

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

402
J. Conclusos. 3410
SP. 21-2-2019
CARLOS ANTONIO DA COSTA
Juiz de Direito

Cumprimento de Sentença - Espécies de Contrato

Processo nº. 0006068-19.2012.8.26.0010

Requerente: Rached Locadora de Equipamentos Ltda. - Epp

Requerida: Habiplan Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Engº. Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por VOSSA EXCELÊNCIA vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo o seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Sumário

Sumário	
1 - PRELIMINARES	
1.1 - Imóvel	2
2 - VISTORIA	3
2.1 - Do Local	3
2.2 - Do Cadastro Municipal	4
2.3 - Do Terreno	4
2.4 - Das Benfeitorias	5
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	6
2.4.2 - Da Classificação	7
2.4.3 - Do Estado de Conservação	12
3 - AVALIAÇÃO	12
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	13
3.1.1 - Fatores utilizados	13
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Padrão (q)	14
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)	14
3.2 - Valor do Terreno (V.T.)	16
3.3 - Cálculo de Valor das Benfeitorias (V.B.)	16
3.4 - Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.)	17
	19
V.I. = R\$ 380.322,00 (trezentos e oitenta mil e trezentos e vinte e dois reais) – Para fevereiro de 2019.	
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	20

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisa de Valores

Anexo 02 - Homogeneização dos paradigmas

402
342
KLM

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

1.1 - Imóvel

imóvel:

O presente trabalho tem por base a avaliação do

IMÓVEL - Um prédio e seu respectivo terreno situados à Rua Costa Aguiar, nº 2648 Ipiranga, 18º Subdistrito, medindo o terreno 7,75m de frente, da aos fundos, do lado direito 10,60. Da frente aos fundos, do lado esquerdo 8,45m. e nos fundos 7,80m. encerrando a área de 76,20m².

2 - VISTORIA

2.1 - Do Local

O signatário dirigiu-se ao local, Rua Costa Aguiar nº 2648, Ipiranga, verificando as condições do local em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria apenas nas áreas externas da residência a ser avaliada.

O local é composto por casas residenciais de padrão simples, com acesso a linhas regulares de ônibus e com comércio local.

Tem como principal acesso à Av. Nazaré.

Mapa de Localização.



O imóvel se encontra fechado, e o signatário vistoriou as condições do imóvel observando pela vizinhança e pelas áreas externas. Tendo em vista a "expertise" do signatário e pelas características do

402
344
JCM

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

imóvel o mesmo pode classificar sem problemas os padrões e o estado da mesma.

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo - SP, e situa-se na Rua Costa Aguiar nº 2648, Ipiranga, SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo - SP, pertence ao setor 043, quadra 076, cujo índice local é de 1.500,00/19.

Cadastro Municipal: 043.076.0002-9

402
345
kam

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Local do Imóvel:
R COSTA AGUIAR, 2648
IPIRANGA CEP 04204-002
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Cadastro do Imóvel: 043.076.0002-9

Endereço para entrega da notificação:
R COSTA AGUIAR, 2648
IPIRANGA CEP 04204-002

Contribuinte(s):
CNPJ 44.852.838/0001-89 HABIPLAN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

Área não incorporada (m²):

Área total (m²):

77

0

77

Testada (m):

Fração ideal:

15,20

1,0000

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

Área ocupada pela construção (m²):

Ano da construção corrigido:

185

77

1988

Padrão da construção:

Uso: comercial

3-B

Valores de m² (R\$):

- de terreno:

- da construção:

1.500,00

1.296,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:

- da área não incorporada:

- da construção:

Base de cálculo do IPTU:

81.671,00

0,00

132.581,00

214.252,00

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserida a construção possui as seguintes características:

Área: 77,00 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

402
345
RAM

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Local do Imóvel:
R COSTA AGUIAR, 2648
IPIRANGA CEP 04204-002
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Cadastro do Imóvel: 043.076.0002-9

Endereço para entrega da notificação:
R COSTA AGUIAR, 2648
IPIRANGA CEP 04204-002

Contribuinte(s):
CNPJ 44.852.938/0001-89 HABIPLAN ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	77	Testada (m):	15,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	77		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	155	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	77	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.500,00
- da construção:	1.296,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	81.671,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	132.581,00
Base de cálculo do IPTU:	214.252,00

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserida a construção possui as seguintes características:

Área: 77,00 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.4 - Das Benfeitorias

O imóvel avaliando está localizado na Rua Rua Costa Aguiar, recebendo o número 2648 (dois mil seiscentos e quarenta e oito).

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas, referentes ao imóvel são:

Área Construída = 155,00 m²

A seguir apresentamos algumas fotos internas do imóvel, mostrando suas características e acabamentos.

402

347
RDM

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 1.



FOTO 2.

402

348
PMM

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 3.



FOTO 4.

402

349
Paula

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

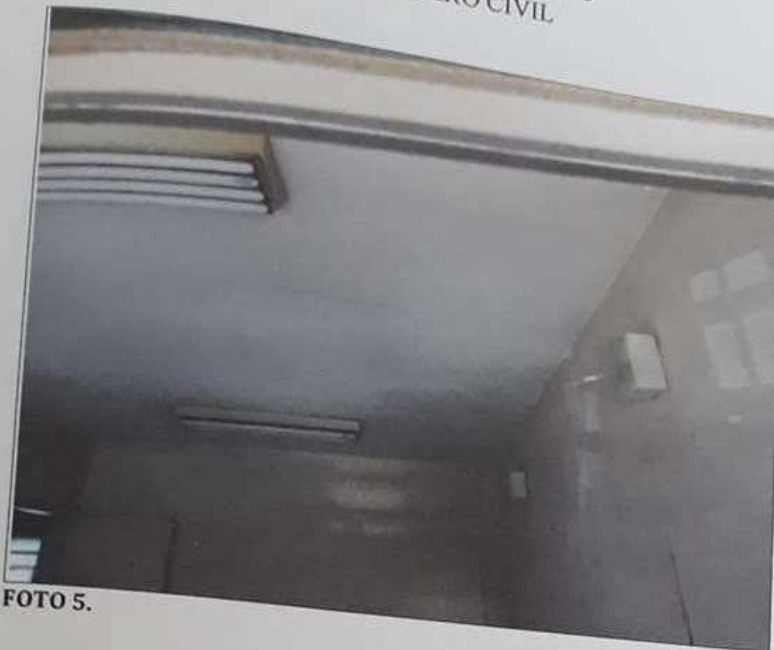


FOTO 5.



FOTO 6.

402
350
Jell

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 7.



FOTO 8.

2.4.2 - Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo
Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

Imóvel Residencial:

1.2.4 - Padrão Simples

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão simples (+) = 1,200

2.4.3 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual,
classificamos as benfeitorias como:

2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Classificação: Casa padrão simples

Idade: 33 anos.

Estado de conservação: Entre regular.

3 - AVALIAÇÃO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP".

No presente trabalho será utilizado o Método Involutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Involutivo o Valor do Imóvel é obtido pela soma do Valor de Terreno (V.T.) e das Benfeitorias (V.Bi.).

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 10 (dez) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

402

353

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	Tipo do Imóvel	Data da Pesquisa	Localização	Número	Complemento
SÃO PAULO - SP - 2019	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	317	
SÃO PAULO - SP - 2019	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	495	
SÃO PAULO - SP - 2019	3	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	2290	
SÃO PAULO - SP - 2019	4	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	2076	
SÃO PAULO - SP - 2019	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	1212	
SÃO PAULO - SP - 2019	6	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	2535	
SÃO PAULO - SP - 2019	7	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	43	
SÃO PAULO - SP - 2019	8	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	855	
SÃO PAULO - SP - 2019	9	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	20/02/2019	Rua Costa Aguiar	2441	

Indicadores de avaliação

Tipo de Avaliação: 1. Tercário Rn

Fator de correção: 0.90

Custo base: 1290.53

Ajustar Custo Base

Valor do PV no mês da avaliação

Estabeleça Valores de Venda

Valor: 100.00

Metodologia: BIAPE-SP

Zonas de avaliação

Selecione a zona para avaliação

RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Índice de avaliação

Índice: 15.20

Índice de avaliação: 1500.00

Situação do terreno: Sólido

Topografia: plana

Nome do Fator

Valor Avaliando

Incidência

☒ Floc Localização

☒ Cf Testada

☒ Cp Profundidade

☒ Ca Frente Multiplex

☒ Ca Área

☒ Ft Topografia

☒ Fc Consistência

3.1.1 - Fatores utilizados

Fator Localização (Floc)

Fator Área (Ca)

Fator Topografia (Ft)

Fator Consistência (Fc)

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Padrão (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores, para o terreno padrão no local do avaliando:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

1102

3514

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

UF	Endereço	Unidade	Flac	Cu	Fz	Fc	Homogeneizado	Vm	Var. Anual	Combinação de Fatores
201	Rua Costa Aguiar 312	2872,11	0,130	0,625	0,000	0,000	3174,95	1,1061	1,0000	
202	Rua Costa Aguiar 435	3711,25	0,090	0,808	0,000	0,000	3711,52	1,0006	1,0000	
203	Rua Costa Aguiar 2292	2135,46	0,087	0,207	0,000	0,000	2367,84	1,1006	1,0004	
204	Rua Costa Aguiar 2975	2691,02	0,120	0,195	0,000	0,000	3232,57	1,2012	1,0003	
205	Rua Costa Aguiar 1212	2239,57	0,115	0,178	0,000	0,000	2370,87	1,0511	1,0004	
206	Rua Costa Aguiar 2535	3768,91	0,061	0,865	0,000	0,000	3629,85	0,9536	1,0003	
207	Rua Dias de Azevedo, 43	4381,25	0,132	0,824	0,000	0,000	3413,40	0,7827	1,0002	
208	Rua Lima e Silva, 565	2586,44	0,169	0,585	0,000	0,000	3232,20	1,2449	1,0003	
209	R. CIRIANO BARATA, 2441	7718,75	0,124	0,413	0,000	0,000	2914,97	1,0722	1,0004	
210	RUA MIL OTOCIENTOS E VINTE E			0,051	0,000	0,000				

Nome do Fator	Perímetro/Legenda	Resultado
☒ Fluxo Localização	Unidade	3.942,07
☐ Q1 Testada	Módulo	0,025,57
☐ Q2 Profundidade	Desvio padrão	743,18
☐ Q3 Fronteiras Múltiplas	-30%	2.059,45
☐ Q4 Área	+30%	3.824,70
☐ Q5 Topografia	Coef. de variação	25,46
☐ Q6 Continuidade		

Fatores	Variação
A	25,00
AB	17,87
ABC	17,87
ABCD	17,87
AC	17,87
ACD	25,00
AD	25,00
B	17,87
BC	17,87
BCD	17,87
D	17,87

Homogeneizando-se sem os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 2.942,07/m².

Limite inferior: 2.059,45/m².

Limite superior: 3.824,70/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 25,46

Verificamos que a melhor homogeneização para o presente caso é aquela utilizando todos os fatores. Assim encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 3.025,57/m².

Limite inferior: 2.117,90/m².

Limite superior: 3.933,24/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 17,87.

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Destarte, utilizando-se os fatores "A" "B" "C" e "D", temos:

Valor unitário (q) = R\$2.746,14/m²

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores, para o terreno padrão no local do avaliando:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Resultados		Aderência			
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores. Conforme Tabela 3.					
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	☐	11
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	☐ Adoção de situação paradigmática	12
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒ Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐ Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	13
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒ 0,50 a 2,00	☐ 0,40 a 2,50 "a	14

a. No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 3,35.

pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste seja maior.

*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
3.025,57

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo 2.789,05 Máximo 3.262,09

Testada 0,00 Profundidade 0,00 Fronteiras múltiplas 0,00 Área -0,10

Valor unitário 2.746,14 Valor total 211.452,73

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo 2.412,49 Máximo 3.073,79

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

3.2 - Valor do Terreno (V.T.)

O valor do terreno (V.T.) será obtido através da multiplicação da área de terreno do imóvel (At) pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do

1102

356
RSM

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.T. = At \times Vut$$

Onde:

At: Área de terreno

$$At = 77,00m^2$$

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando.

$$Vut = R\$ 2.746,14/m^2$$

$$V.T. = 77,00 \times 2.746,14$$

$$V.T. = R\$ 211.452,78$$

Ou em números redondos

V.T. = R\$ 211.453,00 (duzentos e onze mil e quatrocentos e cinquenta e tres reais) – Para fevereiro de 2019.

3.3 – Cálculo de Valor das Benfeitorias (V.B.)

O Valor das Benfeitorias (V.Bi.) será obtido pela multiplicação de seus valores unitários de construção (V.U.Ci), pelas suas respectivas áreas construídas (Ai) e pelo fator de obsolescência (foc)

$$V.Bi. = \sum (V.U.Ci \times Aci \times foc)$$

Onde,

$$V.U.C = c \times R_g N$$

c: Coeficiente adotado para o intervalo= 1,200

$R_g N$: Para fevereiro de 2019= R\$ 1.280,53/m²

Ac: Área construída da benfeitoria

Foc: Fator de obsolescência da benfeitoria.

Obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

CONSTRUÇÃO

Área = 77,00m²

Casa Padrão simples

Idade = 33

Estado de conservação = Entre regular

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1102 358

Tipo de Edificação		Uso da Edificação	
Casa		Comercial	
Área Construída	155,00	Padrão	casa simples (+)
Coef. Padrão	1,200	Custo Base	1280,530
		Idade Real/Est.	33
		Coef. Depreciação	0,709
Pavimentos	0		
Vagas	0		
Valor Arbitrado	R\$ 0,00	Valor calculado	R\$ 168.868,61

V.B. = R\$ 168.868,61

Ou em números redondos

V.B. = R\$ 168.869,00 (cento e sessenta e oito mil e oitocentos e sessenta e nove reais) – Para fevereiro de 2019.

3.4 – Cálculo do Valor do Imóvel (V.I.)

O valor do imóvel (V.I.) será obtido através da soma dos valores de terreno (V.T.) e benfeitorias (V.B.).

$$V.I. = V.T. + V.B.$$

$$V.I. = 211.453,00 + 168.869,00$$

$$V.I. = R\$ 380.322,00$$

Ou em números redondos:

V.I. = R\$ 380.322,00 (trezentos e oitenta mil e trezentos e vinte e dois reais) – Para fevereiro de 2019.

1102
359
359
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

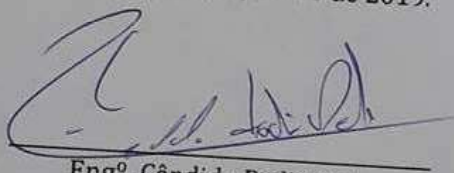
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 20 (vinte) folhas timbradas, impressas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Consta também de 02 Anexos.

- Pesquisa de Valores Unitários de Terreno
- Homogeneização dos Paradigmas

São Paulo, 24 de janeiro de 2019.



Engº. Cândido Padin Neto
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direito
- CREA 119756/SP -

402

360
100

ANEXO 1

402 361 REDA MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: S_043_CS_V_02.19

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9

DATA: 20/02/2019

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Pr	I	Ce	Pml	Pma	P	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.500,00
☐ Testado	15,20
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☒ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

402

361
Rou

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: S_043_CS_V_02.19

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 20/02/2019

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR

ÍNDICE

- | | |
|--|----------|
| ☒ Localização | 1.500,00 |
| ☐ Testada | 15,20 |
| ☐ Profundidade | |
| ☐ Frentes Múltiplas | Não |
| ☒ Área | |
| ☒ Topografia | plano |
| ☒ Consistência | seco |

402

362

Paula

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Costa Aguiar ,317	2.872,11	3.174,05	1,1051	1,0004
☒ 2	Rua Costa Aguiar ,495	3.711,25	3.713,52	1,0006	1,0002
☒ 3	Rua Costa Aguiar ,2292	2.135,46	2.367,84	1,1088	1,0004
☒ 4	Rua Costa Aguiar ,2675	2.691,02	3.232,53	1,2012	1,0003
☒ 5	Rua Costa Aguiar ,1212	2.209,57	2.338,03	1,0581	1,0004
☒ 6	Rua Costa Aguiar ,2535	2.358,07	2.239,30	0,9496	1,0003
☒ 7	Rua Dois de Julho ,43	3.766,81	3.629,86	0,9636	1,0002
☒ 8	Rua Lima e Silva ,655	4.361,25	3.413,40	0,7827	1,0002
☒ 9	R CIPRIANO BARATA ,2441	2.596,44	3.232,20	1,2449	1,0003
☒ 10	RUA MIL OITOCENTOS E VINTE E DOIS ,1064	2.718,75	2.914,97	1,0722	1,0004

402

363
Pau

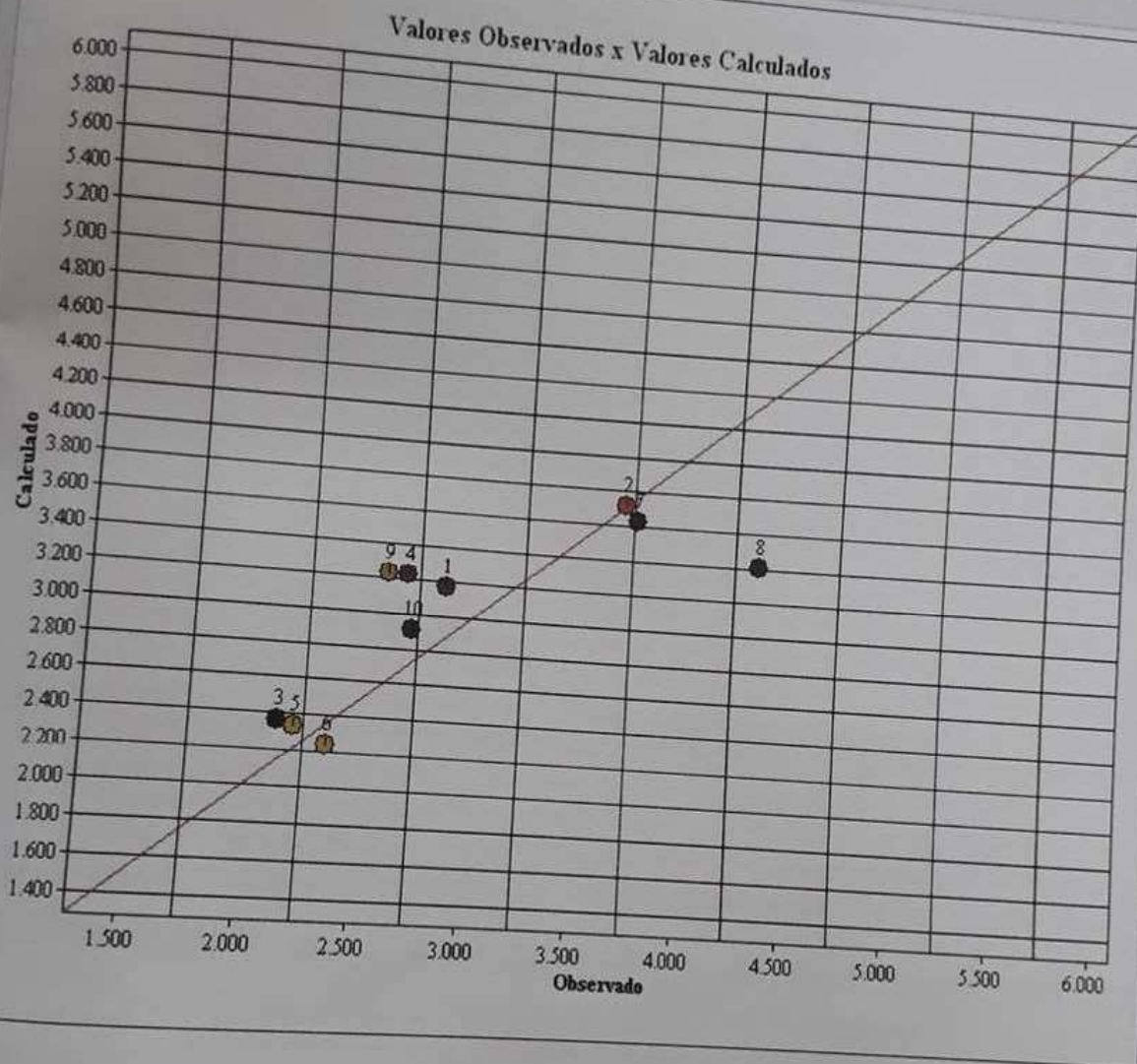
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.872,11	3.174,05
2	3.711,25	3.713,52
3	2.135,46	2.367,84
4	2.691,02	3.232,53
5	2.209,57	2.338,03
6	2.358,07	2.239,30
7	3.766,81	3.629,86
8	4.361,25	3.413,40
9	2.596,44	3.232,20
10	2.718,75	2.914,97

402

364
2011

GRÁFICO DE DISPERSÃO



DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Cliente: 3º V.C. Ipiranga

Área m²: 77,00

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: RUA COSTA AGUIAR 2648 IPIRANGA SAO PAULO - SP

Modalidade: Venda

Data: 20/02/2019

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.942,07

Desvio Padrão: 749,18

- 30%: 2.059,45

+ 30%: 3.824,70

Coefficiente de Variação: 25,4600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.025,57

Desvio Padrão: 540,80

- 30%: 2.117,90

+ 30%: 3.933,24

Coefficiente de Variação: 17,8700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒ Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐ Adoção de situação paradigma	11
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos caracteres dos dados analisados	☒ Apresentação de informações relativas aos caracteres dos dados analisados	☐ Apresentação de informações relativas aos caracteres dos dados analisados	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator esp/ conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.025,57

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.746,14000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: -0,1000

VALOR TOTAL (R\$): 211.453,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.789,05

INTERVALO MÁXIMO: 3.262,09

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.418,49

INTERVALO MÁXIMO: 3.073,79

402

366
JRM

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

402

367
798
m

ANEXO 2

DADOS DA FICHA 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 035 QUADRA: 080

ÍNDICE DO LOCAL: 1.327,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Costa Aguiar

COMP.:

CEP:

BAIRRO: IPIRANGA
UF: SP

NÚMERO: 317

CIDADE: SAO PAULO - 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: 110,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO: Regular

5,50

PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 52

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,459

CUSTO BASE (RS): 1.280,53

VALOR CALCULADO (RS):

62.067,80

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (RS): 420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA:

HIT IMOVES

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-21572300

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,13	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
ENTRANTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	-0,03	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.872,11
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.174,05
		VARIAÇÃO: 1,1051
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004

402

369
TOM

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

SETOR: 035

QUADRA: 080

NÚMERO ELEMENTO: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 2**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 040

QUADRA: 010

ÍNDICE DO LOCAL: 1.487,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Costa Aguiar

COMP.:

CEP:

BAIRRO: IPIRANGA
UF: SP

NÚMERO: 495

CIDADE: SAO PAULO - 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: 120,00

TESTADA - (cf) m

5,60

PROF. EQUIV. (Pe):

21,43

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

TOPOGRAFIA: plano

ESQUINA: Não

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

160,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 45

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,568 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

139.649,48

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

PORTAL IPIRANGA IMOBILIARIA

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-29256340

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,01	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.711,25
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.713,52
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0006
VENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	-0,01	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				

402

271
Rosa

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

SETOR: 040

QUADRA: 010

NÚMERO ELEMENTO: 2

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1

DADOS DA FICHA 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 043

QUADRA: 035

ÍNDICE DO LOCAL: 1.663,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Costa Aguiar

COMP.:

CEP:

BAIRRO: IPIRANGA

UF: SP

NÚMERO: 2292

CIDADE: SAO PAULO - 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: 320,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

TESTADA - (cf) m

FORMATO: Regular

9,50

PROF. EQUIV. (Pe): 33,68

ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa simples

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 273,00 M²

COEF. PADRÃO:

1,056

IDADE REAL: 42

anos

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,582 CUSTO BASE (RS): 1.280,53

VALOR CALCULADO (RS):

214.851,95

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (RS): 998.000,00

MOBILIÁRIA:

IMOBILIÁRIA ALTO DO IPIRANGA

CONTATO:

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-50614599

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP

FATORES ADICIONAIS

VALORES/VARIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO Floc:

-0,10

FT ADICIONAL 01:

0,00

VALOR UNITÁRIO:

2.135,46

QUALIDADE Cf:

0,00

FT ADICIONAL 02:

0,00

HOMOGENEIZAÇÃO:

2.367,84

PROFUNDIDADE Cp:

0,00

FT ADICIONAL 03:

0,00

VARIAÇÃO:

1,1088

FATORES MÚLTIPLOS Ce:

0,00

FT ADICIONAL 04:

0,00

VARIAÇÃO AVALIANDO:

1,0004

CONSISTÊNCIA Fc:

0,00

FT ADICIONAL 05:

0,00

Ca:

0,21

FT ADICIONAL 06:

0,00

TOPOGRAFIA Ft:

0,00

402

373
Paul

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

SETOR: 043

QUADRA: 035

NÚMERO ELEMENTO: 3

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 043

QUADRA: 077

ÍNDICE DO LOCAL: 1.490,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Costa Aguiar

COMP.:

CEP:

BAIRRO: IPIRANGA

UF: SP

NÚMERO: 2675

CIDADE: SAO PAULO - 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: 304,00

TESTADA - (ct) m

6,85

PROF. EQUIV. (Pe):

44,38

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

295,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056

IDADE REAL: 52

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,431

CUSTO BASE (R\$): 1.280,53

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

171.930,51

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO:

GERALDO

TELEFONE: (11)-55830021

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,01	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CI:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
PRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,19	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA FI:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.691,02
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.232,53
		VARIAÇÃO: 1,2012
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003

402

375
pau

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

SETOR: 043

QUADRA: 077

NÚMERO ELEMENTO: 4

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 5**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 043

QUADRA: 018

ÍNDICE DO LOCAL: 1.705,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Costa Aguiar

COMP.:

CEP:

BAIRRO: IPIRANGA

UF: SP

NÚMERO: 1212

CIDADE: SAO PAULO - 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: 284,00

TESTADA - (cf) m

6,50

PROF. EQUIV. (Pe):

43,69

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

108,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386

IDADE REAL: 52

anos

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,459

CUSTO BASE (R\$): 1.280,53

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

87.981,11

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 795.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

PORTAL IPIRANGA IMOBILIARIA

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-29256340

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,12	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
ENTES MÚLTIPAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,18	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.209,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.338,03
		VARIAÇÃO: 1,0581
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004

402

377
FTE
2014

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

SETOR: 043

QUADRA: 018

NÚMERO ELEMENTO: 5

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA

6

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃONÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019
SETOR : 043 QUADRA : 057

ÍNDICE DO LOCAL : 1.695,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/02/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Costa Aguiar

COMP.:

CEP :

BAIRRO : IPIRANGA
UF : SP

NÚMERO : 2535

CIDADE : SAO PAULO - 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: 171,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO : Regular

6,06

PROF. EQUIV. (Pe): 28,22

ESQUINA : Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 245,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 60

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,277

CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes

CUSTO BASE (R\$): 1.280,53

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

91.769,75

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

VALOR CALCULADO (R\$):

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 :

ALEXANDRE IMOVEIS

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-23381446

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.358,07
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.239,30
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9496
FONTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

402

379
2014

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA : 20/02/2019

SETOR : 043

QUADRA : 057

NÚMERO ELEMENTO : 6

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

402

380
Jelly

DADOS DA FICHA 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019
SETOR: 043 QUADRA: 054

ÍNDICE DO LOCAL: 1.597,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dois de Julho

COMP.:

CEP:

BAIRRO: IPIRANGA
UF: SP

NÚMERO: 43

CIDADE: SAO PAULO - 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: 141,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO: Regular

5,00

PROF. EQUIV. (Pe): 28,20

ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa simples

COEF. PADRÃO:

1,056

IDADE REAL: 49

anos

PAVIMENTOS: 0

62.879,15

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

100,00 m²

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

CUSTO BASE (RS): 1.280,53

VALOR ARBITRADO (RS):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (RS): 660.000,00

MOBILIÁRIA:

ALTO DO IPIRANGA IMOBILIÁRIA

CONTATO:

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-50614599

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP

FATORES ADICIONAIS

VALORES/VARIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO Floc:

-0,06

FT ADICIONAL 01:

0,00

VALOR UNITÁRIO:

3.766,81

TESTADA Cf:

0,00

FT ADICIONAL 02:

0,00

HOMOGENEIZAÇÃO:

3.629,86

PROFUNDIDADE Cp:

0,00

FT ADICIONAL 03:

0,00

VARIAÇÃO:

0,9636

VENTES MÚLTIPLAS Ce:

0,00

FT ADICIONAL 04:

0,00

VARIAÇÃO AVALIANDO:

1,0002

CONSISTÊNCIA Fc:

0,00

FT ADICIONAL 05:

0,00

ÁREA Ca:

0,02

FT ADICIONAL 06:

0,00

TOPOGRAFIA Fi:

0,00

402

381
10/11

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

SETOR: 043

QUADRA: 054

NÚMERO ELEMENTO: 7



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA

8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

SETOR: 050

QUADRA: 016

ÍNDICE DO LOCAL: 1.728,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Lima e Silva

COMP.:

CEP:

BAIRRO: IPIRANGA
UF: SP

NÚMERO: 655

CIDADE: SAO PAULO - 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: 80,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO: Regular

5,90

PROF. EQUIV. (Pe):

13,56

ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa simples

COEF. PADRÃO:

1,056

IDADE REAL: 65

anos

PAVIMENTOS: 0

29.100,20

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

80,00 M²

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,269

CUSTO BASE (RS): 1.280,53

VALOR CALCULADO (RS):

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

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

JOÃO AGRIFINO

VALOR VENDA (RS): 420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-20628021

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:		FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.361,25
TESTADA Cf:	-0,13	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.413,40
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7827
SENTENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
PLA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Fi:	-0,09				
	0,00				

402

383
10/11

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

SETOR: 050

QUADRA: 016

NÚMERO ELEMENTO: 8



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 9NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019
SETOR: 040 QUADRA: 121**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

ÍNDICE DO LOCAL: 1.804,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R CIPRIANO BARATA

COMP.:

CEP:

BAIRRO: IPIRANGA
UF: SP

NÚMERO: 2441

CIDADE: SAO PAULO - 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: 705,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m

FORMATO: Regular

9,00

PROF. EQUIV. (Pe):

78,33

ESQUINA: Não

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

PADRÃO CONSTR.: casa simples

COEF. PADRÃO:

1,056

IDADE REAL: 33

anos

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

419.508,02

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA:

494,00 m²

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,628

CUSTO BASE (R\$): 1.280,53

FATORES ADICIONAIS

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

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\$): 2.500.000,00

MOBILIÁRIA:

HERTZIMOVEIS

CONTATO:

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-42255488

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:		
TESTADA Cf:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.596,44
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.232,20
DEPRESSÕES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2449
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi:	FT ADICIONAL 06: 0,00	

402

385
Rell

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 20/02/2019

SETOR: 040

QUADRA: 121

CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 9



FOTO Nº 1

DADOS DA FICHA 10NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019
SETOR: 050 QUADRA: 018**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

ÍNDICE DO LOCAL: 1.335,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/02/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**ENDEREÇO: RUA MIL OITOCENTOS E VINTE E DOIS
COMP.:
CEP: BAIRRO: IPIRANGA
UF: SPNÚMERO: 1064
CIDADE: SAO PAULO - SP**DADOS DA REGIÃO****MELHORAMENTOS:**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**ÁREA (Ar) m²: 96,00
ACESSIBILIDADE: Direta
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco
TESTADA - (cf) m
FORMATO: Regular 8,30
PROF. EQUIV. (Pe): 11,57
ESQUINA: Sim**SEM CONSTRUÇÃO****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\$): 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:
CONTATO: NILSONOBSERVAÇÃO:
CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

TELEFONE: (11)-22158809

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,12	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	-0,05	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 2.718,75
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.914,97
		VARIAÇÃO: 1,0722
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004