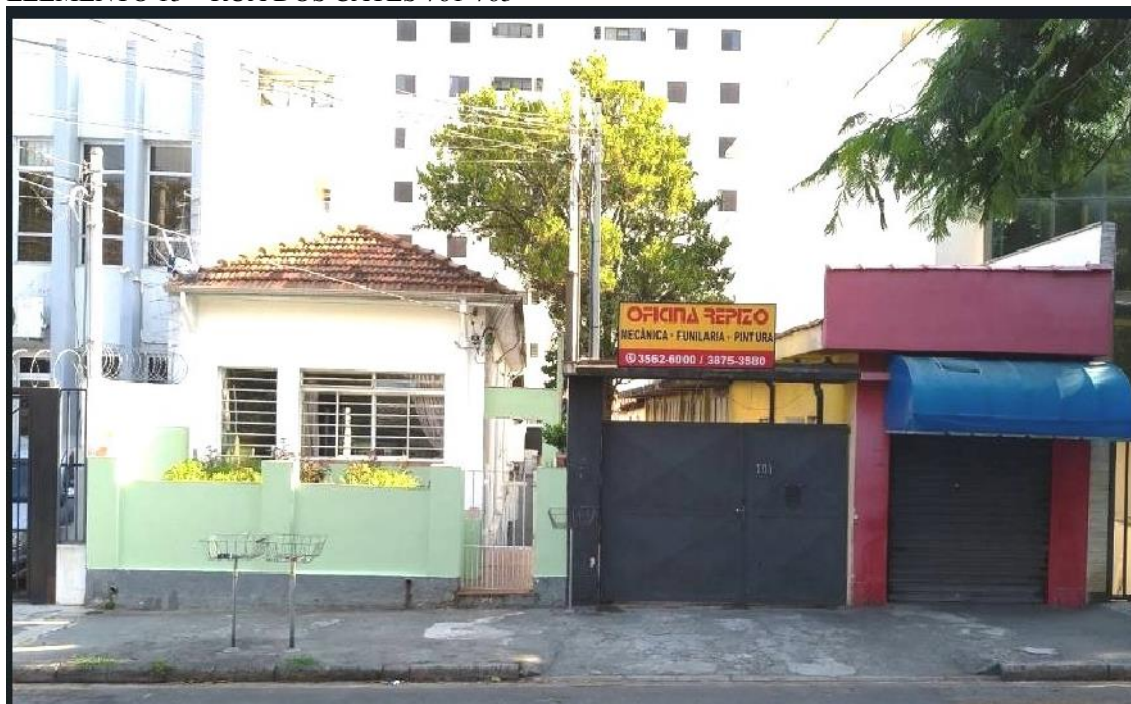


Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 13 – RUA DOS CATES 761-763



ELEMENTO 14 – RUA DR. PAULO VIEIRA 101



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



ELEMENTO N. 15 RUA FRANCISCO BAYARDO 617

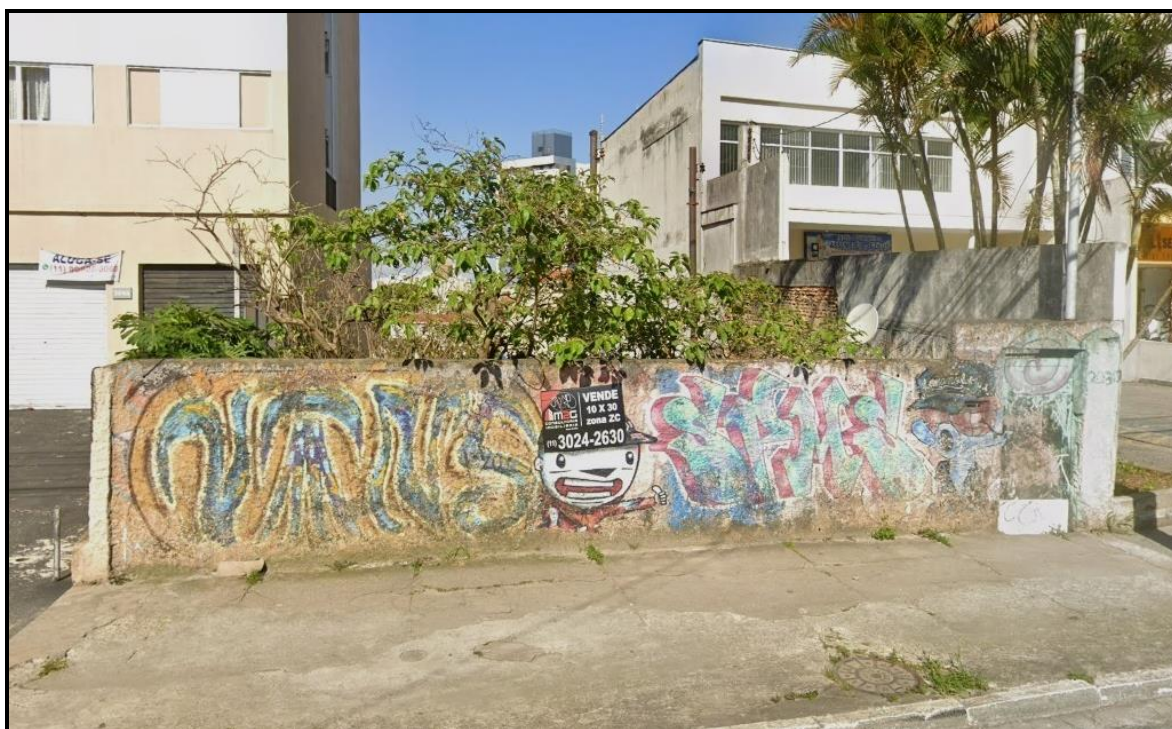


ELEMENTO N. 16 RUA GUIARA 405



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



ELEMENTO N. 17 – RUA HEITOR PENTEADO 2030



ELEMENTO N. 18 – RUA TREMEMBE 51



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial



ELEMENTO N. 19 RUA TUCUNA 1260

O valor homogeneizado unitário foi calculado com o devido ajuste da testada do lote em estudo e transposição dos índices fiscaís para obtenção do capital terreno.

V = R\$ 2.443.708,80

T



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D
 exclusivamente perita judicial

1.2.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída de 186,00 m² indicada na certidão da PMSP como regularizada, conforme certidão apresentada no Capítulo IV – Vistoria, classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, cópia adiante, no padrão “ Residência Padrão Médio”.


Valores de Edificações

1.2.5 PADRÃO MÉDIO

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

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




Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.2.5- Padrão Médio	1.903	2.154	2.355



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

PADRÃO MÉDIO R-8N x 2.154

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

Agosto 2023 - R\$/m²

Sem desoneração . R8-N

1.957,54

▲ 0,05%

Com desoneração . R8-N

1.826,15

▲ 0,06%

$$Q_{mf\ c} = R\$ 1.826,15/m^2 \times 2,154$$

$$Q_{mfc} = R\$ 3.933,53/m^2$$

O capital construção resulta da expressão II:

$$V_c = S_c \times Q_{mfc} \times F_{foc}$$

Onde:

$$S_c = 240,00 \text{ metros quadrados}$$

C



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

$$Q = R\$ 3.933,53/m^2$$

mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO (FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA

– Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e
 IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de
 Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em Ie
 – Idade aparente do imóvel e Ir – Idade referencial em relação ao
 estado de conservação.

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

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial “Ir” - (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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

		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
			Simples	70
			Médio	60
			Superior	60
			Fino	50
			Luxo	50
		Galpões	Rústico	60
			Simples	60
			Médio	80
			Superior	80
		Coberturas	Simples	20
			Médio	20
			Superior	30

O estado de conservação da edificação é demonstrado no **QUADRO A** dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsoleto e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Ref.	Estado Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre Nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superfícies e pintura interna e externa.
E	Necessitando de Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importante	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

			Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

Ie/ Ir *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,271	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 30 anos e grupo F

com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

$$\text{Foc: } 0,20 + (0,618 \times (1,00 - 0,20))$$

$$\text{Foc : } 0,462$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 240,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.933,53/\text{m}^2 \times 0,462$$

C

$$V = \text{R\$ } 436.149,81$$

C

1.3. Valor do Imóvel .

O valor do imóvel objeto de estudo resultou da soma das parcelas capital terreno e construção em consonância com o Método da Renda, metodologia recomendada.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial

VALOR DO IMÓVEL :

Capital terreno R\$ 2.443.708,80

Capital construção..... R\$ 436.149,81

Capital imóvel.....R\$ 2.879.858,61

Arredondando-se,

Capital imóvel.....R\$ 2.880.000,00

(outubro/2023)

CAPÍTULO VI – CONCLUSÃO.

O valor do imóvel situado na rua Ministro Gastão Mesquita nº773 (antigo nº783), bairro Vila Pompéia, contribuinte nº 012.086.0038-9, objeto da matrícula nº 550 do 2º Cartório de Registros de Imóveis, Município de São Paulo foi calculado através do Método da Renda, metodologia recomendada pelas Normas Técnicas da NBR 14653-2 da ABNT.

Capital imóvel.....R\$2.880.000,00



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

CAPITULO VII – ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de setenta e duas páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 12 de outubro de 2023.

Eng.Olga Ramirez Llopis.

Perita judicial



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D
exclusivamente perita judicial

Anexos

**ANEXO N°01..... MEMORIAL DE CÁLCULO DA
PESQUISA DE MERCADO DE TERRENO.**

**ANEXO N°02..... ELEMENTOS DA PESQUISA DE
MERCADO TERRENO.**

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ministro

DATA : 12/10/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : VERTICAL DE INCORPORAÇÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.500,00	1,00	800,00

FA T O R E S

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	5.848,00
☐ Testada	8,00
☐ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Nã o
☐ Área	
☒ Topografia	p l a n o
☒ Consistênc ia	se c o

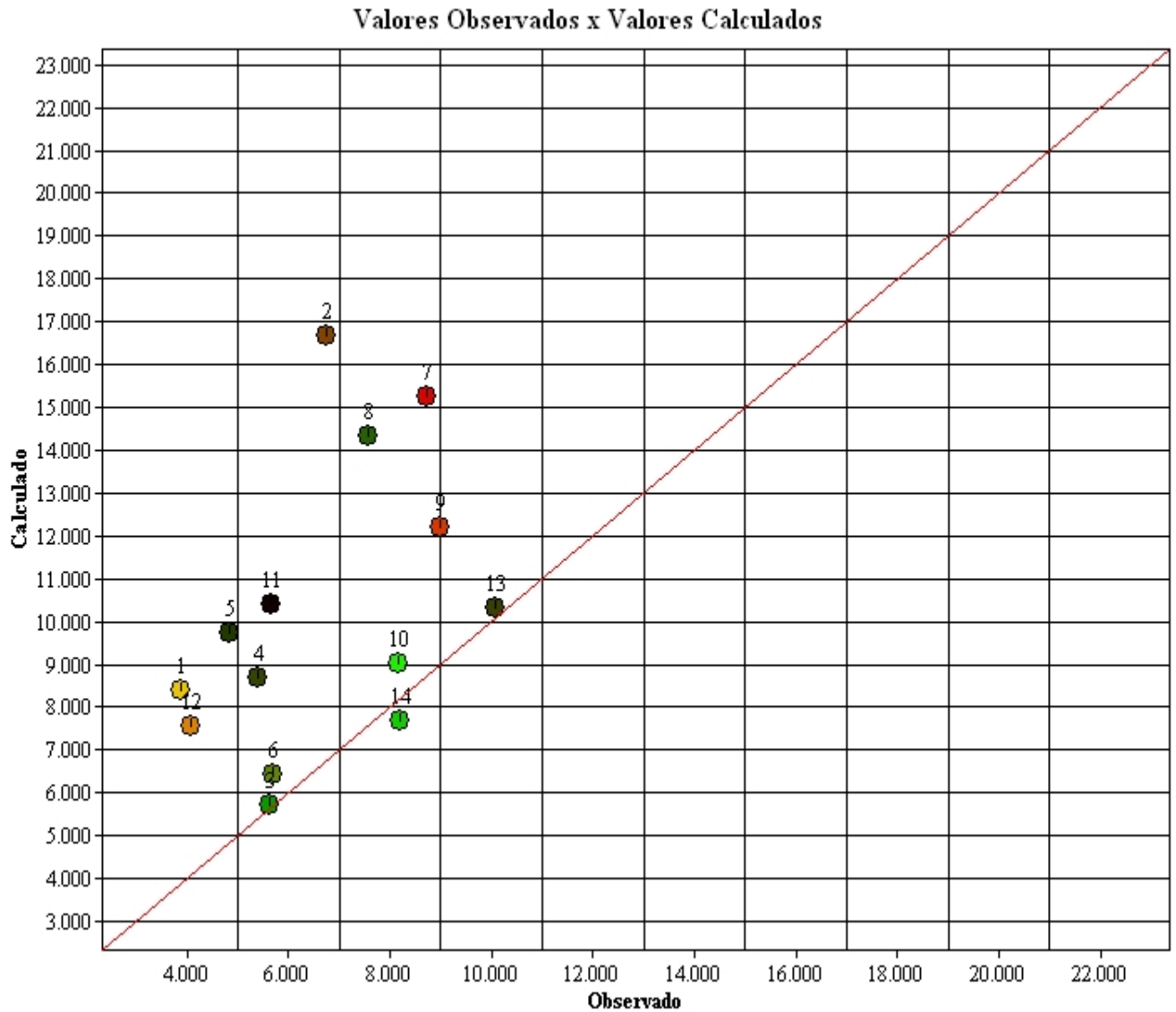


Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliada
☒	1 Av. Dr. Amaldo, 1652	3.887,43	8.410,55	2,1635	1,0063
☒	2 Rua Amberê, 1410	6.750,00	16.690,91	2,4727	1,0092
☒	3 Rua Apinajés, 859	5.625,00	5.717,89	1,0165	1,0070
☒	4 Rua Apinajés, 1423	5.400,00	8.668,46	1,6053	1,0081
☒	5 Rua Apinajés ao lado, 1759	4.821,43	9.742,82	2,0207	1,0082
☒	6 Rua Barão do Bananal, 1166	5.706,00	6.434,38	1,1277	1,0080
☒	7 Rua Doutor Paulo Vieira, 101	8.720,93	15.269,46	1,7509	1,0081
☒	8 Rua Francisco Bayardo, 617	7.586,51	14.353,26	1,8919	1,0081
☒	9 Rua Guimaraes ao lado, 405	9.000,00	12.217,27	1,3575	1,0080
☒	10 Rua Heitor Penteado, 2030	8.181,82	9.019,28	1,1024	1,0080
☒	11 Rua Tremembe, 51	5.648,54	10.413,82	1,8436	1,0081
☒	12 Rua Tucuna, 1266	4.090,91	7.577,97	1,8524	1,0082
☒	13 Av. Pompeia, 816	10.064,27	10.340,10	1,0274	1,0080
☒	14 Rua Cayowaa, 607	8.200,00	7.693,50	0,9382	1,0080
☐	15 Rua Cotoxo, 163	12.600,00	16.356,23	1,2981	1,0080

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.887,43	8.410,55
2	6.750,00	16.690,91
3	5.625,00	5.717,89
4	5.400,00	8.668,46
5	4.821,43	9.742,82
6	5.706,00	6.434,38
7	8.720,93	15.269,46
8	7.586,51	14.353,26
9	9.000,00	12.217,27
10	8.181,82	9.019,28
11	5.648,54	10.413,82
12	4.090,91	7.577,97
13	10.064,27	10.340,10
14	8.200,00	7.693,50
15	12.600,00	16.356,23

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Ministro Gastão Mesquita 773 Vila Pompeia SAO PAULO - SP **Data :** 12/10/2023

Cliente : 17a. Vara Cível Central

Área m² : 240,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.691,63

Desvio Padrão : 1.943,66

- 30% : 4.684,14

+ 30% : 8.699,12

Coefficiente de Variação : 29,0500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.182,12

Desvio Padrão : 3.325,76

- 30% : 7.127,48

+ 30% : 13.236,75

Coefficiente de Variação : 32,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.182,12

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 10.182,12000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 2.443.708,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALO MÍNIMO : 8.982,18

INTERVALO MÁXIMO : 11.382,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.480,92

INTERVALO MÁXIMO : 10.883,32

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 011

QUADRA : 052

ÍNDICE DO LOCAL: 2.703,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . Dr. Amald o

NÚMERO : 1652

COMP.:

BARRO : Perdizes

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: 382,00

TESTADA - (c f) m

14,70

PROF. EQUÍV. (Pe) :

25,99

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CAMARGO PRIME IMOVEIS

CONTATO :

Sr. Edson

TELEFONE: (11)-98318844

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	1,16	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.887,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.410,55
		VARIAÇÃO : 2.163,55
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,33

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SETOR : 012

QUADRA : 082

ÍNDICE DO LOCAL : 2.365,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Amberê

NÚMERO : 1410

COMP.:

BARRO : Sumaré

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CAMARGO PRIME IMOVEIS

CONTATO : Sr. Edson

TELEFONE: (11)-98318843

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 1,47	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 16.690,01
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.477,07
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,02
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 104

ÍNDICE DO LOCAL : 5.753,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apinajés

NÚMERO : 859

COMP.:

BARRO : Vila Pompeia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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 : 240,00

TESTADA - (c f) m

7,95

PROF. EQUÍV. (Pe) :

30,19

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00

ADICIONAL02 : 1,00

ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00

ADICIONAL05 : 1,00

ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

HAI MOVEIS

CONTATO :

Sra. Marly

TELEFONE : (11)-94135946

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,02	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.625,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.717,99
		VARIAÇÃO : 1,0055
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 100

ÍNDICE DO LOCAL: 3.643,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apinajés

NÚMERO : 1423

COMP.:

BARRO : Campos da Escólastica

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 450,00

TESTADA - (cf) m

9,00

PROF. EQUÍV. (Pe) :

50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

C2+NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO :

Sr. Valdeci

TELEFONE: (11)-99700700

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,61	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.668,66
		VARIAÇÃO : 1.668,33
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 098

ÍNDICE DO LOCAL : 2.894,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apinajés ao lado

NÚMERO : 1759

COMP.:

BARRO : Sumaré

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBIÁRIA : CAMARGO PRIME IMOVEIS
CONTATO : Sr. Edson TELEFONE : (11)-983188443
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 1,02	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.821,43
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.742,32
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.023,77
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 035

ÍNDICE DO LOCAL : 5.186,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão do Bananal

NÚMERO : 1166

COMP.:

BARRO : Vila Pompeia

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 7,95 PROF. EQUÍV. (Pe) : 62,89
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : C2+NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO : Sr. Valdeci

TELEFONE : (11)-99700700

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,13	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.706,00
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.434,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.127,77
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL: 3.340,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Paulo Vieira

NÚMERO : 101

COMP.:

BARRO : Sumaré

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 516,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUV. (Pe) : 43,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor autonomo

CONTATO : Sr. Luis Carlos Sabino

TELEFONE: (11)-99353748

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,75	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 8.720,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 15.269,66
		VARIAÇÃO : 1.759,99
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOR : 012

QUADRA : 037

ÍNDICE DO LOCAL: 3.091,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Bayardo

NÚMERO : 617

COMP.:

BARRO : Sumaré

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIORAMENTOS :

☒ 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: 1.127,00 TESTADA - (cf) m 45,00 PROF. EQUV. (Pe) : 25,04

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 9.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : LOCAL IMOVEIS

CONTATO : Sr. Antonio

TELEFONE: (11)-998093

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,89	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 7.586,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 14.353,66
		VARIAÇÃO : 1,89
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 022

ÍNDICE DO LOCAL: 4.308,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guara ao lado

NÚMERO : 405

COMP.:

BARRO : Vila Pompeia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 480,00

TESTADA - (cf) m

12,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

40,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 4.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

IMOBILIARIA IMOBNEGOCIOS

CONTATO :

Sr. Assis

TELEFONE: (11)-64711286

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,36	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 12.217,77
		VARIAÇÃO : 1.355,55
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 173

ÍNDICE DO LOCAL: 5.305,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Heitor Penteado

NÚMERO : 2030

COMP.:

BARRO : Vila Anglo

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 330,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 33,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : C2+NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO : Sr.Valdeci

TELEFONE: (11)-99700700

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,10	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.181,22
TESTADA Cf: 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.019,88
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 134

ÍNDICE DO LOCAL: 3.172,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tremembe

NÚMERO : 51

COMP.:

BARRO : Sumaré

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 478,00 TESTADA - (cf) m 13,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 36,77

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : IMOBILIARIA IMOBNEGOCIOS

CONTATO : Sr. Assis

TELEFONE: (11)-64711286

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,84	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.648,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.413,32
		VARIAÇÃO : 1.846,66
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 012

QUADRA : 048

ÍNDICE DO LOCAL: 3.157,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tucuna

NÚMERO : 1266

COMP.:

BARRO : Campos da Escólastica

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 330,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 55,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBIÁRIA : CENTURY 21 IMÓVEIS
CONTATO : Sra. Lucian TELEFONE: (11)-97603055
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,85	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.090,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.577,77
		VARIAÇÃO : 1,854
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,002

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOR : 022

QUADRA : 064

ÍNDICE DO LOCAL: 5.692,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av . Pompeia

NÚMERO : 816

COMP.:

BARRO : Vila Pompeia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 1.556,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUV. (Pe) : 62,24

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 17.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : MRS IMOVEIS

CONTATO : Sr. Arlindo

TELEFONE: (11)-998083

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,03	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 10.064,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.340,00
		VARIAÇÃO : 1,024
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 022

QUADRA : 060

ÍNDICE DO LOCAL: 6.233,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cayowaa

NÚMERO : 607

COMP.:

BARRO : Perdizes

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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: 450,00

TESTADA - (cf) m

9,00

PROF. EQUÍV. (Pe) :

50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 4.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : C2+NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO : Sr. Valdeci

TELEFONE: (11)-99700760

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,06	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 8.200,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.693,00
		VARIAÇÃO : 0,9322
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2023

SEIOTR : 022

QUADRA : 031

ÍNDICE DO LOCAL: 4.505,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cotoxo

NÚMERO : 163

COMP.:

BARRO : Perdizes

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEHORAMENTOS :

☒ 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 - (cf) m 5,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 60,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : C2+NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CONTATO : Sr. Valdeci

TELEFONE: (11)-99700705

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,30	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 12.600,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 16.356,33
		VARIAÇÃO : 1,291
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000