

501-1
6

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL

Processo nº 0134481-42.2019

JUNTADA

Em 07 de 02 de 2019

para a este autos

petição que segue em

Em 07 de 02 de 2019

... as respectivas suas declarações expressas no presente laudo
... tal situação de obsolescência da visão com acompanhamento das
... para elaboração de novos mapas de cálculo em cumprimento a NBR 14653-
2 de 2019

Termos em que,

Plataforma

São Paulo, 07 de fevereiro de 2019



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

302

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª. VARA CIVEL
FORUM CENTRAL.

1. Manifestar-se as
partes e após tomar
cls.
2. Prot. cat.
07/02/18

Processo nº 0134481-42.2010.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por
V.Exa. nos autos da Ação de ORDINÁRIA requerida por CONDOMINIO
EDIFICIO NATALIE contra RONALDO LOTUFO E OUTROS, vêm apresentar à
V.Exa., mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente laudo
judicial, após ter efetuado os trabalhos de vistoria com acompanhamento das
partes para elaboração de memoriais de cálculo em cumprimento a NBR 14653-
2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 06 de Fevereiro de 2019.

Av. Irai nº 79 – conj.23
Tel: 30793133 llopis@uol.com.br
CEP: 04082000



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

503
7

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTORIA.

1. Do Local.
2. Do Imóvel
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2. Da Construção.
 - 2.2.1 Do Prédio.
 - 2.2.2. Do apartamento: nº91

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.
 - 1.1. Métodos Involutivo.
 - 1.1.1. Método Básico da Renda.
 - 1.2. Métodos Evolutivo.
 - 1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.
 - 1.1. Método Comparativo.
 - 1.1.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

503
7



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

04/2

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº91, localizado no 9º andar, do Condomínio Edifício "Natalie", situado na Rua Flávio de Mello nº156, bairro Vila Mariana, com duas vagas indeterminadas situadas no 1º. subsolo, objeto da matrícula nº 84.776 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO NATALIE contra RONALDO LOTUFO E OUTRO que corre perante a 12ª Vara Cível do Fórum Central, processo nº 0134481-42.2012.

(P2)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

505
N

CAPÍTULO II -VISTORIA.

1. Do Local.

A localização da Rua Flávio de Mello inicia na Rua Leite Ferraz e finda na rua Dioniso da Costa, bairro da Vila Mariana.

A expansão imobiliária de prédios para apartamentos desde a década de 80 gerou alta densidade com escassez de terrenos na região em estudo.

A proximidade com a Av. Lins de Vasconcelos, via principal da região, é fator de valorização pois interliga a diversos "corredores" da região e os bairros da Aclimação e Chácara Klabin.

A implantação de novos melhoramentos públicos com as estações de Metrô Chácara Klabin em conexão a Estação Metrô Vila Mariana tem sido o fator para a atratividade de novos empreendimentos residenciais.

505
N



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



RUA FLAVIO DE MELO - BAIRRO VILA MARIANA .

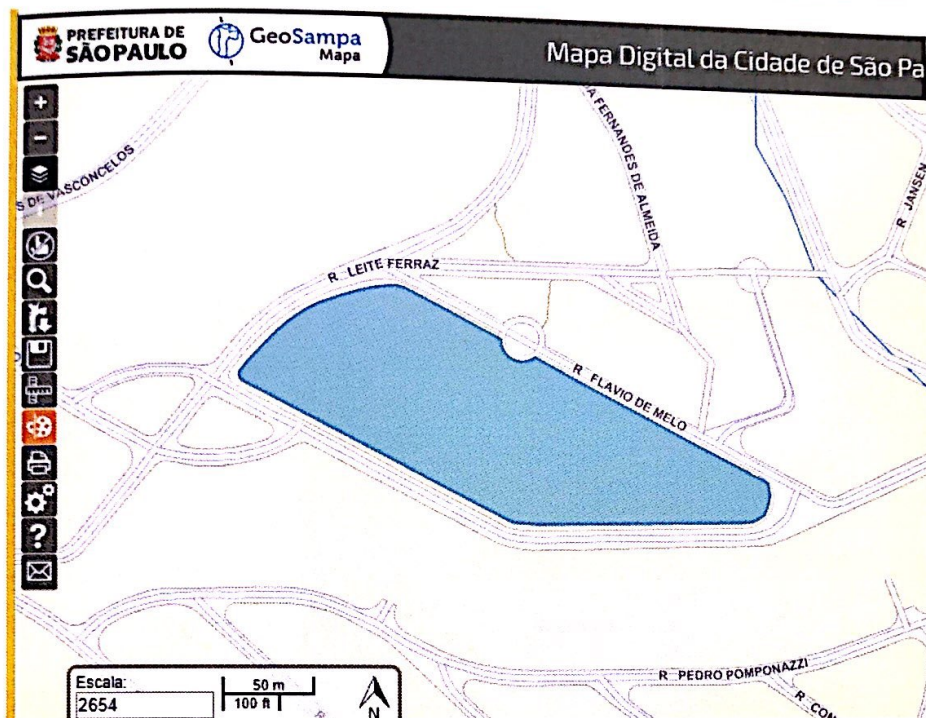
A rua Flávio de Mello possui acesso pelas principais vias da zona sul, tais como:

- Rua Vergueiro.
- Av. Domingos de Moraes.
- Av. Salim Farah Maluf .

A facilidade de transporte público e a existência de instituições de ensino e hospitalares no bairro Vila



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



CONFIGURAÇÃO DA QUADRA FISCAL - ED. NATALIE.



AEROFOTO DO EMPREENDIMENTO - ED. NATALIE.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Das diligências “in loco” foi constatado
destinação predominante dos imóveis para fins
residenciais no quadrilátero em estudo.



ZONEAMENTO COM ALTA DENSIDADE PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS



CASAS RESIDENCIAIS FRENTE AO LOCAL DO PRÉDIO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

510
7

Da diligência 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)
Estação de metro	()

2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Terreno.

Segundo dados extraídos da cópia da certidão de cadastro da Municipalidade, o

del
8

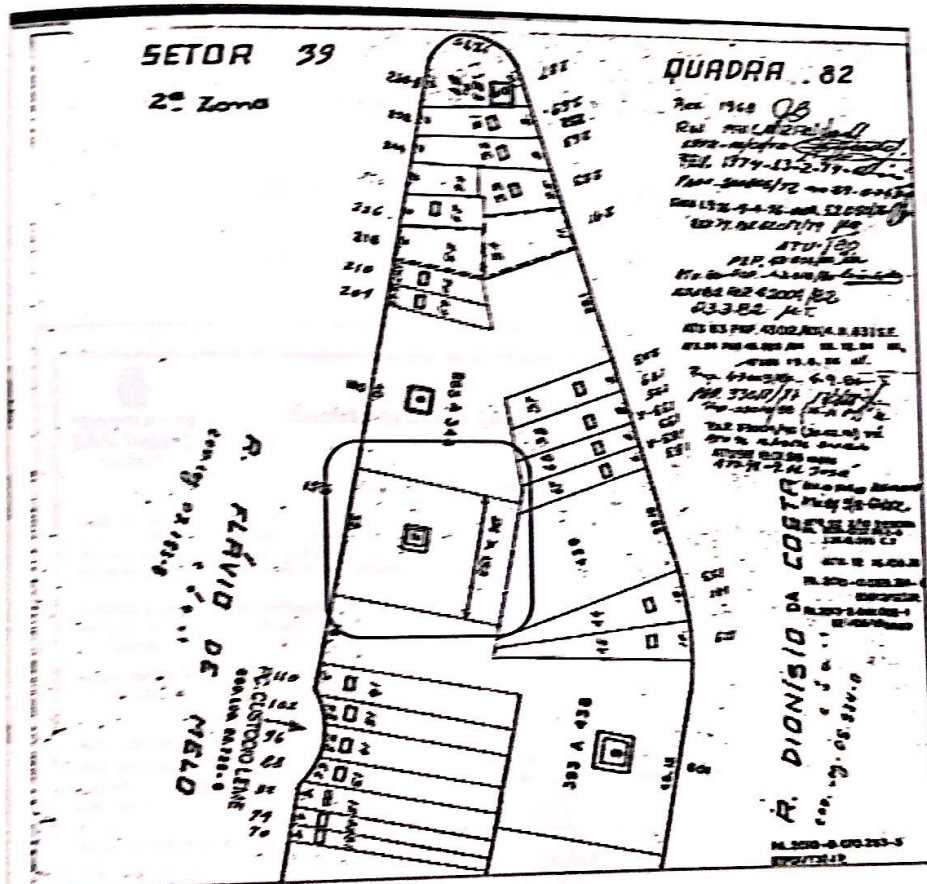


Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

fls.

15/2

lote de terreno situa-se na quadra 082 do
setor 039 e a seguinte configuração:



Da certidão de cadastro da Municipalidade,
cópia adiante, temos a confirmação da
configuração do lote com os seguintes
dados:

TESTADA	32,00 METROS
TERRENO	1.309,00 M2

Handwritten signature.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

52

A fração ideal de 0,0167 corresponde a área de terreno de 21,86m², prevista no título de propriedade para o imóvel avaliando e confirmada pelos dados cadastrais lançados pela Municipalidade relativo ao contribuinte nº 0369.082.0126-8.


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

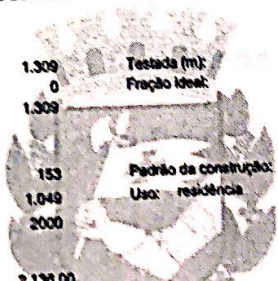
Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 039.082.0126-8

Local do Imóvel:
R FLAVIO DE MELO, 158 - AP 91 E 2VG
VILA MARIANA ED NATALIE CEP 04117-130
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FLAVIO DE MELO, 158 - AP 91 E 2VG
VILA MARIANA ED NATALIE CEP 04117-130

Contribuinte(s):
CPF 010.898.648-30 RONALDO LOTUFO

Dados cadastrais do terreno: Área incorporada (m²): 1.309 Área não incorporada (m²): 0 Área total (m²): 1.309		Testada (m): 32,00 Fração Ideal: 0,0167
---	---	--

Dados cadastrais da construção: Área construída (m²): 153 Área ocupada pela construção (m²): 1.049 Ano da construção corrigido: 2000	Padrão da construção: 2-C Uso: residência
--	--

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 2.138,00

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE PARA REFERENCIA SETOR E QUADRA

A frente do lote de terreno indicada como testada de 32,00 metros é superior aos limites da 5ª. Zona .

10



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 166111.7793/D

9/

2.2. DO PRÉDIO.

De acordo com a vistoria "in loco" trata-se de uma construção tipo monobloco incorporada no terreno retro descrito com recuos frontal, laterais e fundos.

Da análise do Instrumento Particular de Especificação de Condomínio, anexo nº03, a incorporação possui registro imobiliário na matrícula nº78384 datada de 19 de setembro de 1997.

O Auto de Conclusão datado de 06 de Abril de 2000 pela Prefeitura do Município de São Paulo, composta de 16 (dezesesseis) andares com 60 unidades.

A fachada do prédio possui estilo neoclássico pela projeção de varandas com elementos arquitetônicos que diferenciam do padrão médio comercial.

9/



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

54
12



FACHADA FRONTAL DO ED. NATALIE .

A fachada com pintura acrílica em bom estado de conservação e a incorporação de cobertura em estrutura metálica junto ao portão de entrada para identificação com funcionários da portaria.

422
12

546
17/10/20
e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferido
a Documento do, informe o processo 0134481



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

2.2.1. Áreas comuns.

As áreas comuns distribuem-se em áreas cobertas e descobertas face à implantação de áreas para lazer nas áreas destinadas aos recuos.

Segundo vistoria “in loco” nas áreas comuns, temos a seguinte composição:

- Pavimento subsolo
- Pavimento térreo.
- Pavimentos-tipo: 15 andares.

A composição dos pavimentos-tipo de 04 (quatro) unidades por andar e a constatação da idêntica projeção da fachada frontal com sacadas nos apartamentos na fachada de fundos, conforme imagem adiante.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

576



FACHADA DE FUNDOS DO PRÉDIO

Em destaque o estilo neoclássico da fachada de fundos e o bom estado de conservação da pintura e elementos arquitetônicos.

576



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

97/12

A. PAVIMENTO TÉRREO.

No pavimento térreo foram projetados os seguintes ambientes:

- Portaria.
- Hall social.
- Hall circulação.
- *Fitness*.
- Sala de jogos.
- Sala reunião.
- Piscinas adulto e infantil.
- Quadra Poliesportiva.

O hall social apresenta espaço para sala de estar e hall para acesso aos dois elevadores.

O hall de circulação interliga às áreas de lazer cobertas e áreas de serviços para os funcionários.

A portaria projetada no recuo frontal para controle dos visitantes e portão para os níveis do subsolo pelos funcionários.

440/15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOGNO PASQUARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34, sob o número WJMJ2004. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal/publicarDocumento.do?informe=01>



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

MS
2



INICIO DOS TRABALHOS PERICIAIS NO HALL SOCIAL.

Hall social.

Piso em placas de granito natural.

Paredes revestidas em massa acrílica e
pintura em latex.

Teto com forro em dry wall e luminárias
embutidas.

MS
16



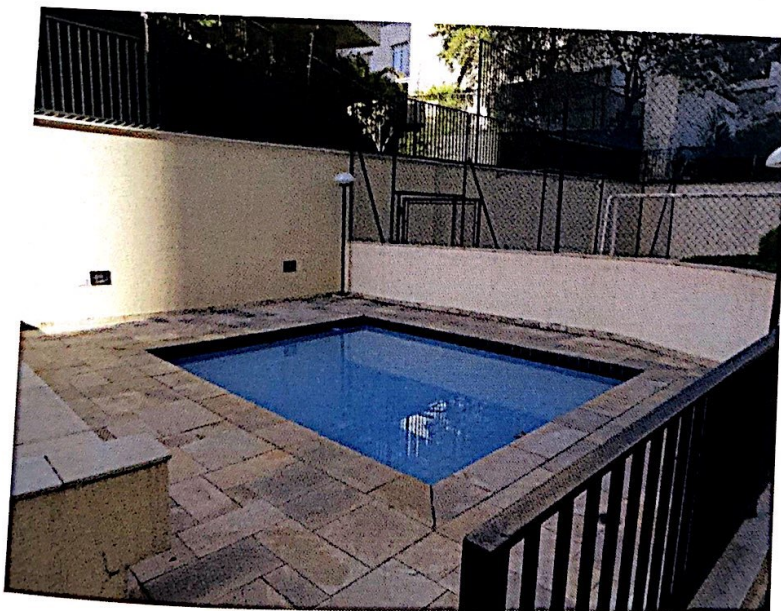
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Boa

No recuo de fundos foram projetadas as piscinas adulto e infantil.



ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO ESPAÇO PISCINA ADULTO.



ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO ESPAÇO PISCINA INFANTIL.

Boa
18



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

B.PAVIMENTO SUBSOLO.

As áreas destinadas para estacionamento e guarda de veículos estão projetadas com faixas demarcatórias com espaços para manobras e circulação até elevadores.



DUAS VAGAS PARA VEICULOS.



ÁREAS PARA CIRCULAÇÃO NO PAVIMENTO SUBSOLO.

A composição das áreas comuns descritas no item 2.2.1. acrescenta a área de 70,712m², resultando a área total de 152,752m² e a fração ideal de 1,667%, conforme teor do título, cópia adiante.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

01

São Paulo, 11 de Abril de 2.000.-

AV-1/84.776

AV-1/84.776 A presente matrícula foi aberta, nos termos do
instrumento particular datado de 07 de abril de 2.000. - São Paulo, 11 de
Abril de 2.000. - EU  AUXILIAR A DIGITEI. - O
SUBSTITUTO

(continua no verso)



Olga Ramirez Llopi
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

Handwritten signature or initials in the top right corner.

A área privativa do apartamento nº 91 é
composta dos seguintes comodors:

- Hall entrada social.
- Sala de estar.
- Sala de Jantar.
- Terraço.
- Hall de circulação interno.
- 01 suite.
- 02 (dois) dormitórios.
- Banheiro social.
- Cozinha.
- Área de serviço.
- W.C.

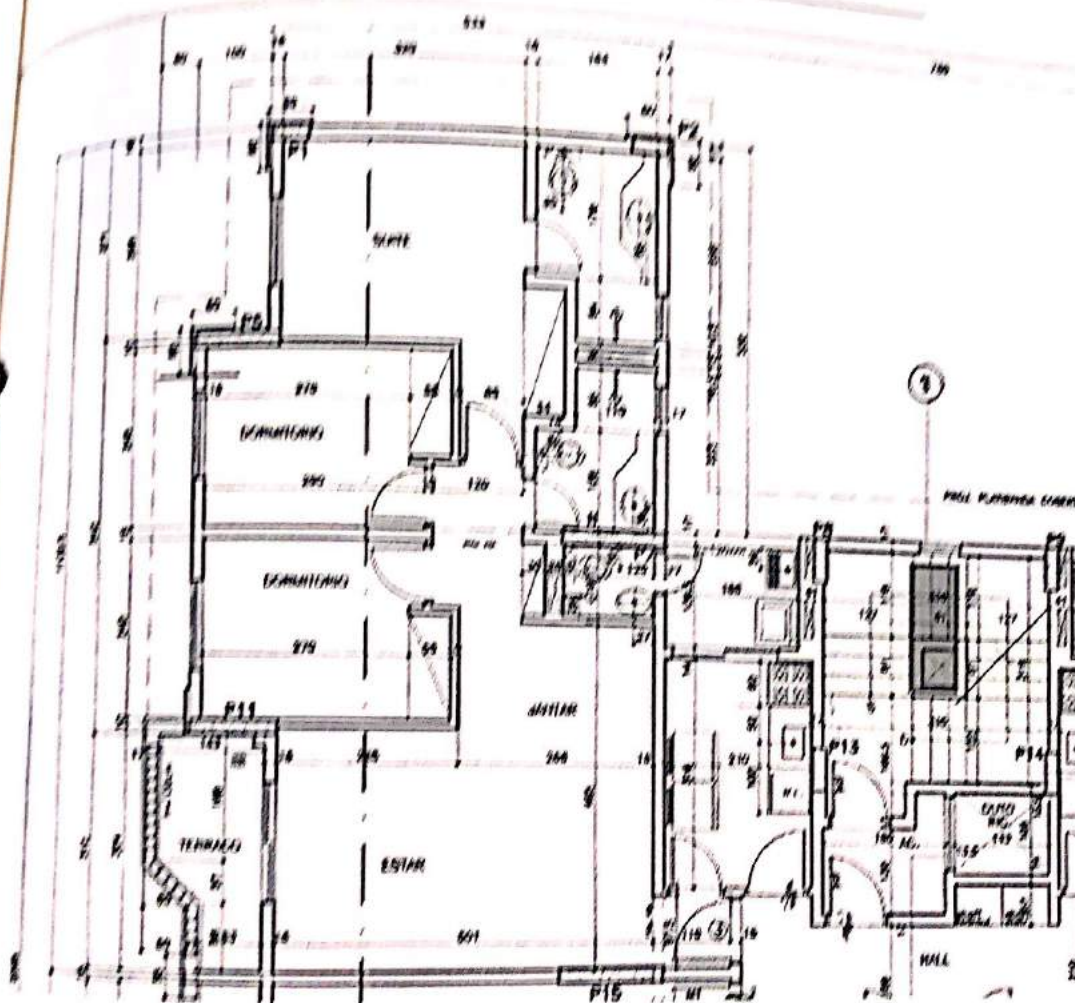
A configuração do apartamento em estudo
conforme cópia do projeto arquitetônico indica a
composição original, a qual foi objeto de vistoria
para levantamento dos materiais de acabamento
e revestimento.

Handwritten signature or initials at the bottom right.

AR

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 06011477/93/D

24



PROJEÇÃO DA UNIDADE OBJETO DA AVALIAÇÃO.

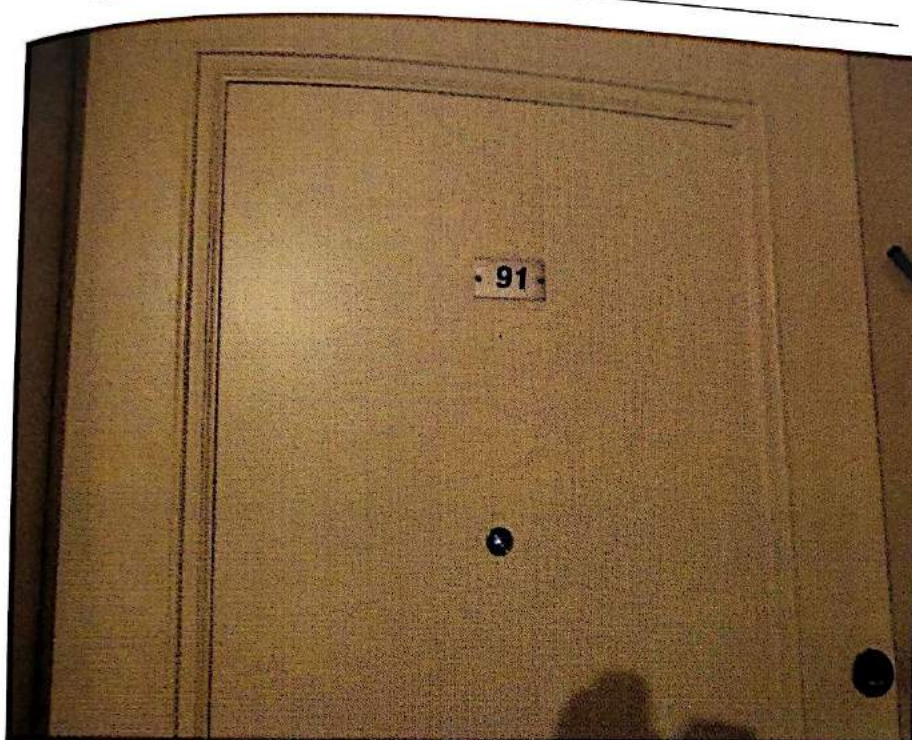
A projeção do terraço junto a sala de estar com porta tipo correr amplia os fatores de iluminação e ventilação dos ambientes interligados, como sala de jantar e hall de circulação.

24

Solt
/



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



PORTA DE ENTRADA COM IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO.



ASPECTO DA SALA DE ESTAR.

Solt
25

Este documento é original, assinado digitalmente por DEBEN, em 17/10/2020 às 15:34, sob o número 060113.7793/D. Para conferir o original, acesse o site www.tribunal.sp.br, informe o processo 013.4481-42/2019 e código 9E71.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

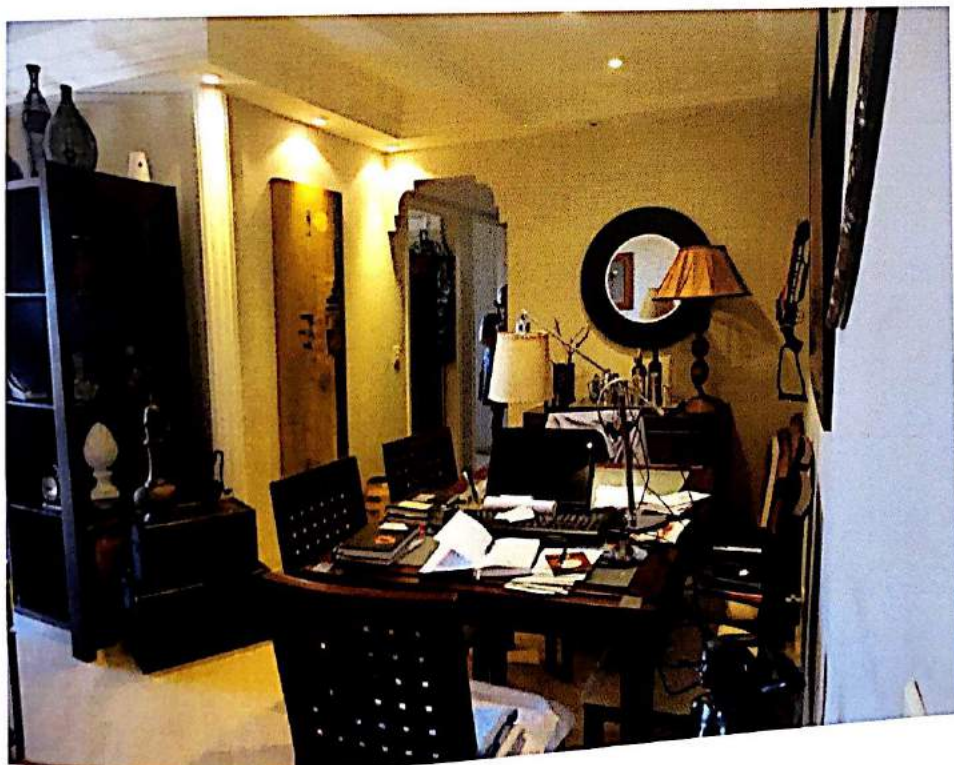
328
N

Sala de estar e jantar.

Piso em revestimento em carpete de madeira.

Paredes revestidas em massa acrílica e pintura em acrílica.

Teto com forro em dry wall e luminárias embutidas.



ASPECTO DA SALA DE JANTAR

328
26

Este documento é original, assinado digitalmente por DE JUIZADO em 17/10/2020 às 15:34, sob o número 02041635763. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/assinatura.html, informe o processo 0174481-42, o código 9E71246 e o número 328.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

fls. 560

529



ASPECTO DAS CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DA COZINHA.

Cozinha.

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes revestidas em azulejo até o teto.

Porta tipo correr divisória área de serviço.

529



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

fls. 561



ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO HALL DE CIRCULAÇÃO .

Hall circulação .

Piso revestimento carpete madeira.

Paredes em massa fina e pintura acrílica.

O hall de circulação com porta para privacidade aos ambientes da suíte e dois dormitórios com banheiro social.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D



ASPECTO DAS CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DA SUITE 01.

Suíte 01 .

Piso revestimento carpete madeira.

Paredes em massa fina e pintura acrílica.

Janela tipo correr em alumínio anodizado.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

332



ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO BANHEIRO SUÍTE 01.

Banheiro suíte 01 .

Piso revestimento cerâmico.

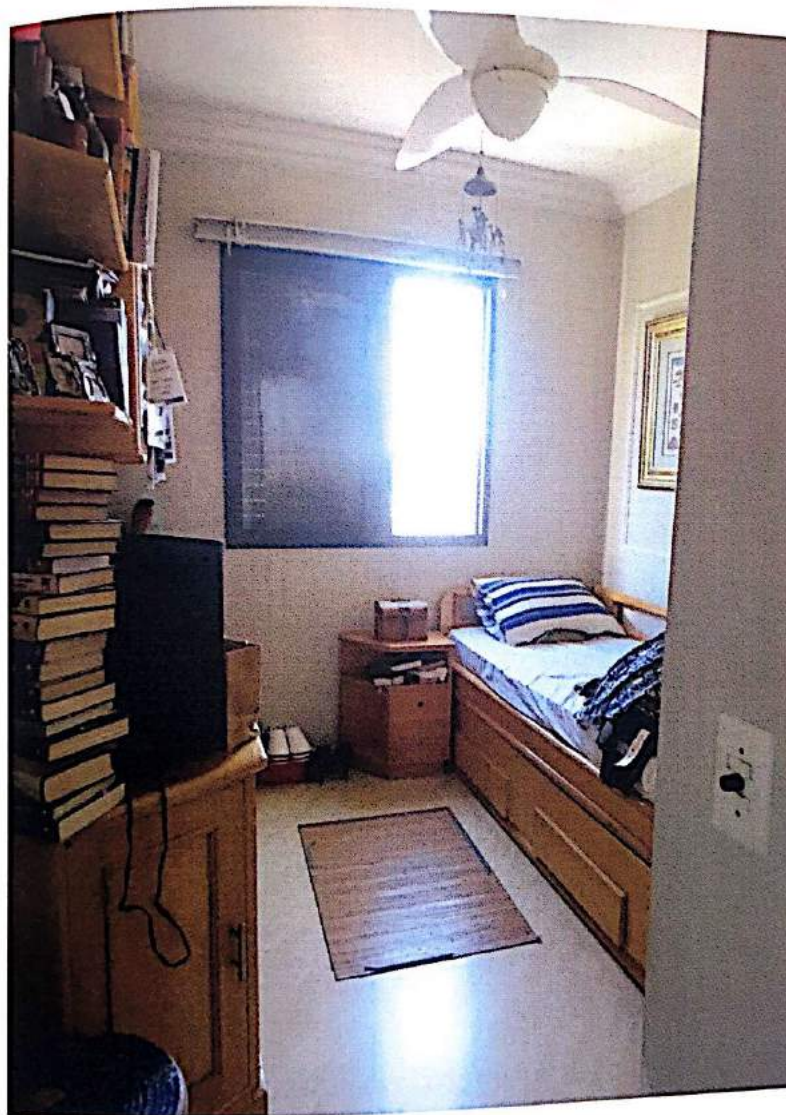
Paredes em azulejo até o teto.

30



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

503
N



ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO DORMITÓRIO 01.
Dormitório 01 .

Piso revestimento carpete madeira.

Paredes em massa fina e pintura acrílica.

Janela tipo correr em alumínio anodizado.

404
31



[Handwritten signature]



ASPECTO DAS CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DO BANHEIRO SOCIAL.
Banheiro social.

Piso revestimento cerâmico.

Paredes em azulejo até o teto.

[Handwritten signature]
32



Handwritten signature/initials in blue ink.



ASPECTO DAS CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS DO DORMITÓRIO 02.
Dormitório 02 .

Piso revestimento carpete madeira.

Paredes em massa fina e pintura acrílica.

Janela tipo correr em alumínio anodizado.



536
N

CAPÍTULO III - 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.

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.

Ass



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

9x
/

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 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.

35

Cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOGNO PASQUARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34, sob o número WJMJ2044620-2. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000000-00.000000-00 e código 9E.



Olga Ramirez Lloplis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

33/1

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 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.

36



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.

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.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

Carla
37



740
N

CAPITULO IV – AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método Evolutivo:

1.1.1. Capital Terreno .

O capital terreno será determinado com base nas Normas de Avaliações vigentes e considerando-se que está situado na 5ª zona.

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

$$V = S \times Q \times F \times F$$
$$t \quad t \quad mft \quad t \quad P$$

Onde:

S_t = área de terreno;

Q_{mft} = valor unitário;

38

é cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOGNO PASQUARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34, sob o número WJMJ20416357695 original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pq/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008420/2018, 26.0100 e código 9E7/4C7.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

fls. 572

su
N

F_t = coeficiente testada;

F_p = coeficiente profundidade.

C_p = cota parte de terreno

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário de terreno foi obtido através de informações de Imobiliárias da região, conforme pesquisa de mercado., anexo nº01:

2

$Q_{mf\ t} = R\$5.329,64 / m_{mf\ t}$

COEFICIENTE DE TESTADA.

A testada efetiva do lote está é superior aos limites da testada de referencia para 5ª Zona (16,00 metros).

Portanto no presente caso temos:

$F_t = 1,189$

t

Substituindo-se os dados acima, o capital terreno é:

$V_T = 21,8603m^2 \times R\$ 5.329,64/m^2 \times 1,189$

T

$V_T = R\$ 138.527,44$

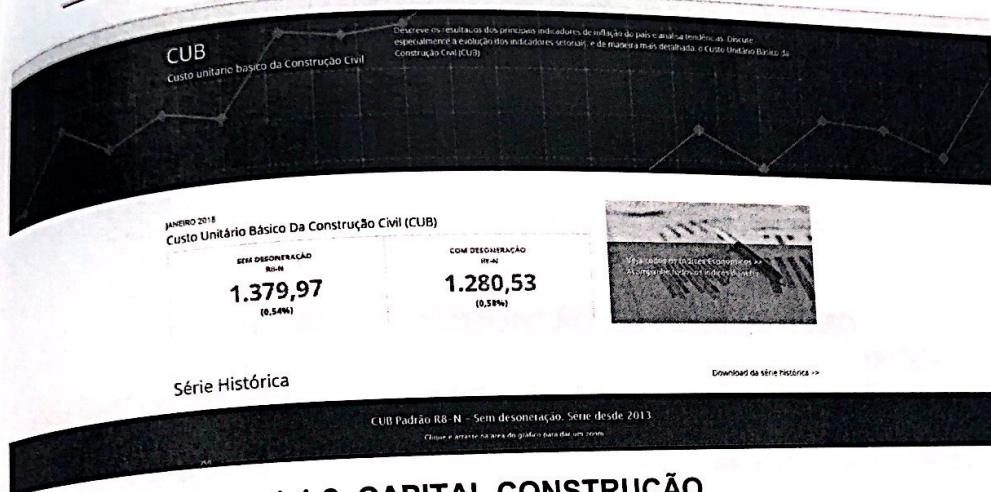
T

39



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

fls. 573



1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO

A área total construída total de 150,00m², classifica-se segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como "APARTAMENTO. PADRÃO SUPERIOR c/ elevador".

APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR R-8N x COEFICIENTE

APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR R\$ 1.280,53 x 2,640

APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR QMFC = R\$ 3.380,60

O capital construção resulta da expressão II:

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

Onde:

40

40



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

500
N

$S = 153,00$ metros quadrados
c

$Q = R\$ 3.380,60/m^2$
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 I_e – Idade aparente do imóvel e I_r – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

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

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial “ I_r ” - (anos)	Valor Residual - “ R ” - (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	50	20
		Fino	50	20
		Luxo	70	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	50	20
		Fino	50	20

22/11

544

27-1

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOCNO DAS OLIVEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34 , sob o número 2020.0134481-42. 2010.8.26.0000, código de verificação 95714000. Para conferir este original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pgi/conferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.0134481-42 e código 95714000. Pág. 1

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOCNO DAS OLIVEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34 , sob o número 2020.0134481-42. 2010.8.26.0000, código de verificação 95714000. Para conferir este original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pgi/conferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.0134481-42 e código 95714000. Pág. 1

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOCNO DAS OLIVEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34 , sob o número 2020.0134481-42. 2010.8.26.0000, código de verificação 95714000. Para conferir este original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pgi/conferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.0134481-42 e código 95714000. Pág. 1

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOCNO DAS OLIVEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34 , sob o número 2020.0134481-42. 2010.8.26.0000, código de verificação 95714000. Para conferir este original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pgi/conferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.0134481-42 e código 95714000. Pág. 1

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOCNO DAS OLIVEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34 , sob o número 2020.0134481-42. 2010.8.26.0000, código de verificação 95714000. Para conferir este original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pgi/conferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.0134481-42 e código 95714000. Pág. 1

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOCNO DAS OLIVEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34 , sob o número 2020.0134481-42. 2010.8.26.0000, código de verificação 95714000. Para conferir este original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pgi/conferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.0134481-42 e código 95714000. Pág. 1

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOCNO DAS OLIVEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34 , sob o número 2020.0134481-42. 2010.8.26.0000, código de verificação 95714000. Para conferir este original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pgi/conferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.0134481-42 e código 95714000. Pág. 1

Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por DENISE ZOCNO DAS OLIVEIRAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/10/2020 às 15:34 , sob o número 2020.0134481-42. 2010.8.26.0000, código de verificação 95714000. Para conferir este original, acesse o site https://esaj.tjsp.org.br/pgi/conferenciaDocumento.do, informe o processo 2020.0134481-42 e código 95714000. Pág. 1



II	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. 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.
	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

I _r *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
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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

fls. 57

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 15 anos e grupo B com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,802 \times (1,00 - 0,20) =$$

$$\text{F} = 0,8416$$

foc

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$\text{V} = 153,00 \times \text{R\$ } 3.380,60 \times 0,8416$$

c

$$\text{V} = \text{R\$ } 435.302,28$$

C

1.1.3 CAPITAL IMÓVEL

O capital imóvel resulta da soma das parcelas capital terreno e capital construção:

CAPITAL TERRENO.....	R\$ 138.527,44
CAPITAL CONSTRUÇÃO	R\$ 453.302,28
CAPITAL IMÓVEL	R\$ 591.829,73
Arredondando-se	
CAPITAL IMÓVEL.....	R\$ 592.000,00
Duas vagas	(janeiro/2019)



344
N

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº91 com duas vagas para garagem, localizado no 9º andar do Condomínio Edifício Natalie, situado na Rua Flávio de Melo nº156, bairro Vila Mariana, objeto da matrícula nº84776 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, contribuinte nº 039.082.0126-8 foi calculado de acordo com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT 14653 e valores unitários de edificação estabelecidos pela revista PINI.

VALOR DO APARTAMENTO Nº91 = R\$ 592.000,00

(janeiro/2019)

APP
19



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de quarenta e seis folhas com três anexos, todas rubricadas e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 03 de Dezembro de 2018.


OLGA RAMIREZ LLOPIS.

PERITA JUDICIAL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D

fls. 580

589
2

RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo nº 01..... Memorial de cálculo.

Anexo nº02..... Pesquisa elementos de mercado.

Anexo nº03..... cadastro municipalidade.

Anexo nº04..... Especificação do Cond. Natalie.

S/N

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Apeninos ,665	5.961,75	5.749,12	0,9643	1,0000
☐	2 Amando Ferrentini ,371	20.593,79	17.056,35	0,8282	1,0000
☐	3 Artur Sabóia ,2434	2.700,00	2.369,43	0,8776	1,0000
☒	4 Artur Sabóia ,304	6.750,52	5.924,04	0,8776	1,0000
☒	5 Arujá ,123	6.585,17	5.865,69	0,8907	1,0000
☒	6 Correia Dias ,489	7.027,08	6.370,90	0,9066	1,0000
☒	7 Correia Dias ,574	7.597,53	6.287,61	0,8276	1,0000
☐	8 Dr. Eduardo Amaro ,144	9.007,80	7.371,90	0,8184	1,0000
☒	9 Nilo ,99	5.793,60	4.061,42	0,7010	0,9999
☒	10 Paraíso ,664	6.071,40	5.125,90	0,8443	1,0000
☒	11 Paraíso ,676	6.314,94	5.331,51	0,8443	1,0000
☒	12 Pires da Mota ,1187	5.400,00	4.546,47	0,8419	1,0000
☐	13 Rodrigo Claudio ,490	11.074,12	9.243,58	0,8347	1,0000
☐	14 Rodrigo Claudio ,361	4.691,36	2.897,84	0,6177	0,9999
☒	15 Safira ,272	6.551,08	4.033,76	0,6157	0,9999



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.961,75	5.749,12
2	20.593,79	17.056,35
3	2.700,00	2.369,43
4	6.750,52	5.924,04
5	6.585,17	5.865,69
6	7.027,08	6.370,90
7	7.597,53	6.287,61
8	9.007,80	7.371,90
9	5.793,60	4.061,42
10	6.071,40	5.125,90
11	6.314,94	5.331,51
12	5.400,00	4.546,47
13	11.074,12	9.243,58
14	4.691,36	2.897,84
15	6.551,08	4.033,76

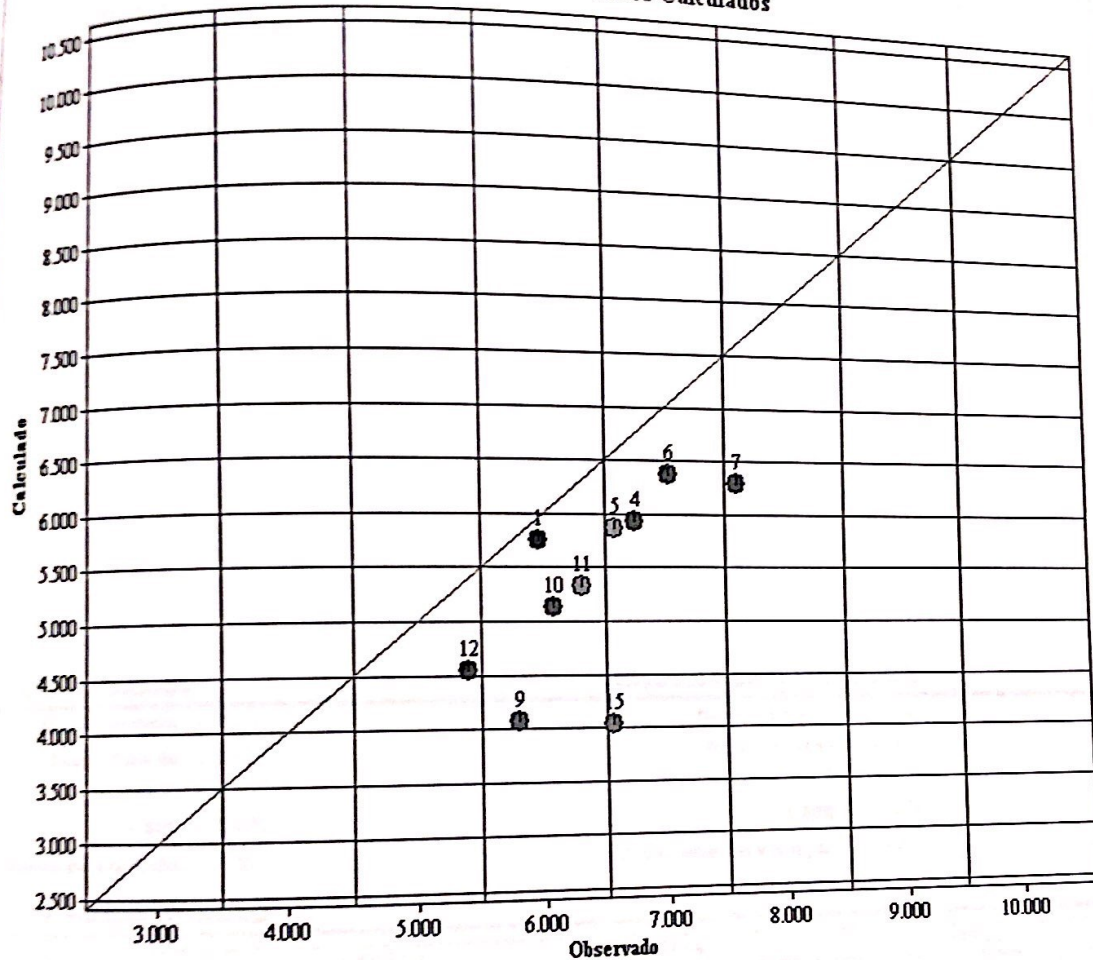


GeoAvaliarPro

9/

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados





Cont. Avaliar Pro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local: Rôvio de Mello 154 ap 91 e 2 vagas SAO PAULO - SP
 Tipo: Terreno
 Cliente: 12a vara cível central
 Área m²: 1.309,00
 Modalidade: Venda
 Distribuição especial
 Data: 30/01/2019

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.405,31
 Desvio Padrão: 639,62
 - 20%: 4.483,72
 + 20%: 8.326,90

Coefficiente de Variação: 9,9900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 5.329,64
 Desvio Padrão: 866,74
 - 20%: 3.730,75
 + 20%: 6.928,53

Coefficiente de Variação: 16,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform rel a todos as caract dos dados rel aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pto cont dos fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.329,64

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.329,64000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 4.950,58

INTERVALO MÁXIMO: 5.708,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 6.976.500,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5.049,90

INTERVALO MÁXIMO: 5.609,38



GeoAvaliarPro

Handwritten signature

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

é cópia do original assinado digitalmente por DENISE ZOGNO PASQUARELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/portal/consultarPrestacaoServico.aspx?id=2220108260100> e confira a autenticidade. Caso contrário, poderá ser anulada a sentença e a autoridade do signatário e o processo será arquivado. São Paulo, 17/02/2025. 14C7



GeoPerallat

fls. 587

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SETOR: 38

QUADRA: 31

ÍNDICE DO LOCAL: 2.215,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Apeninos

BAIRRO: Paraíso

NÚMERO: 665

COMP.:

UF: SP

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:	118,00	TESTADA - (cf) m	6,90	PROF. EQUIV. (Pe):	17,10
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINHA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	144,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	45 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,547
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0	CUSTO BASE (R\$):	1.280,53
VALOR CALCULADO (R\$):	106.513,22	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\$):	900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
-----------	--------	--------------------	------------	----------------------	------

MOBILIÁRIA: Marc Imóveis

CONTATO: Sra. Erica

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-33468000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,04	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.961,75
TESTADA Ci:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.749,12
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9643
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	0,00				



Confidential

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 38
QUADRA: 114

INDICE DO LOCAL: 2.579,00

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Armando Ferrentini

BAIRRO : Paraisópolis
UF : SP

NÚMERO: 371

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:	143,00	TESTADA - (cf) m	9,00	PROF. EQUIV. (Pe):	15,09
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 191,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53

VAGAS: 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):	205.088,70	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
------------------------	------------	------------------------	------

FATORES ADICIONAIS

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\$) ; 3.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Lef Properties Imoveis

TELEPHONE: (11)-45504000

CONTATO: Sra. Hilda

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,17	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 20.593,79
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 17.056,35
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0.8282
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA FI :	0,00			



GeoFácilPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2018

SETOR: 38 QUADRA: 44

ÍNDICE DO LOCAL: 2.434,00

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Ator Sabóia

COMP.:
CEP:BAIRRO: Paraíso
UF: SPNÚMERO: 2434
CIDADE: SÃO 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:	240,00	TESTADA - (ct) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

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\$): 720.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Marc Imóveis

CONTATO: Br. Marco Nunes

TELEFONE: (11)-33468800

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flog:	FT ADICIONAL 01:	2.700,00
TESTADA Ci:	FT ADICIONAL 02:	2.369,43
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03:	0,8776
FRENTES MÚLTIPLAS C#:	FT ADICIONAL 04:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fe:	FT ADICIONAL 05:	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA Fi:		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 38

QUADRA : 044

ÍNDICE DO LOCAL : 2.434,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Artur Sabóia

BAIRRO : Paraíso

NÚMERO : 304

COMP.:

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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: 95,00 TESTADA - (cf) m 4,30 PROF. EQUIV. (Pe): 22,09
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 78.700,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : Coelho de Fonseca Imóveis
CONTATO : Sra Tássia
OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-31698000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Ci :	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :		
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :



GeoAvaliar Pro

n3. 501

500

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018

SETOR : 38

QUADRA : 39

ÍNDICE DO LOCAL : 2.398,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Arujá

NÚMERO : 123

COMP.:

BAIRRO : Paraíso

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: 165,00 TESTADA - (cl) m 4,95 PROF. EQUIV. (Pe): 33,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 83.446,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietária
CONTATO : Sra. Marisa TELEFONE : (11)-996388658
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,11	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cl:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 38 QUADRA : 40 ÍNDICE DO LOCAL : 2.356,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Correia Dias

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Paraíso

UF : SP

NÚMERO : 489

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: 208,00 TESTADA - (cf) m 7,90 PROF. EQUIV. (Pe): 26,33
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 205,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,930 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 338.368,40 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\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Otávio

TELEFONE : (11)-991849136

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.027,08
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.370,90
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,906
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :		



GeoAvaliarPro

fls. 593

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 38

QUADRA : 44

ÍNDICE DO LOCAL : 2.581,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Correia Dias

NÚMERO : 574

COMP.:

BAIRRO : Paraíso

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: 70,00 TESTADA - (cf) m 4,30 PROF. EQUIV. (Pe): 16,28
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 98.172,60 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\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : M.M.G. Imóveis
CONTATO : Sr. Omar

TELEFONE : (11)-55754611

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.597,53
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.287,60
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,82
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :		



GeoAvaliarPro

fls. 594

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 38

QUADRA : 39

ÍNDICE DO LOCAL : 2.610,00

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Dr. Eduardo Amaro

COMP. :
CEP :BAIRRO : Paraíso
UF : SP

NÚMERO : 144

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: 231,00 TESTADA - (cf) m 6,60 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 182,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 169.198,99 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\$): 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : Lopes Prime Imóveis
CONTATO : Sra Luana Pollini TELEFONE : (11)-50569191
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.007,80
TESTADA Ci :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.371,90
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8184
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SETOR: 38

QUADRA: 21

ÍNDICE DO LOCAL: 3.047,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Nilo

COMP.:

CEP:

BARRO: Paraíso

UF: SP

NÚMERO: 99

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 (A_t) m²: 86,00 TESTADA - (ct) m: 4,30 PROF. EQUIV. (Fe): 21,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 105,00 m²
PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,206 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 122.750,21 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

MOBILIÁRIA: Marc Imóveis

TELEFONE: (11)-33458800

CONTATO: Sr. Marcos Nunes

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.793,60
TESTADA Ct:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.061,40
PROFUNDIDADE Cp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc:	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:		



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 38

QUADRA : 044

ÍNDICE DO LOCAL : 2.530,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018
 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Paraíso

COMP.:

CEP :

BAIRRO : Paraíso

UF : SP

NÚMERO : 664

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: 195,00 TESTADA - (cf) m: 6,52 PROF. EQUIV. (Pe): 29,91
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 192,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 157.076,16 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\$) : 1.490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Carlos TELEFONE : (11)-966998196
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,16	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ci:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.071,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.125,90
		VARIAÇÃO : 0,8443
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

SETOR : 35

QUADRA : 44

ÍNDICE DO LOCAL : 2.530,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Paraíso

COMP. :

CEP :

BARRO : Paraíso

UF : SP

NÚMERO : 676

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: 210,00 TESTADA - (cf) m 6,10 PROF. EQUIV. (Pe): 34,43
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 105,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 68.862,81 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : Marc Imoveis TELEFONE : (11)-33468800
CONTATO : Sr. Bruno
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CI:	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA FI:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.314,94
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.331,51
		VARIAÇÃO : 0,8443
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018

SETOR : 38

QUADRA : 019

ÍNDICE DO LOCAL : 2.537,00

CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Pires da Mota

NÚMERO : 1187

COMP.:

BAIRRO : Paraíso

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: 276,00 TESTADA - (cf) m 7,90 PROF. EQUIV. (Pe): 34,94
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

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\$) : 1.656.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIILIÁRIA : Corretor autonomo - local

TELEFONE : (11)-999652061

CONTATO : Sr. Décio

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.546,47
		VARIAÇÃO : 0,8419
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro

fls. 59

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018

SETOR : 38

QUADRA : 32

ÍNDICE DO LOCAL : 2.559,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodrigo Claudio

NÚMERO : 490

COMP.:

BAIRRO : Paraíso

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: 210,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 390,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
VALOR CALCULADO (R\$): 374.435,17

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\$) : 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Digway Imoveis

CONTATO : Sr. Pedreira

OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-55735552

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.074,12
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.243,58
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8347
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		



GecAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018

SETOR: 38

QUADRA: 033

ÍNDICE DO LOCAL: 3.458,00

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodrigo Claudio

COMP.:

CEP:

BAIRRO: Paraiso

UF: SP

NÚMERO: 361

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: 524,00 TESTADA - (cf) m: 17,20 PROF. EQUIV. (Pe): 30,47
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.280,53
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 241.729,75 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\$): 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Lopes Local Imoveis
CONTATO: Sr. Rogerio Hara TELEFONE: (11)-30650555
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,38	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.691,36
TESTADA CI: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.897,84
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6177
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		