

1302

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Proc. nº 0167856-68.2009.8.26.0100(ctr. 1622)
EXECUÇÃO

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por BANCO Bpm S/A contra JOSÉ JOAQUIM RAMOS DE CARVALHO E OUTRO, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

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

mesa do Desemb. mesa 16 p/Des. Rel. 912 E. Tem. pet.

100 19 F.J.H.17.01042394-0 010217 1256 19

TRF-4-SM-1-02/FEV/2017 10:51 018161

1303
9

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

2

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de dois imóveis residenciais.

IMÓVEL 1 - Localizado na Rua Barão de Jaceguai , 1.154 , esquina com a Rua João de Souza Dias , 30º Subdistrito Ibirapuera - São Paulo – Capital .

Matricula nº 120.709 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Contribuintes : 086.106.0320-2

IMÓVEL 2 - Localizado na Rua República do Iraque , 1.391 , Campo Belo , 30º Subdistrito Ibirapuera - São Paulo – Capital .

Matriculas nº 137.474 do 15º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Contribuintes : 086.175.0137-5

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

O valor total que apuramos no presente laudo é de

1304
9

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

3

IMÓVEL 1(AP. 114)- MATRICULA 120.709 DO 15º CRI

Valor Apartamento = R\$ 580.000,00

(QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Janerio 2017

IMÓVEL 2(AP. 05) - MATRICULA 137.474 DO 15º CRI

Valor Apartamento = R\$ 3.400.000,00

(TRÊS MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)

Janerio 2017

TOTAL

Valor Apartamento = R\$ 3.980.000,00

(TRÊS MILHÕES NOVECENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Janerio 2017

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

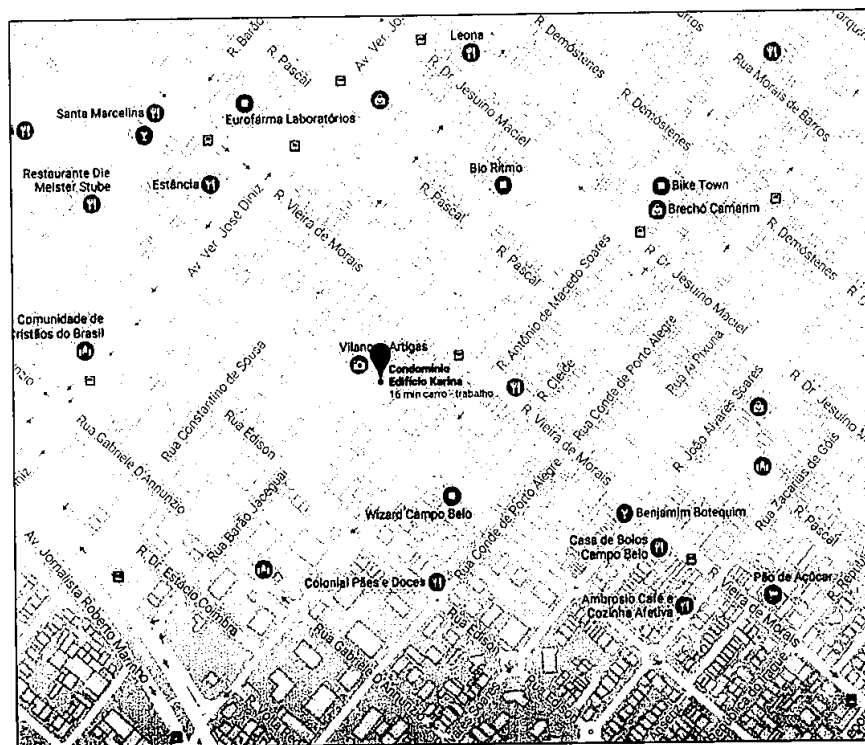
4

II – VISTORIA

IMÓVEL - 1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 114 no 11º andar, do Edifício Karina , situado na Rua Barão de Jaceguai , 1.154 , 30º Subdistrito Ibirapuera - São Paulo – Capital .

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 086, quadra 106 sendo que a Rua Barão de Jaceguai, possui o índice fiscal de 2.698,82,00 , para a referida quadra no ano de 2016.

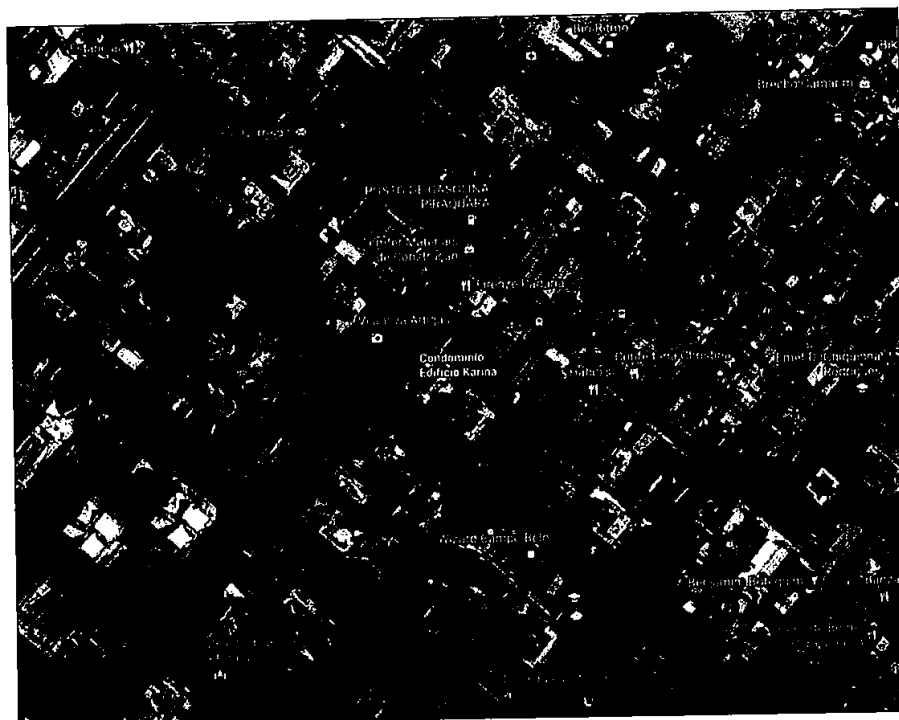


HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

1306
STA 9

5

VISTA DO SATÉLITE



Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Seu uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00047887-68.2008.8.26.0002 e código 990022CB.

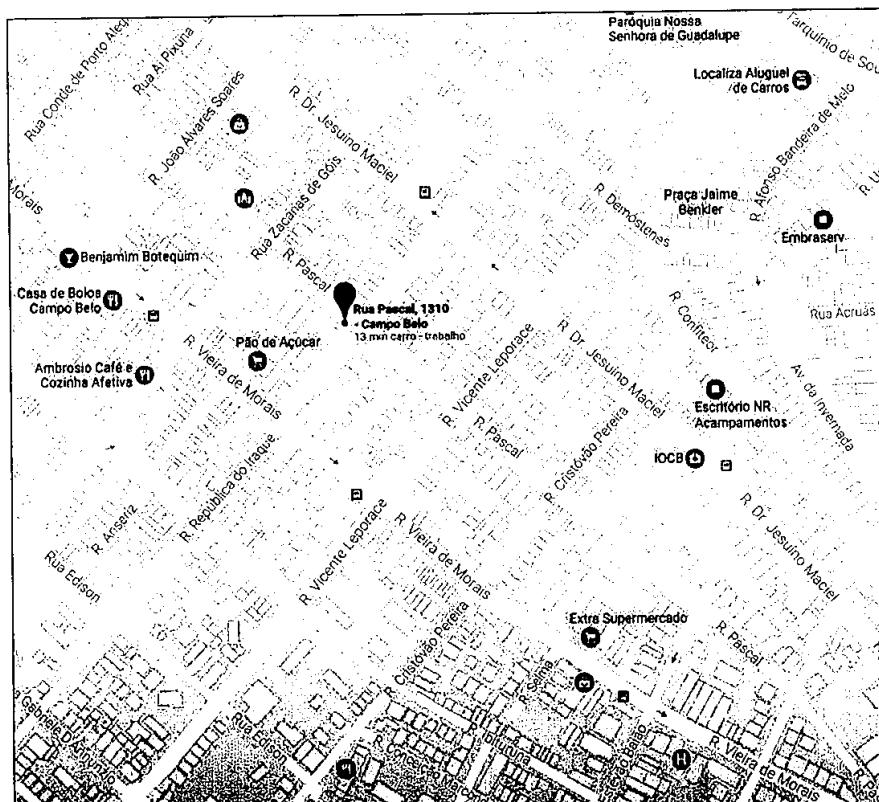
HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

6

IMÓVEL - 2 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 05 no 5º andar, do Edifício Piazza Venetto, situado na Rua Pascal, 1.310, 30º Subdistrito Ibirapuera - São Paulo - Capital.

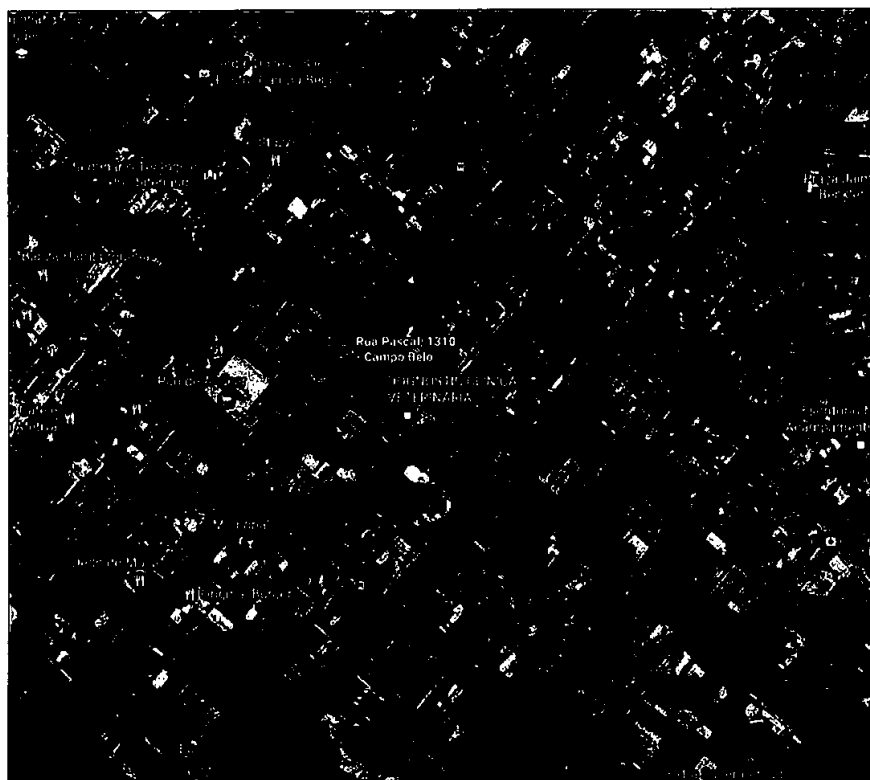
Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 086, quadra 175 sendo que a Rua Pascal, possui o índice fiscal de 2.923,27, para a referida quadra no ano de 2016.



1308
7

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

VISTA DO SATÉLITE



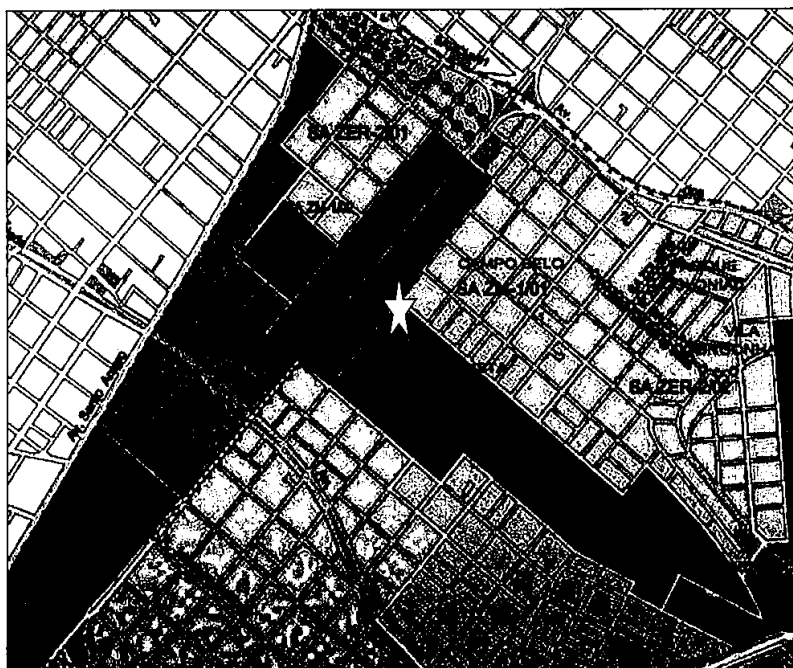
HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

1309

8

2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontram-se os imóveis em zona ZM-3a, zona mista de alta densidade demográfica.



1310
9

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

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

-  Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
-  Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
-  Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
-  Zona Predominantemente Industrial
-  Zona Mista de Baixa Densidade
-  Zona Mista de Média Densidade
-  Zona Mista de Alta Densidade - a
-  Zona Mista de Alta Densidade - b
-  Zona de Centralidade Polar - a
-  Zona de Centralidade Polar - b

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro - PRE - SA
Quadro 84 do Livro XIV - Anexo à Lei nº 13.888, de 28 de agosto de 2004

CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES													
CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO		ZONAS DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECUSOS MÍNIMOS (m)			
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE (m)	QUADRADO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
												ALTURA DA EDIFICAÇÃO MÍNIMA OU MÁXIMA A 1,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 1,00 m
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-101(a), 02(a) ZER-103(a), 04(a), 06, 08	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	500 m² 250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão
	ZER - MÉDIA DENSIDADE	ZER-301, 02, 03, 04	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão
	ZER - ALTA DENSIDADE	ZER-301 e 02	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LÍNEIRA A ZER	ZCL-001 a 16	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
		ZCL-016 e 17	Conforme as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes iguais as das zonas lineares de cada lado da via.										
	ZCL-001	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	
	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI-01, 02, 03	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-100	0,20	1,00	1,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	Sem limite	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-101 a 15 exceto ZM-300	0,20	1,00	1,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-302, 03, 04, 06, 07	0,20	1,00	1,50	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM-301, 06, 08, 10	0,20	1,00	2,00	0,50 (a)	0,15			25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM-311 (b)	0,30	1,00	1,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM-301 e 02	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15			SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZM-300/1 e 02	0,20	2,00	2,00	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZCL-001, 02		2,00			25,00 m						
		ZCL-003	0,20	1,00	1,50	0,50	15,00 m			5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCL-004 a 07		2,50			SEM LIMITE						
		ZCP-001 a 04		2,50	0,50								
		ZCL-001, 02	0,20	2,00	2,50	0,70	15,00 m			5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCP-001 a 05		2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZCL-001			2,00	4,00	0,70	SEM LIMITE							
Conforme as características da Zona de Uso linear de cada lado da via													
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCL-001 a 06	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)

K.

1311
 HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

10

3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

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

4 - TOPOGRAFIA

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

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

1312
 9

11

5 - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

5.1 - TERRENO - IMÓVEL 1 - MATRICULA 120.709

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

Área útil :	74,61 m ²
Área comum :	40,91 m ²
Área total construída :	115,52 m ²

5.1 - TERRENO - IMÓVEL 2 - MATRICULA 137.474

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

Área útil :	363,06 m ²
Área comum :	138,92 m ²
Área total construída :	646,03 m ²

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

1313

12

5.2 – BENFEITORIAS – IMÓVEL 1 - MATRICULA 120.709

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio com 18(dezoito) andares, com 02 apartamentos por andar, servidos por 02 elevadores, subsolo, quadra poliesportiva, churrasqueira, sauna, sala de ginástica, piscina, playground, salão de festas, salão de jogos, sendo que o imóvel avaliando possuem: sala de estar, sala de jantar, terraço, 03 dormitórios(2 suítes), copa/cozinha, banheiro, área de serviço, despensa, garagem.

SALA / DORMITÓRIOS

Paredes	: revestidas de látex
Esquadrias	: alumínio

COZINHA / BANHEIRO / ÁREA DE SERVIÇO

Paredes	: cerâmica / zulejo
Esquadrias	: alumínio

Os apartamentos possuem uma área útil de 74,61 m², com uma idade aparente de 28 anos e enquadra-se como apartamento padrão superior, dentro do estudo edificações valores de venda.

K.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO, engenheiro civil, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado de São Paulo (CREA) sob o número 155.957/D. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0087986-88.2009.8.26.0002 e código 99999999.

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

1314
9

13

5.2 – BENFEITORIAS – IMÓVEL 2 - MATRICULA 137.474

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio com 11(onze) andares , com 01 apartamento por andar , servidos por 02 elevadores , 03 subsolos , piscina , playground , salão de festas , sendo que o imóvel avaliando possuem : sala de estar , sala de jantar , terraço , 04 dormitórios(2 suites) , copa/cozinha , banheiro , área de serviço , quarto e banheiro de empregada , despensa , garagem .

SALA / DORMITÓRIOS / ESCRITÓRIO

Paredes	: revestidas de látex
Esquadrias	: madeira

COZINHA / BANHEIRO / ÁREA DE SERVIÇO

Paredes	: mármore / cerâmica / látex / revestida madeira
Esquadrias	: madeira / alumínio

DEPENDENCIA DE EMPREGADA

Paredes	: cerâmica / látex
Esquadrias	: madeira

Os apartamentos possuem uma área útil de 363,06 m², com uma idade aparente de 22 anos e enquadra-se como apartamento padrão fino, dentro do estudo edificações valores de venda.

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

K.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO, engenheiro civil, registrado no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA) sob o nº 155.957/D. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0087988-88.2009.8.26.0002 e código 999942CB.

1313
HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

14

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando da Rua Barão de Jaceguai.



FOTOS 1/2: Vista da Rua Barão de Jaceguai , lado direito e esquerdo do imóvel avaliando.

1316
9

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

15



FOTOS 3/4 - Vista frontal na entrada do condomínio , local do imóvel avaliando e fachada do prédio.

1312
 HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

16



FOTOS 5/6: Detalhe na piscina e quadra do condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO DE S. TANZE FILHO, engenheiro civil, inscrito no Conselho de Engenharia de São Paulo, sob o nº 1318, e código 99999999. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0087988-68.2009.8.26.0002 e código 99999999.

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

1318
 2

17

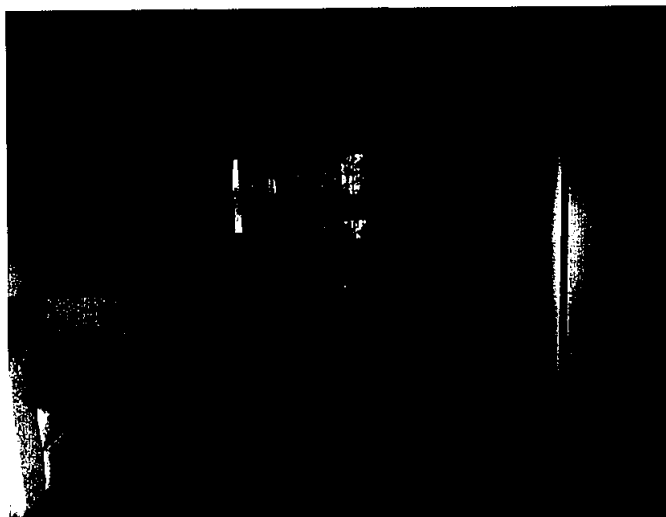


FOTOS 7/8: Detalhe salão de jogos e brinquedoteca do condomínio.

16:

1319

18



FOTOS 9/10 : Detalhe de área comum do condomínio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro civil, registrado no Conselho de Engenharia de São Paulo (CREA) sob o nº 155.957/D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0087988-68.2009.8.26.0002 e código 999992CB.

1320
2

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

19



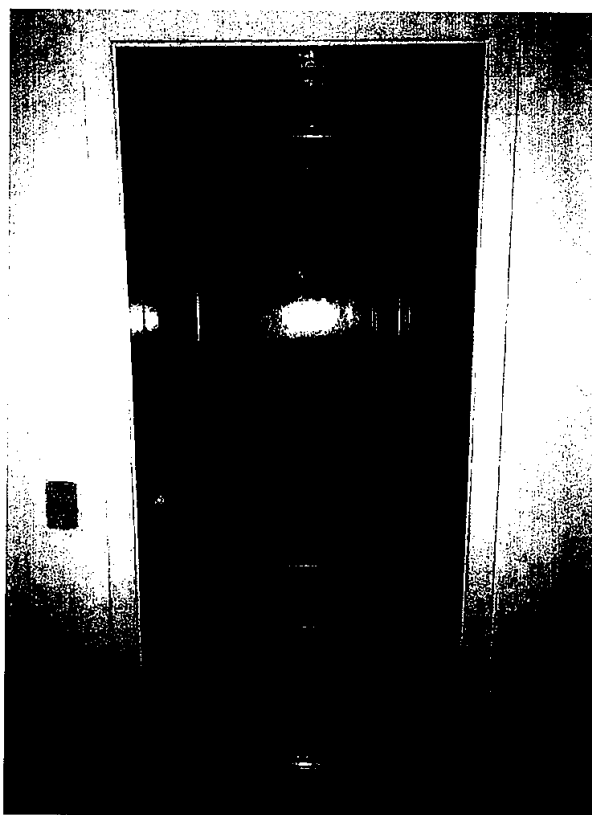
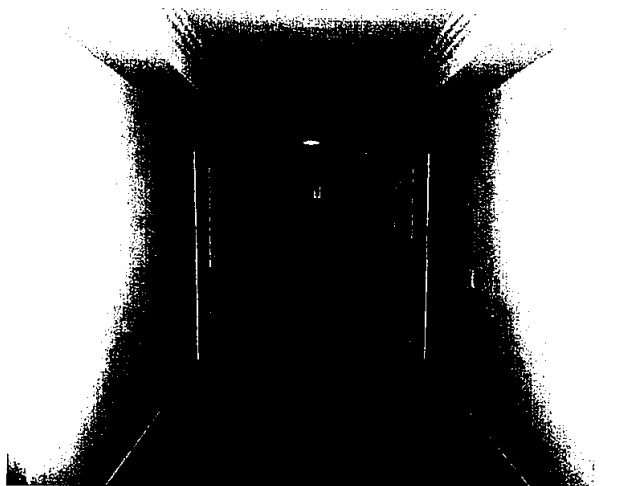
FOTOS 11/12 : Detalhe área externa.

X.

1321

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

20



FOTOS 13/14 : Detalhe na entrada do imóvel vistoriado.

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

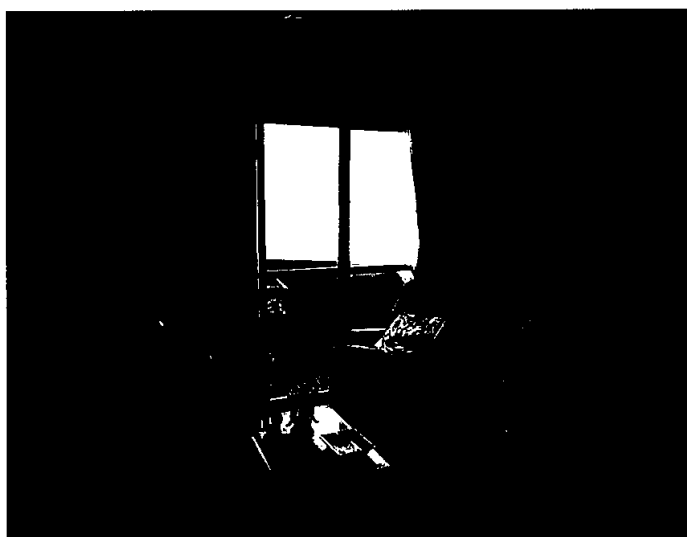
hooor@uol.com.br

K.

1322
✓

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

21



FOTOS 15/16: Detalhe interno na sala do imóvel.

K.

1323

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



22



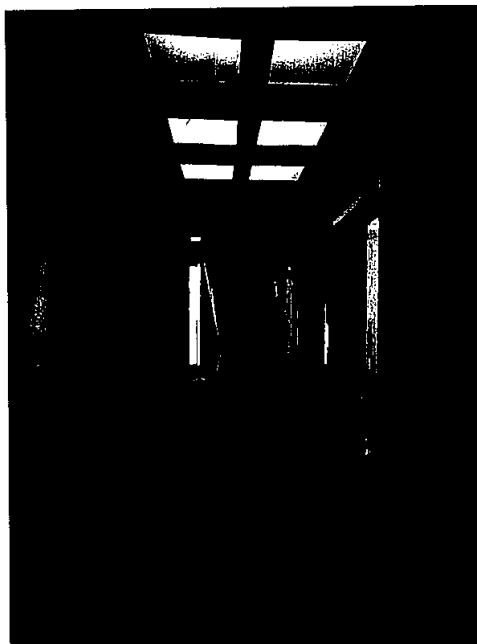
FOTOS 17/18 : Detalhe cozinha e área de serviço do imóvel.

16

1324

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

23



FOTOS 19/20: Detalhe interno do imóvel.

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

1325
 9

24



FOTOS 21/22 : Detalhe interno de dormitório e banheiro do imóvel.

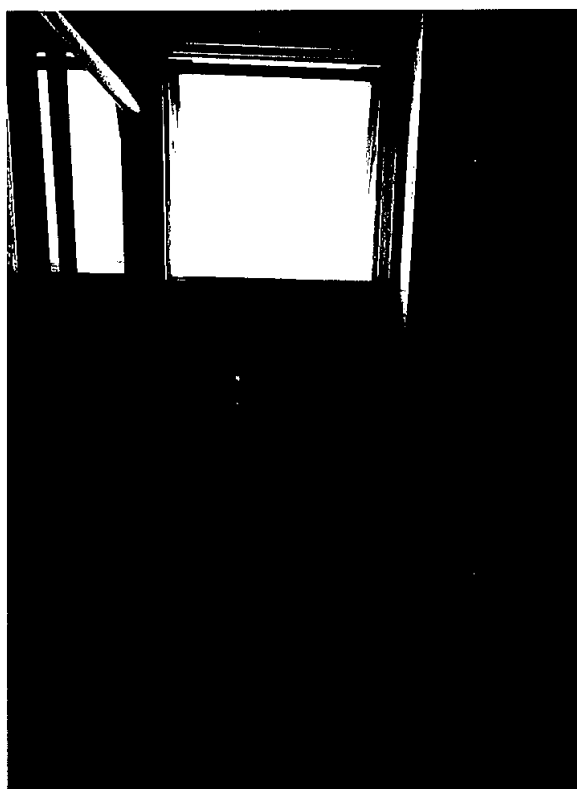
Rua Napoleão de Barros, 284 - Vila Clementino - CEP- 04024-000 - Fone/Fax. 5579-1870 - e.mail -
 hoor@uol.com.br

A.

1326

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

25



FOTOS 23/24: Detalhe interno do imóvel.

K.

1327

9

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

26

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando da Rua Pascal.



FOTOS 25/26 : Vista do logradouro , lado direito e esquerdo do imóvel avaliando.

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

K.

132B
J

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

27



FOTOS 27/28: Vista da fachada e entrada do edifício.

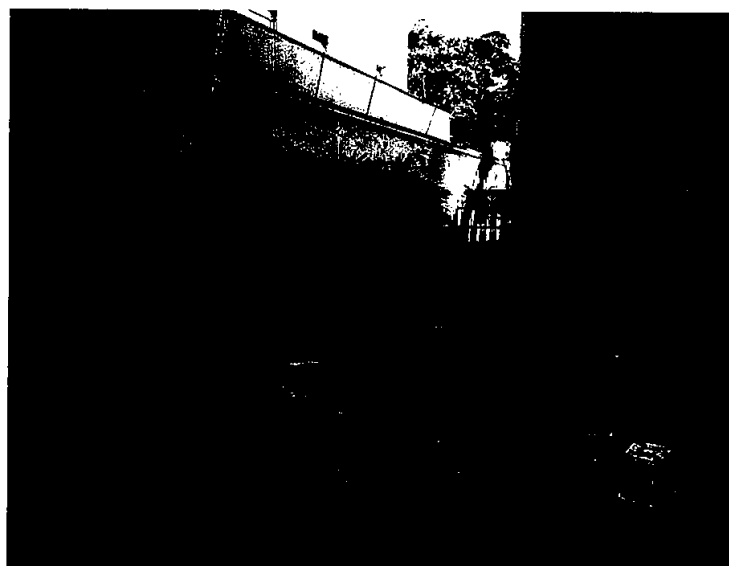
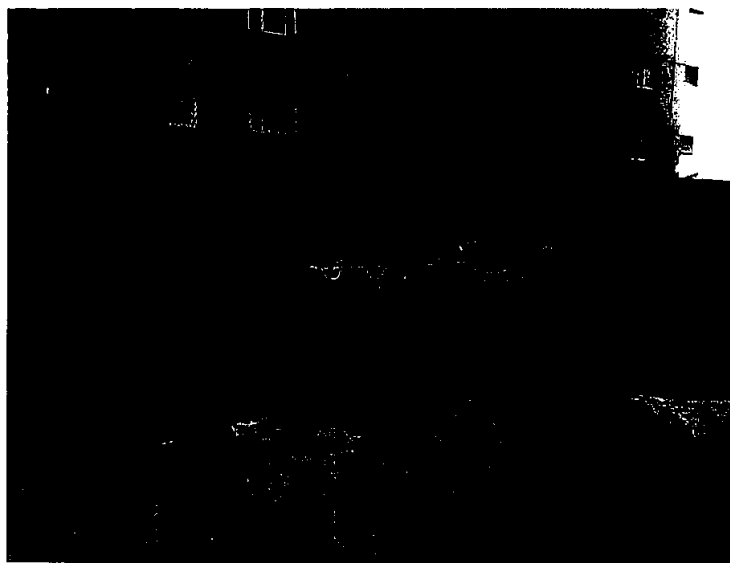
Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

1329

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

28



FOTOS 29/30 : Detalhe no condomínio do imóvel.

h.

1330
HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

29

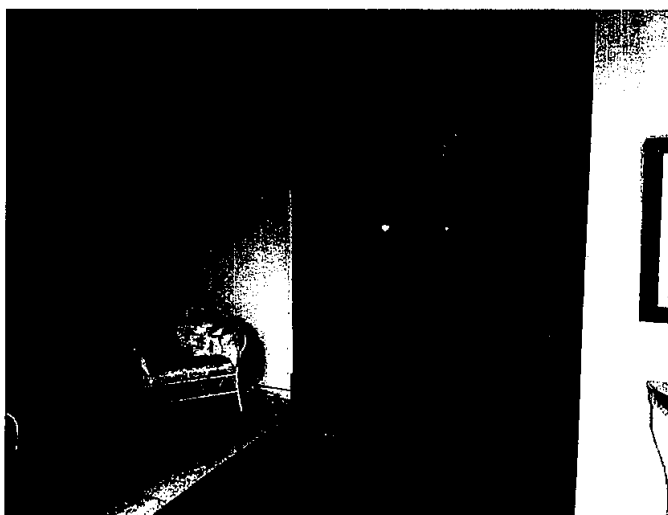


FOTOS 31/32: Detalhe no Condomínio do imóvel.

1331

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

30



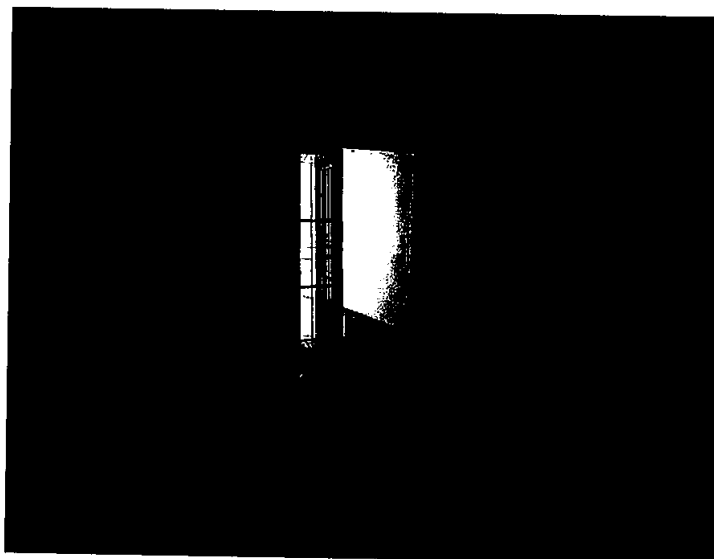
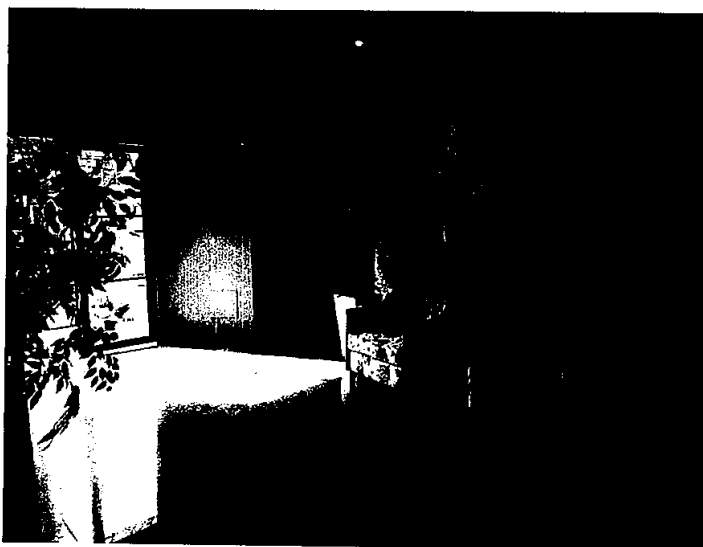
FOTOS 33/34 : Detalhe interno área comum.

K.

1332

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

31



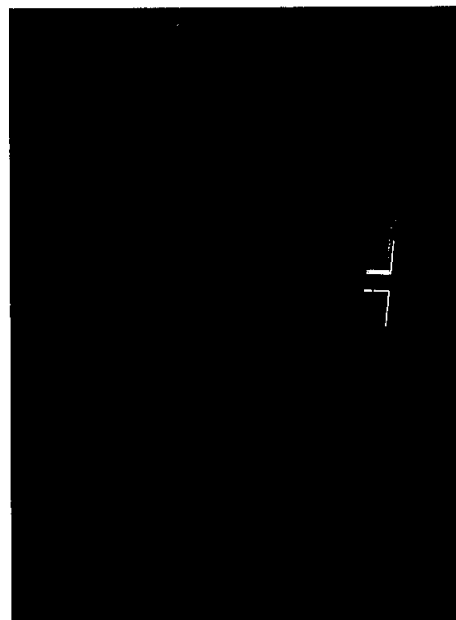
FOTOS 35/36: Detalhe interno área comum.

K.

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

1333

32

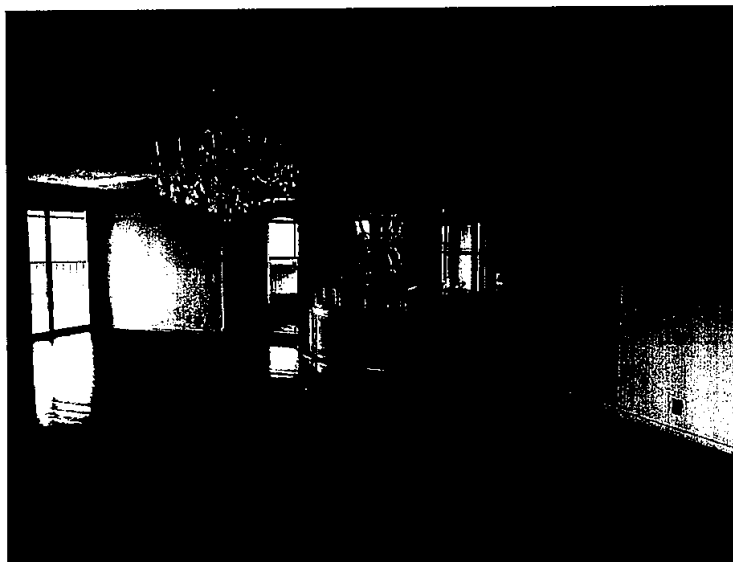


FOTOS 37/38 : Detalhe na entrada do imóvel.

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

1324
 9

33

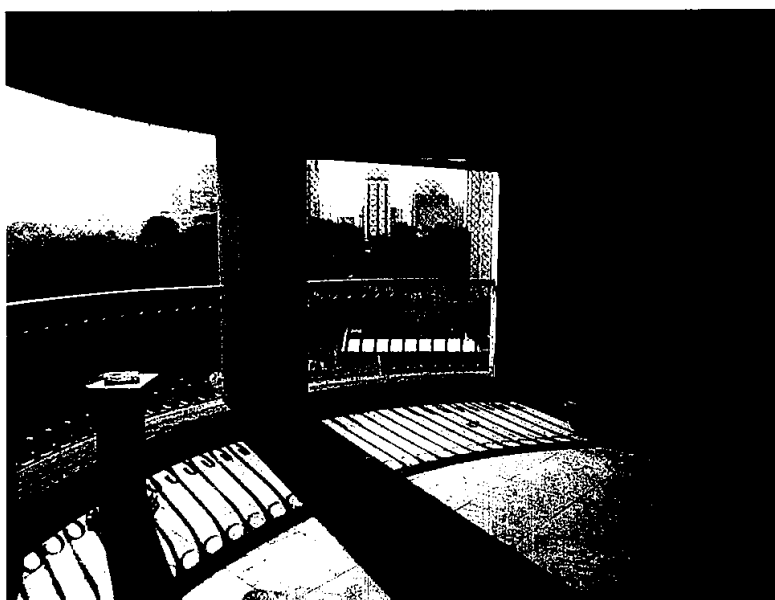


FOTOS 39/40: Detalhe interno na sala do imóvel.

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

1335
 2

34

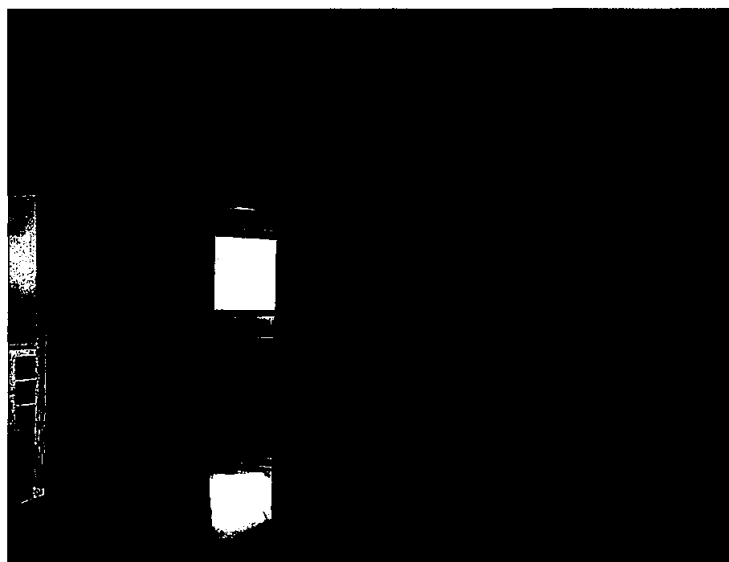
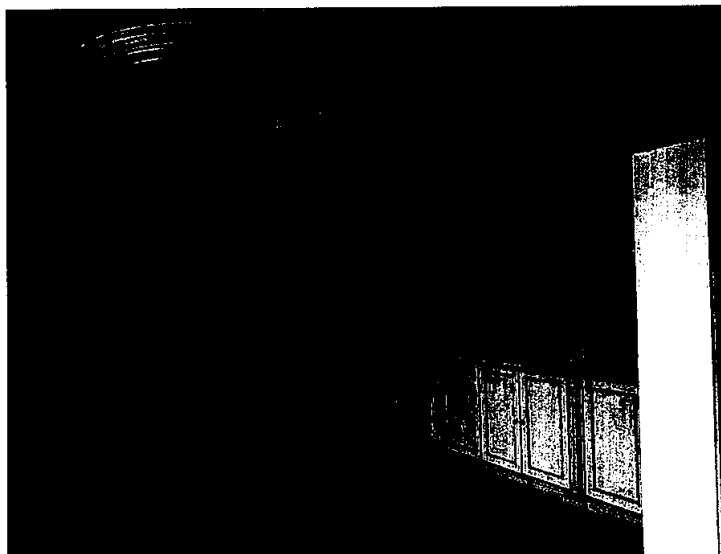


FOTOS 41/42 : Detalhe interno do imóvel.

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

1336
 e

35



FOTOS 43/44: Detalhe interno do imóvel.

X.

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

1332

36



FOTOS 45/46 : Detalhe interno do imóvel.

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

1338

J

37



FOTOS 47/48: Detalhe interno do imóvel.

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

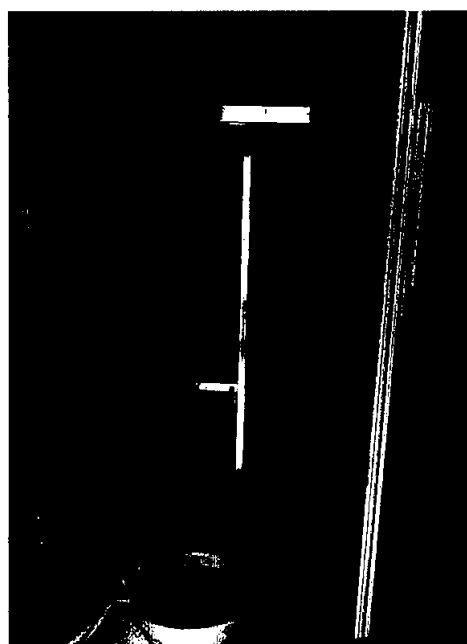
hoor@uol.com.br

K.

1339

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

38



FOTOS 49/50 : Detalhe interno do imóvel.

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

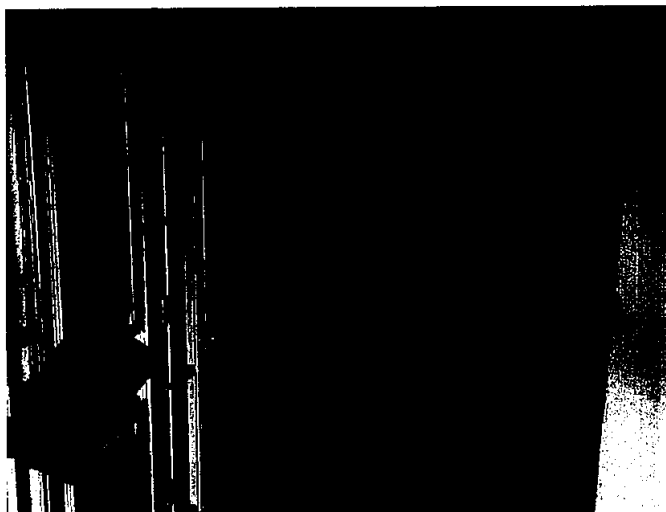
hoor@uol.com.br

K.

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

1340

39



FOTOS 51/52 : Detalhe interno do imóvel.

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

X.

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

1341

40

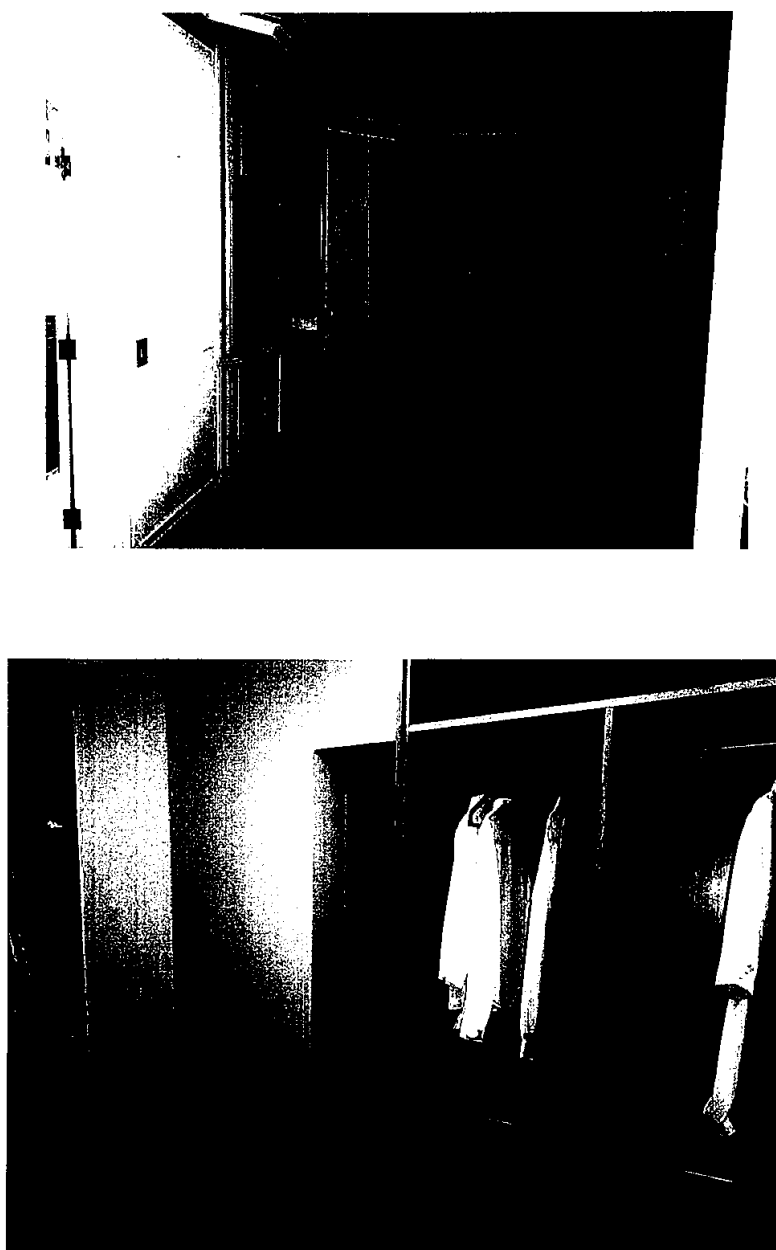


FOTOS 53/54 : Detalhe interno do imóvel.

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

1342

41



FOTOS 55/56 : Detalhe interno do imóvel.

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

1343

42



FOTOS 57/58 : Detalhe interno do imóvel.

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

Ki

1344
e

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

43



FOTOS 59/60 : Detalhe interno do imóvel.

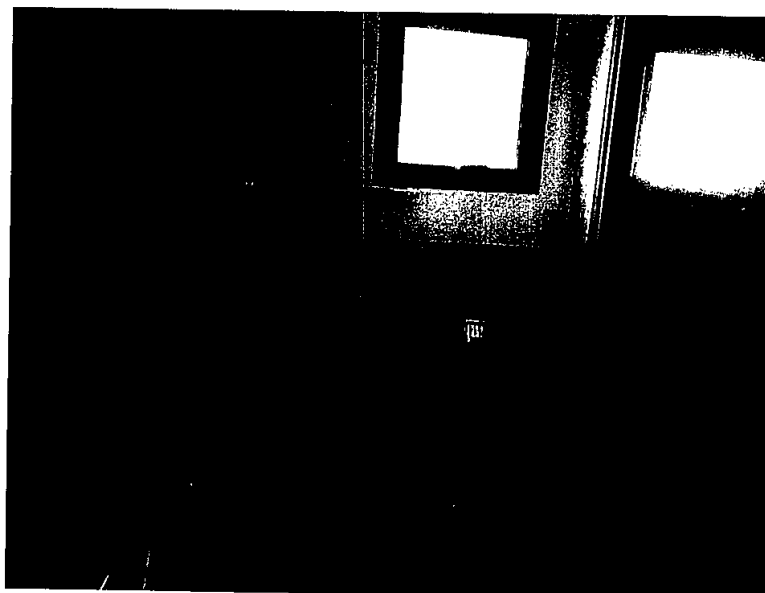
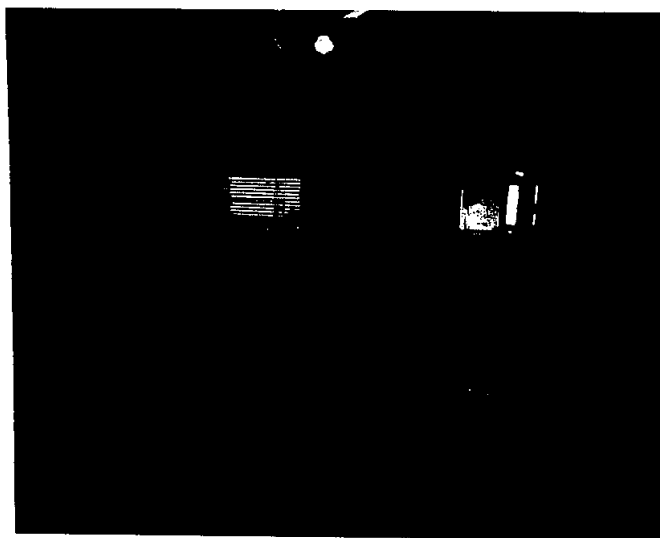
Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

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

1345
 re

44

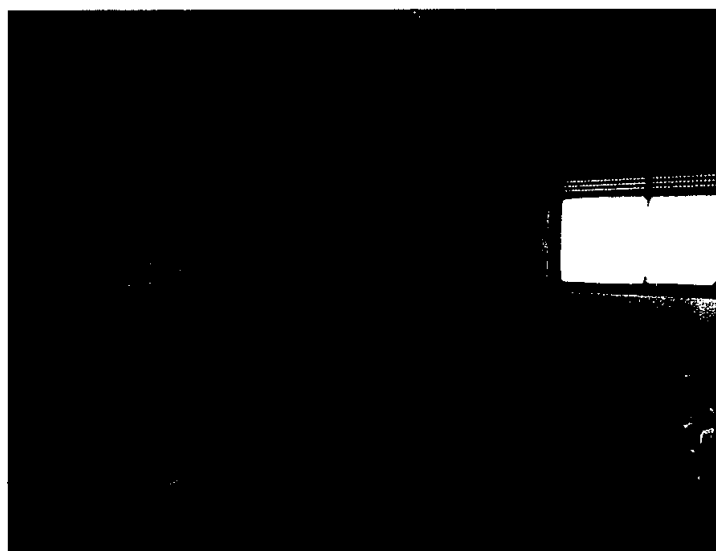


FOTOS 61/62 : Detalhe interno do imóvel.

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

1346
 2

45



FOTOS 63/64 : Detalhe interno do imóvel.

Ki

1347
e

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

46



FOTOS 65/66 : Detalhe interno do imóvel.

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hoor@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro civil, registrado no Conselho de Engenharia de São Paulo (Crea/SP) sob o número 155.957/D. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0084988-08.2009.8.26.0002 e código 999942CB.

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

1349

47

L2

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

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

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

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

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

K.

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

1350
J

48

FATOR OFERTA

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

FATOR TRANSPOSIÇÃO

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

FATOR PADRÃO / OBSOLETISMO

Será homogeneizado os imóveis , segundo sua classificação, sendo que o imóvel-1 , foi classificado como “ **apartamento padrão superior**” E SUA IDADE de 28 anos, e o imóvel-2 , foi classificado como “ **apartamento padrão fino**” E SUA IDADE de 22 anos.

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

1351

49

IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

IMÓVEL 1 - MATRICULA 120.709

Para Avaliação do Imóvel, colhemos elementos comparativos dentro da mesma região, cuja pesquisa encontra-se em anexo. O resultado é o seguinte:

Com estes valores , teremos:

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

$$A = 74,61 \text{ m}^2, \text{ área útil}$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 7.770,36 / \text{m}^2$$

teremos :

$$\text{Valor Apartamento} = 74,61 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.770,36 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor Apartamento} = \text{R\$ } 579.746,56 \text{ ou em termos redondos}$$

Valor Apartamento = R\$ 580.000,00

(QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Jan/2017

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

1352

50

IMÓVEL 2 – MATRICULA 137.474

Para Avaliação do Imóvel, colhemos elementos comparativos dentro da mesma região, cuja pesquisa encontra-se em anexo. O resultado é o seguinte:

Com estes valores , teremos:

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

$$A = 363,06 \text{ m}^2, \text{ área útil}$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 9.325,94 / \text{m}^2$$

teremos :

$$\text{Valor Apartamento} = 363,06 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.325,94 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor Apartamento} = \text{R\$ } 3.385.875,78 \text{ ou em termos redondos}$$

Valor Apartamento = R\$ 3.400.000,00

(TRÊS MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)

Janeiro 2017

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

1353

51

2

V - RESUMO .

IMÓVEL 1(AP. 114)- MATRICULA 120.709 DO 15º CRI

Valor Apartamento = R\$ 580.000,00

(QUINHENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Jan/2017

IMÓVEL 2(AP. 05) - MATRICULA 137.474 DO 15º CRI

Valor Apartamento = R\$ 3.400.000,00

(TRÊS MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)

Jan/2017

TOTAL

Valor Apartamento = R\$ 3.980.000,00

(TRÊS MILHÕES NOVECENTOS E OITENTA MIL REAIS)

Jan/2017

K.

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

1354

52

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 52 (cinquenta e duas) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 06 de Janeiro de 2017.



HORÁCIO TANZE FILHO
 Perito Judicial
 Membro Titular do IBAPE nº 672

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

1355
~

ANEXO I

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO

Imovel 01



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 2.750,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 45

COMP. : 2 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

0,00

TESTADA - (cf) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):

0,582

IDADE : 30

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

186,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

186,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

4

SUÍTES:

1

W.C.:

2

QUARTO EMPREGADAS:

1

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.350.000,00

MOBILIÁRIA:

autonomo

CONTATO:

Paulo

TELEFONE : (11)-971546712

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-24,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.292,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.124,93	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.532,26
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.676,00
		VARIAÇÃO : 1,0220



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 21

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



1358
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 2.750,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 102

COMP.: 9 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino

COEF. PADRÃO:

3,066

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k):

0,383

IDADE: 40

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

203,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

203,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.610.000,00

IMOBILIÁRIA:

PAULO HOFFMANN IMÓVEIS

CONTATO:

Sônia

TELEFONE: (11)-33863535

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -26,57	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.137,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 5.113,96	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.996,09
PADRÃO Fp: -1.229,23	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,5405
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

K



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO: 2

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 21

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

K:



1360
9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 2.750,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 102

COMP. : 13 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k):

0,383

IDADE : 40

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

203,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

203,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

4

SUÍTES :

1

W.C. :

2

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.750.000,00

IMOBILIÁRIA :

PAULO HOFFMANN

CONTATO :

Sônia

TELEFONE : (11)-33863535

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -28,88	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.758,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 5.558,66	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.952,28
PADRÃO Fp : -1.336,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.5405
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

K:



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 21

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



1363
0

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 28

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





1365
2

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

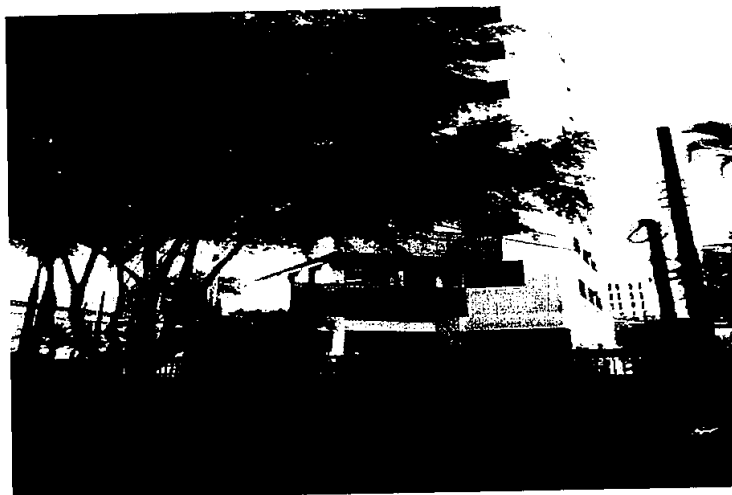
NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 27

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



K.



1366
e

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2016

SETOR: 86

QUADRA: 27

ÍNDICE DO LOCAL: 2.503,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gil Eanes

NÚMERO: 154

COMP.: 4 andar

BAIRRO: Campo Belo

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,582 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 210,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 210,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 3 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.490.000,00

IMOBILIÁRIA: PINHEIRO MELLO IMÓVEIS

CONTATO: Luciana

TELEFONE: (11)-37745553

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA-IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 99,92	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.385,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.263,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.649,91
PADRÃO Fp: -1.099,69	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.041,4
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

K:



1367
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

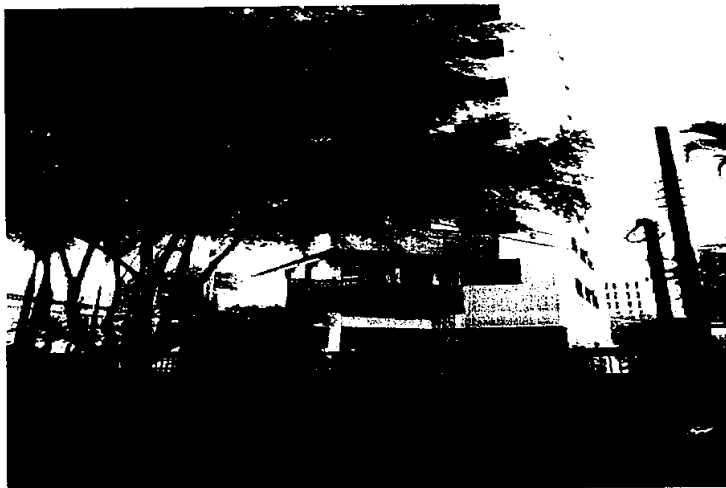
NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 27

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



K.



1368
9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 29

ÍNDICE DO LOCAL : 2.726,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 315

COMP.: 3 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) :

0,660

IDADE : 30

anos FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

110,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

3

SUÍTES :

1

W.C. :

1

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

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 DO IMÓVEL (R\$): 990.000,00

IMOBILIÁRIA :

autonomo

CONTATO :

Paulo

TELEFONE : (11)-971546712

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-16,15	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	648,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.614,95	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.100,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.346,80
		VARIAÇÃO : 1,2774

K:



1369
2

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 29

CHAVE GEOGRÁFICA :

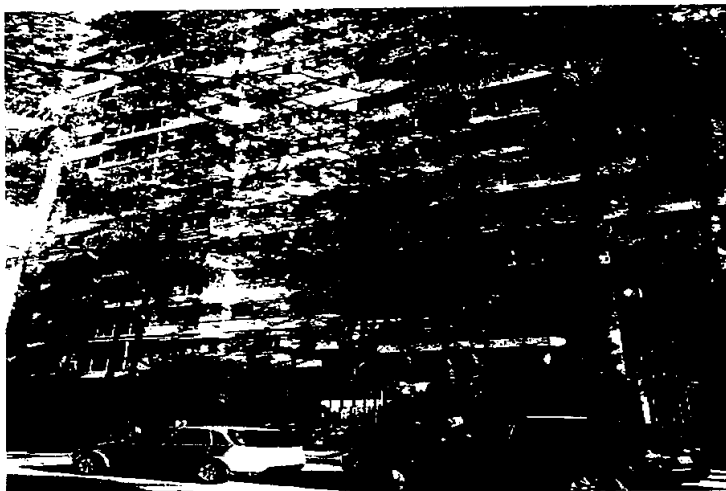


FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 36

ÍNDICE DO LOCAL : 2.790,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 373

COMP.: 9 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 210,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 210,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 2 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.300.000,00

IMOBILIÁRIA : ARAUJO DUARTE IMÓVEIS

CONTATO : Ademir

TELEFONE : (11)-37747138

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-50,42	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	350,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.328,49	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.714,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.685,72
		VARIAÇÃO : 0,8667



1371
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 36

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



K:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2016

SETOR: 86

QUADRA: 36

ÍNDICE DO LOCAL: 2.790,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gil Eanes

NÚMERO: 373

COMP.: 1 andar

BAIRRO: Campo Belo

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino

COEF. PADRÃO:

3,066

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,980 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 210,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 210,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.910.000,00

IMOBILIÁRIA:

SALES IMÓVEIS

CONTATO:

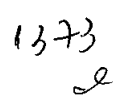
Kátia

TELEFONE: (11)-28997600

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -53,50	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.185,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.697,28	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.025,26
PADRÃO Fp: -1.409,67	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6139
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



DADOS DA FICHA

NÚMERO ELEMENTO: 9

SETOR : 86 QUADRA : 36

CHAVE GEOGRÁFICA :





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 36

ÍNDICE DO LOCAL : 2.790,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 409

COMP. : 3 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k):

0,687

IDADE : 25

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

3

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

265,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

265,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

4 SUÍTES : 3

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS :

1

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

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 DO IMÓVEL (R\$): 2.700.000,00

IMOBILIÁRIA :

ARAÚJO DUARTE IMÓVEIS

CONTATO :

Ademir

TELEFONE : (11)-37747138

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES-NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-59,94	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	416,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-1.579,15	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.169,81
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.947,18
		VARIAÇÃO : 0,8667



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 36

CHAVE GEOGRÁFICA :

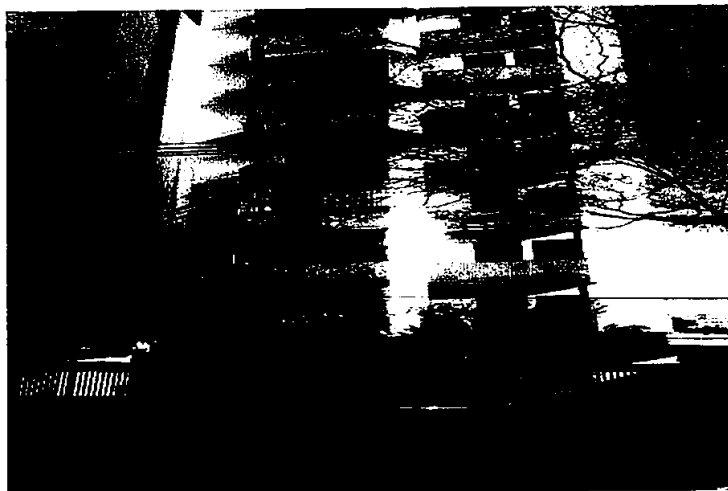


FOTO Nº 1

1378
9



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 2.750,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 45

COMP. : 1 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,582 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 186,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 186,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.400.000,00

IMOBILIÁRIA : CLAVY IMÓVEIS

CONTATO : Jorge

TELEFONE : (11)-38924819

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -25,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.774,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.340,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.923,26
PADRÃO Fp : -1.166,59	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0220
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



1378
e

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 21

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



1379
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 35

ÍNDICE DO LOCAL : 2.338,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pascal

NÚMERO : 211

COMP. : 243 2º andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):

0,582

IDADE : 30

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

3

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

208,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

208,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

4

SUÍTES :

2

W.C. :

3

QUARTO EMPREGADAS :

1

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.915.000,00

MOBILIÁRIA :

COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO :

Cristiana

TELEFONE : (11)-23441000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 255,75	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.286,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.640,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.754,99
PADRÃO Fp : -1.426,95	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0566
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

h:



1380
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 35

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



1381
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 27

ÍNDICE DO LOCAL : 2.320,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Princesa Isabel

NÚMERO : 1003

COMP. : 5 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

CCEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,687

IDADE : 25 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 3

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 208,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 208,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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 DO MÓVEL (R\$): 1.980.000,00

MOBILIÁRIA : SIGA SP IMÓVEIS

CONTATO : Glenda

TELEFONE : (11)-27382378

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 279,78	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.567,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 389,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.760,78
PADRÃO Fp : -1.475,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9059
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

K.



1382
e

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

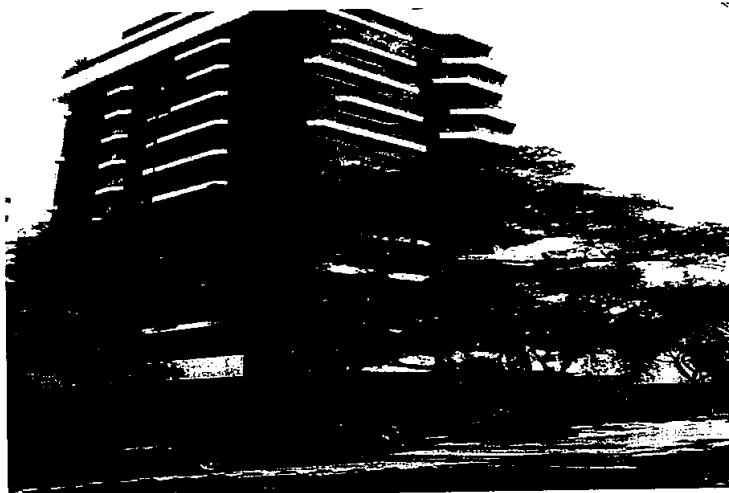
NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 27

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



6.5



1383

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 27

ÍNDICE DO LOCAL : 2.320,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua princesa Izabel

NÚMERO : 1003

COMP. : 1 andar esquina

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO : 3,066

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 297,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 297,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.690.000,00

MOBILIÁRIA : proprietário

CONTATO : Sr. Chundi

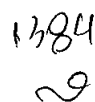
TELEFONE : (11)-968760603

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 167,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.121,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 232,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.639,10
PADRÃO Fp : -881,93	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9059
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

K:



DADOS DA FICHA

NÚMERO ELEMENTO: 14

SETOR : 86 QUADRA : 27

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



1385
2

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 19 vc proc 0167856-68.2009 ap menor

DATA : 30/01/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.698,82
☒ Obsolescência	Idade 28 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Gil Eanes ,45	6.532,26	6.676,00	1,0220
☒	2 Rua Gil Eanes ,102	7.137,93	10.996,09	1,5405
☒	3 Rua Gil Eanes ,102	7.758,62	11.952,28	1,5405
☒	4 Rua Gil Eanes ,127	7.422,68	5.858,66	0,7893
☒	5 Rua Gil Eanes ,154	8.228,57	8.569,02	1,0414
☒	6 Rua Gil Eanes ,154	6.385,71	6.649,91	1,0414
☒	7 Rua Gil Eanes ,315	8.100,00	10.346,80	1,2774
☒	8 Rua Gil Eanes ,373	7.714,29	6.685,72	0,8667
☒	9 Rua Gil Eanes ,373	8.185,71	5.025,26	0,6139
☒	10 Rua Gil Eanes ,409	9.169,81	7.947,18	0,8667
☒	11 Rua Gil Eanes ,45	6.774,19	6.923,26	1,0220
☒	12 Rua Pascal ,211	8.286,06	8.754,99	1,0566
☒	13 Rua Princesa Isabel ,1003	8.567,31	7.760,78	0,9059
☒	14 Rua princesa Izabel ,1003	5.121,21	4.639,10	0,9059

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DUSE REBEKA DE SA RIBEIRO, OAB nº 68.20002-8, em 02/09/2022 às 12:38. Seu código original é 6820002-8. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00879587-68.2000-8 e código 689942CB.

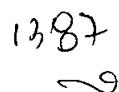


GRÁFICO DE DISPERSÃO

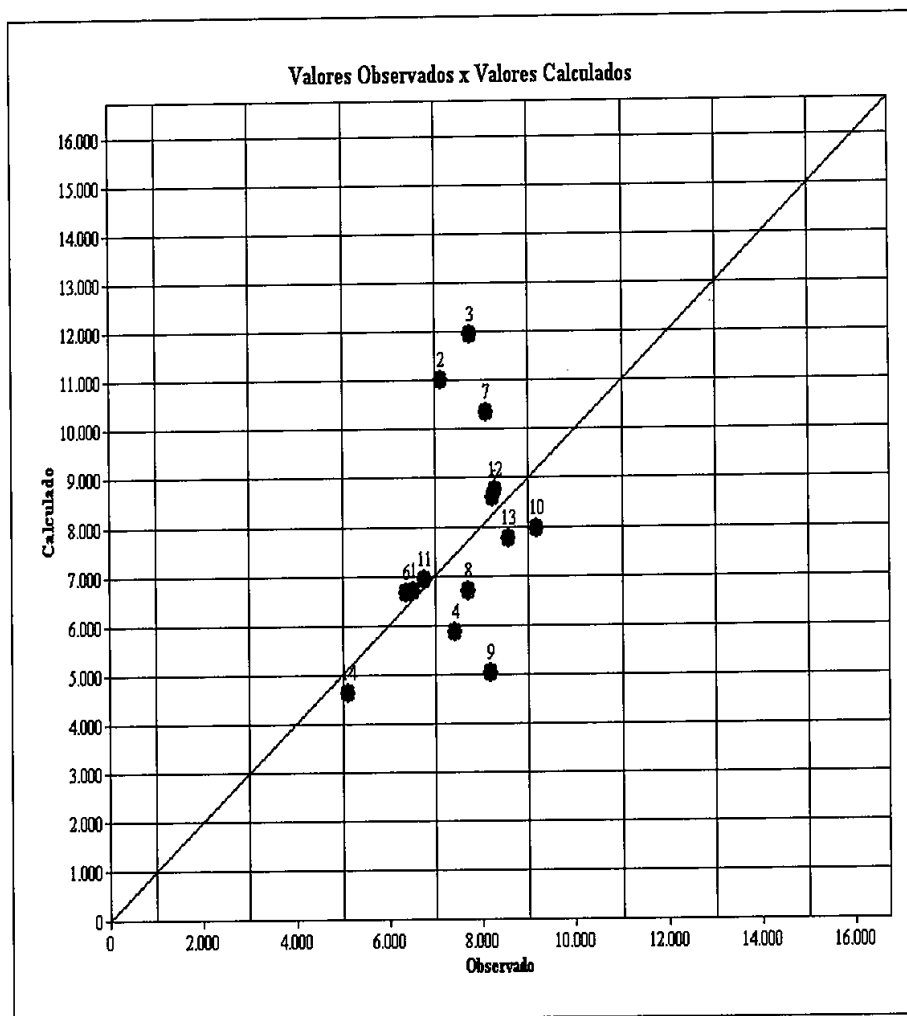
Num.	X	Y
1	6.532,26	6.676,00
2	7.137,93	10.996,09
3	7.758,62	11.952,28
4	7.422,68	5.858,66
5	8.228,57	8.569,02
6	6.385,71	6.649,91
7	8.100,00	10.346,80
8	7.714,29	6.685,72
9	8.185,71	5.025,26
10	9.169,81	7.947,18
11	6.774,19	6.923,26
12	8.286,06	8.754,99
13	8.567,31	7.760,78
14	5.121,21	4.639,10

K.



GRÁFICO DE DISPERSÃO

1388



16



1309

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Barão de Jaceguais 1154 ap 114 Ibirapuera SAO PAULO - SP Data : 30/01/2017
 Cliente : 28 vc proc 0167856-68.2009 ap menor
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 74,61 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.527,45
 Desvio Padrão : 1.056,45
 - 30% : 5.269,22
 + 30% : 9.785,69

Coefficiente de Variação : 14,0300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.770,36
 Desvio Padrão : 2.175,25
 - 30% : 5.439,25
 + 30% : 10.101,47

Coefficiente de Variação : 27,9900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do Imóvel avaliando	Completa quanto a todas 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 ☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☐	0,50 a 2,00 ☒	0,40 a 2,50 *a ☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.770,36

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.770,36000

VALOR TOTAL (R\$): 579.746,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.985,52

INTERVALO MÁXIMO : 8.555,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.985,52

INTERVALO MÁXIMO : 8.555,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Ki



12910
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

X:

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

1391
~

ANEXO II

PESQUISA E

HOMOGENEIZAÇÃO

Imovel 02



1293
~

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 21

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

K



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2016

SETOR: 86

QUADRA: 21

ÍNDICE DO LOCAL: 2.750,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gil Eanes

NÚMERO: 102

COMP.: 9 andar

BAIRRO: Campo Belo

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino

COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,383 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 203,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 203,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.610.000,00

IMOBILIÁRIA: PAULO HOFFMANN IMÓVEIS

CONTATO: Sônia

TELEFONE: (11)-33863535

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 89,95	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.137,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 5.218,33	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.447,21
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.7438
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 21

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



1396
20

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2016

SETOR: 86

QUADRA: 21

ÍNDICE DO LOCAL: 2.750,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gil Eanes

NÚMERO: 102

COMP.: 13 andar

BAIRRO: Campo Belo

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino

COEF. PADRÃO:

3,066

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,383

IDADE: 40 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

203,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

203,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.750.000,00

IMOBILIÁRIA:

PAULO HOFFMANN

CONTATO:

Sônia

TELEFONE: (11)-33863535

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 97,77	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.758,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 5.672,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 13.529,49
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,7438
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

K:



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 21

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



1398
re

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 28

ÍNDICE DO LOCAL : 2.722,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 127

COMP. : 8 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,761

IDADE : 20

anos FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

194,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

194,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4

SUÍTES : 2

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00

MOBILIÁRIA :

LOPES ERWIN MASSCK IMÓVEIS

CONTATO :

Adriana

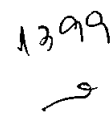
TELEFONE : (11)-56942222

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	109,77	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-218,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.422,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.314,96
		VARIAÇÃO : 0,9855

Ki



DADOS DA FICHA

NÚMERO ELEMENTO: 4

SETOR : 86 QUADRA : 28

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



1401
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

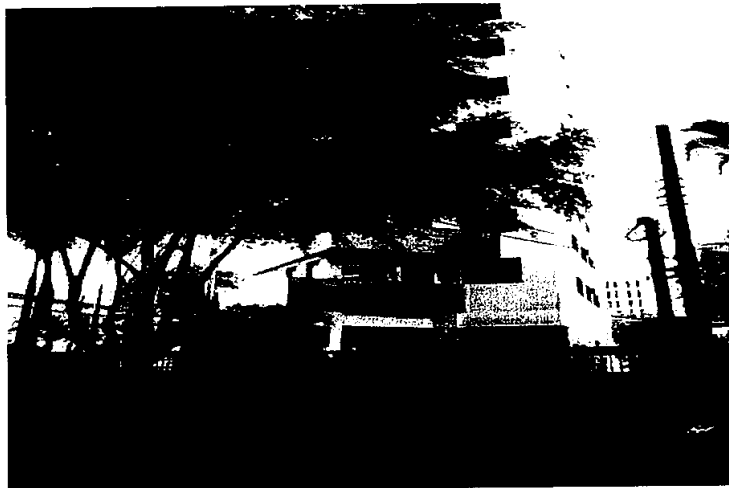
NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 27

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



12



1403
2

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 27

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Ki



1404
e

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 29

ÍNDICE DO LOCAL : 2.726,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 315

COMP. : 3 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,660

IDADE: 30

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 990.000,00

IMOBILIÁRIA :

autônomo

CONTATO :

Paulo

TELEFONE : (11)-971546712

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 117,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 716,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.769,47
PADRÃO Fp : 3.835,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5765
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

K



1405
e

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 29

CHAVE GEOGRÁFICA :

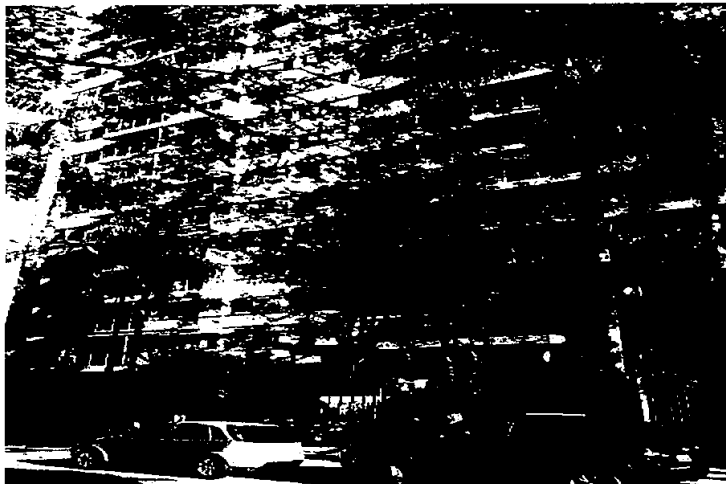


FOTO Nº 1



1405 A
~

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 36 ÍNDICE DO LOCAL : 2.790,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 373

COMP. : 9 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 210,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 210,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00

IMOBILIÁRIA : ARAUJO DUARTE IMÓVEIS

CONTATO : Ademir

TELEFONE : (11)-37747138

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 73,70	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.714,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 413,23	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.202,21
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0632
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

K:



1406
g

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 36

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



K



1407
9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2016
SETOR: 86 QUADRA: 36 ÍNDICE DO LOCAL: 2.790,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gil Eanes NÚMERO: 373
COMP.: 1 andar BAIRRO: Campo Belo CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,980 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 210,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 210,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.910.000,00
MOBILIÁRIA: SALES IMÓVEIS
CONTATO: Kátia TELEFONE: (11)-28997600
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA-IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 78,20	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.185,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.650,51	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.614,41
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8080
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

K



DADOS DA FICHA

NÚMERO ELEMENTO: 9

QUADRA : 36

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 36

ÍNDICE DO LOCAL : 2.790,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 409

COMP.: 3 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO : 3,066

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 265,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 265,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 2.700.000,00

IMOBILIÁRIA : ARAÚJO DUARTE IMÓVEIS

CONTATO : Ademir

TELEFONE : (11)-37747138

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES-NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 87,60	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.169,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 491,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.749,61
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0632
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



1410
22

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 36

CHAVE GEOGRÁFICA :

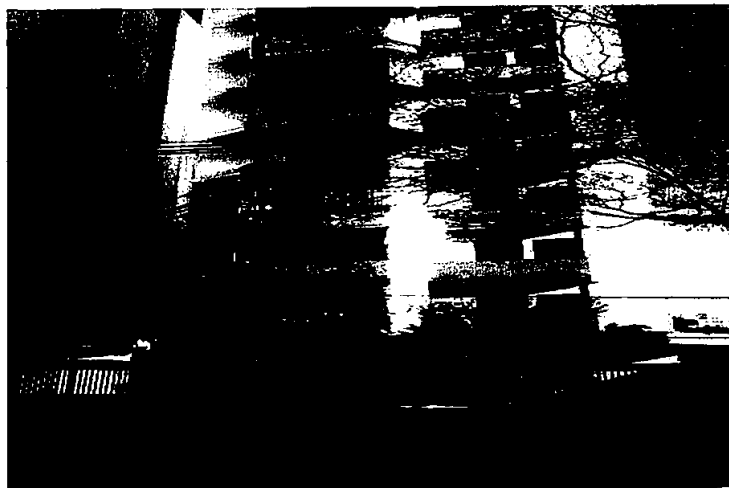


FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 21

ÍNDICE DO LOCAL : 2.750,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes

NÚMERO : 45

COMP.: 1 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,582 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 186,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 186,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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 DO MÓVEL (R\$): 1.400.000,00

MOBILIÁRIA : CLAVY IMÓVEIS

CONTATO : Jorge

TELEFONE : (11)-38924819

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 85,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.774,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.406,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.266,61
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2203
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 21

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2016

SETOR: 86

QUADRA: 35

ÍNDICE DO LOCAL: 2.338,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pascal

NÚMERO: 211

COMP.: 243 2º andar

BAIRRO: Campo Belo

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino

COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,582 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 208,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 208,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.915.000,00

IMOBILIÁRIA:

COELHO DA FONSECA IMÓVEIS

CONTATO:

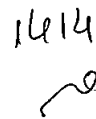
Cristiana

TELEFONE: (11)-23441000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA: IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 414,85	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.286,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.719,86	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.421,76
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2577
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



DADOS DA FICHA

NÚMERO ELEMENTO: 12

SETOR : 86 QUADRA : 35

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86

QUADRA : 27

ÍNDICE DO LOCAL : 2.320,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Princesa Isabel

NÚMERO : 1003

COMP.: 5 andar

BAIRRO : Campo Belo

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino

COEF. PADRÃO :

3,066

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 208,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 208,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

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 DO IMÓVEL (R\$): 1.980.000,00

IMOBILIÁRIA :

SIGA SP IMÓVEIS

CONTATO :

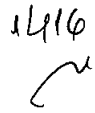
Glenda

TELEFONE : (11)-27382378

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 445,55	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.567,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 458,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.472,78
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1057
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



DADOS DA FICHA

NÚMERO ELEMENTO: 13

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



1418
~

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

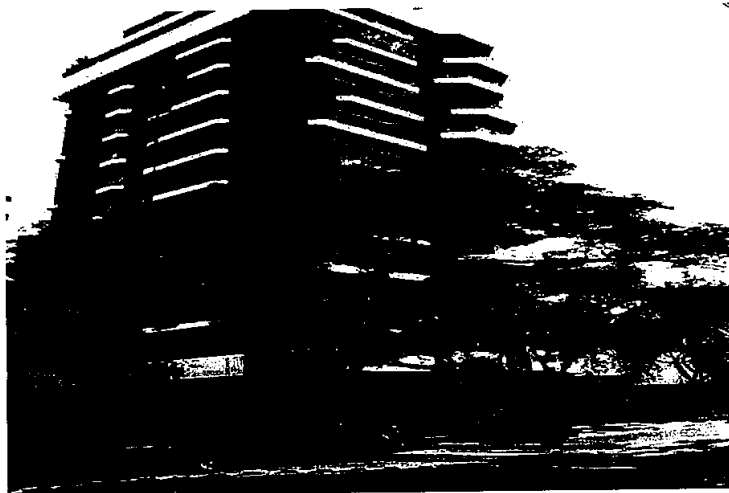
NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 27/06/2016

SETOR : 86 QUADRA : 27

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





149
2

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 28 vc 0167856-68.2009 ap maior

DATA: 30/01/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.923,27
☒ Obsolescência	Idade 22
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento fino
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0



1430
9

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	Rua Gil Eanes ,45	6.532,26	7.971,41	1,2203
☒ 2	Rua Gil Eanes ,102	7.137,93	12.447,21	1,7438
☒ 3	Rua Gil Eanes ,102	7.758,62	13.529,49	1,7438
☒ 4	Rua Gil Eanes ,127	7.422,68	7.314,96	0,9855
☒ 5	Rua Gil Eanes ,154	8.228,57	10.213,82	1,2413
☒ 6	Rua Gil Eanes ,154	6.385,71	7.926,57	1,2413
☒ 7	Rua Gil Eanes ,315	8.100,00	12.769,47	1,5765
☒ 8	Rua Gil Eanes ,373	7.714,29	8.202,21	1,0632
☒ 9	Rua Gil Eanes ,373	8.185,71	6.614,41	0,8080
☒ 10	Rua Gil Eanes ,409	9.169,81	9.749,61	1,0632
☒ 11	Rua Gil Eanes ,45	6.774,19	8.266,61	1,2203
☒ 12	Rua Pascal ,211	8.286,06	10.421,76	1,2577
☒ 13	Rua Princesa Isabel ,1003	8.567,31	9.472,78	1,1057
☒ 14	Rua princesa Izabel ,1003	5.121,21	5.662,87	1,1058



1421
9

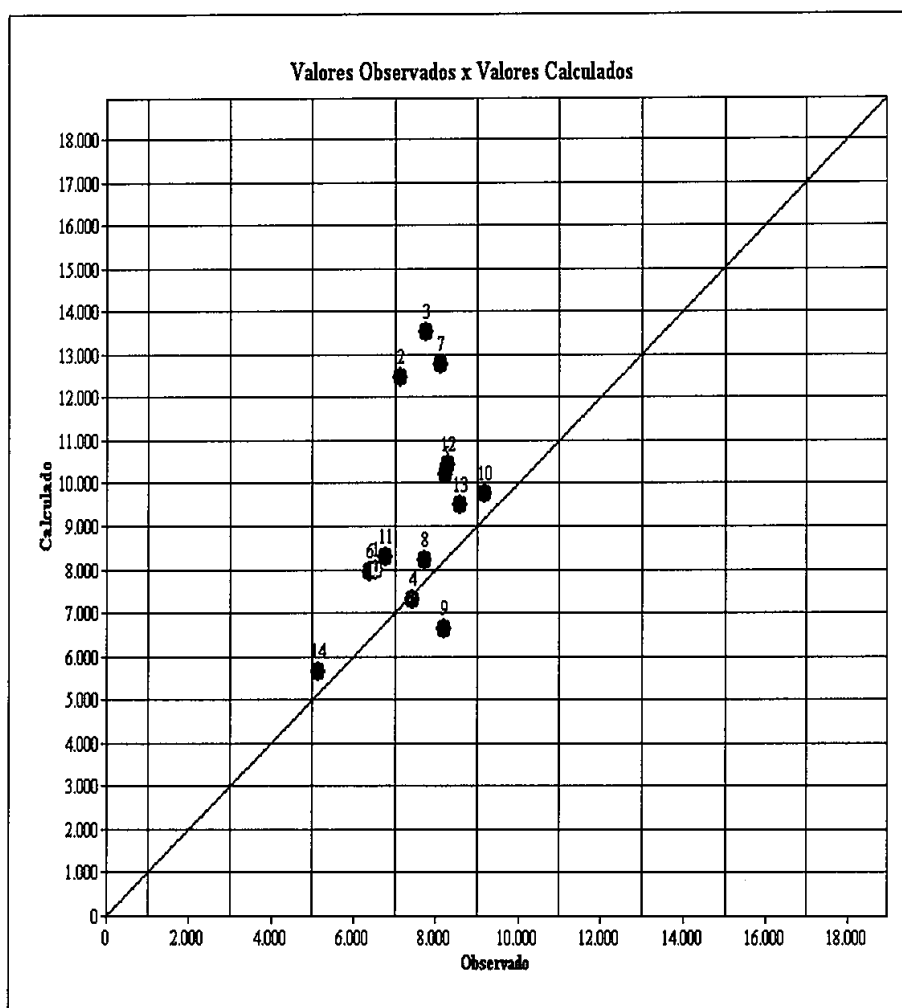
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Num.	X	Y
1	6.532,26	7.971,41
2	7.137,93	12.447,21
3	7.758,62	13.529,49
4	7.422,68	7.314,96
5	8.228,57	10.213,82
6	6.385,71	7.926,57
7	8.100,00	12.769,47
8	7.714,29	8.202,21
9	8.185,71	6.614,41
10	9.169,81	9.749,61
11	6.774,19	8.266,61
12	8.286,06	10.421,76
13	8.567,31	9.472,78
14	5.121,21	5.662,87

K.



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua Pacal 1310 ap 05 campo belo SAO PAULO - SP

Data : 30/01/2017

Cliente : 280 vc 0167856-68.2009 ap maior

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 363,06

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.527,45

Desvio Padrão : 1.056,45

- 30% : 5.269,22

+ 30% : 9.785,69

Coeficiente de Variação : 14,0300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.325,94

Desvio Padrão : 2.360,78

- 30% : 6.528,16

+ 30% : 12.123,72

Coeficiente de Variação : 25,3100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas 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	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *α	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.325,94

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.325,94000

VALOR TOTAL (R\$) : 3.385.875,78

INTERVALOS DE CONFIANCA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 8.474,16

INTERVALO MÍNIMO: 8.474,16

INTERVALO MÁXIMO: 10.177,72

INTERVALO MÁXIMO: 10.177,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



1424
9

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

Ki

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

1425
2

ANEXO III

CERTIDÃO

Imovel 01

Krc

120.709

1426



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 086.106.0320-2

Local do Imóvel:

R BARAO DE JACEGUAI, 1154 - AP 114 E 1 VAGA
CEP 04606-003
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R BARAO DE JACEGUAI, 1154 - AP 114 E 1 VAGA
CEP 04606-003

Contribuinte(s):

CNPJ 10.707.791/0001-48 L'ARGANT COBRANCA E ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.520	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	480	Fração ideal:	0,0079
Área total (m²):	2.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	116	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	380	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.699,00
- da construção:	1.894,00

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

- da área incorporada:	52.641,00
- da área não incorporada:	16.624,00
- da construção:	160.384,00
Base de cálculo do IPTU:	229.649,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/12/2016

Número do Documento: 2.2016.001759515-7

Solicitante: HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)

K^c

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

1427
9

ANEXO IV

CERTIDÃO

Imovel 02

MAT. 137.424

1428

2



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 086.175.0137-5

Local do Imóvel:

R PASCAL, 1310 - AP 5
ED PIAZZA VENETTO CEP 04616-004
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PASCAL, 1310 - AP 5
ED PIAZZA VENETTO CEP 04616-004

Contribuinte(s):

CPF 033.623.528-39 ROSANE FERNANDES DE CARVALHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.050	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0909
Área total (m²):	1.050		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	647	Padrão da construção:	2-F
Área ocupada pela construção (m²):	500	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.923,00
- da construção:	3.186,00

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

- da área incorporada:	561.124,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.649.074,00
Base de cálculo do IPTU:	2.210.198,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/03/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/12/2016

Número do Documento: 2.2016.001759538-6

Solicitante: HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)