

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 56.274 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP (doc. às fls. 132/136 dos Autos).

Foi avaliado o imóvel com a seguinte descrição: UM PRÉDIO E SEU TERRENO, na Rua Álvaro Neto, nº 259, no 9º subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte 039.043.0090-3, medindo 5,00m de frente para a referida rua, por 32,00m mais ou menos do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua, 31,50m do lado direito, e 5,00m nos fundos, encerrando a área de 158,75m², confrontando do lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, com o prédio nº 255 e 257-fundos, do lado direito, com o prédio nº 267 e nos fundos com o lote nº 14 da quadra “p” da Rua Luís Carlos Cardim Sangirardi.

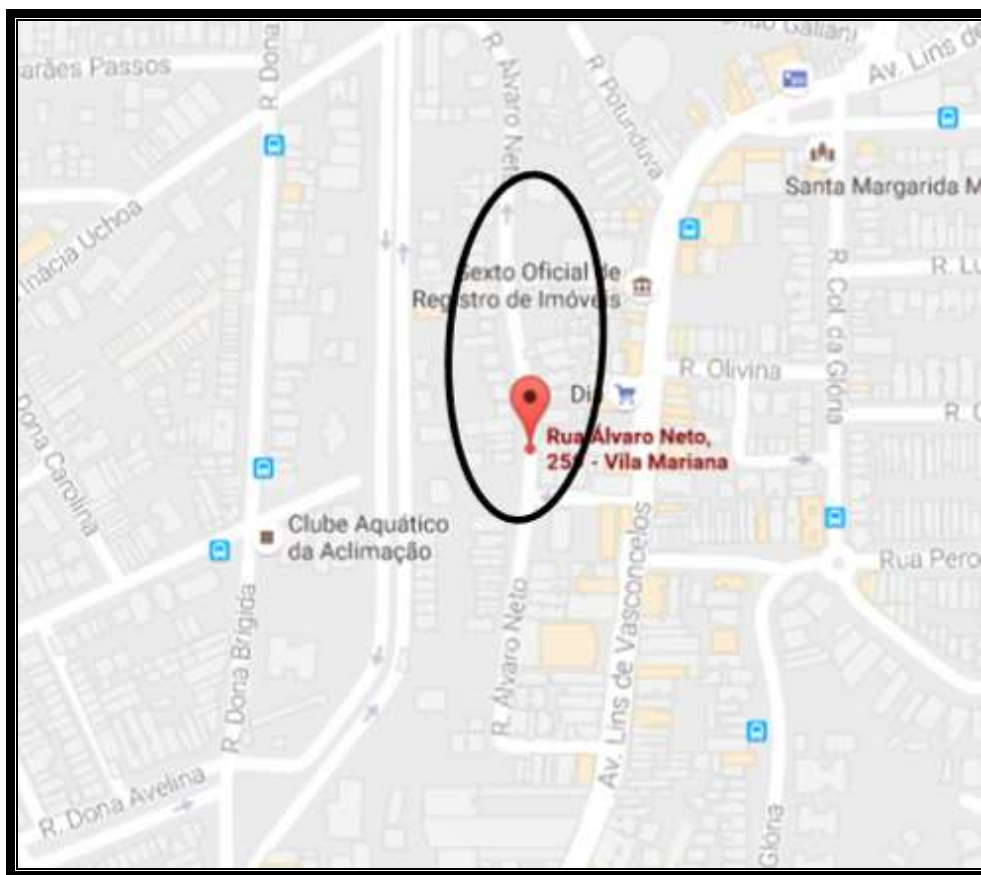
Contribuinte: 039.043.0090-3.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor, no dia **19 de Setembro de 2016 às 10:00 horas**, acompanhado pela Sra. Narrinan.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Rua Álvaro Neto, nº 259, Vila Mariana, São Paulo, SP.



4.2. TOPOGRAFIA

O terreno tem topografia em declive para quem olha da rua.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

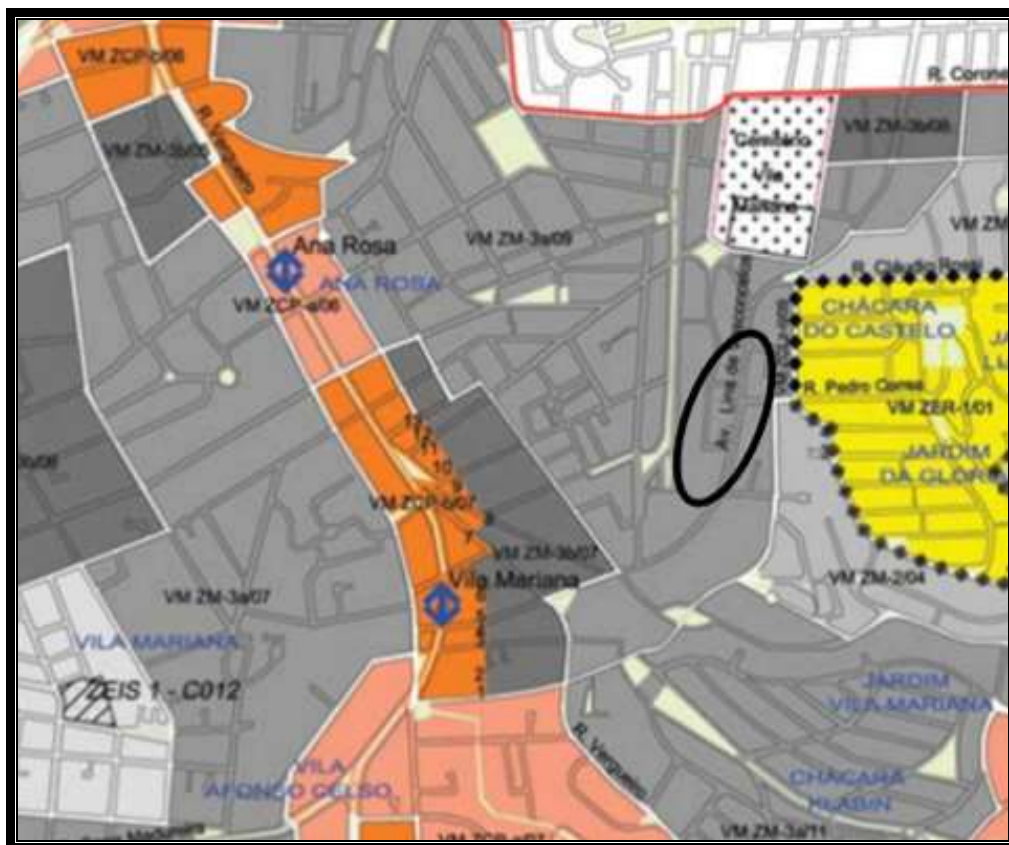
A Região que contem o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus próximo ao local.

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviço, com predominância da residencial.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Municipal nº 13.885 de 25/08/2004, o imóvel está situado em Zona ZM-3a – Zona Mista de Alta Densidade – a.



4.6. DO IMÓVEL

4.6.1. TERRENO

O imóvel situado na Rua Álvaro Neto, nº 259, Vila Mariana, São Paulo, SP, possui 5,00 m de frente para a referida rua, 32,00 m mais ou menos do lado esquerdo de quem do terreno olha para a rua, 31,50 m do lado direito e 5,00 m nos fundos, contendo uma área total de 158,75 m².

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 184	CONSTRUÇÃO 1.554,00	OBSOLESC 0,3500	CONSTRUÇÃO 100.078,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 159	TERRENO 1.812,00	PROFUND 1,0000	TERR INCORPORADO 288.108,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERR NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
388.186,00	0,000	0,00		0,000000	0,00	0,00	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão: 05/08/2016
Número do Documento: 1.2016.001179129-3
Solicitante: LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.708-71)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 03/11/2016, em www.prefeitura.sp.gov.br

4.6.2. BENFEITORIA

Sobre o terreno da Rua Álvaro Neto, nº 259, Vila Mariana, São Paulo, SP, encontra-se edificado um sobrado, afastado do alinhamento do passeio público, junto das laterais esquerda e direita, edificado em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna e externamente e cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. No recuo frontal possui garagem coberta com telhas calhetão sobre estrutura de madeira para 02 automóveis de passeio.

As fachadas são revestidas parte em pintura em látex e parte em pedra.

De acordo com Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura do Município de São Paulo – IPTU, o imóvel possui 184,00 m² de área construída.

O térreo possui sala de estar, cozinha, sala de jantar, lavabo, escada de acesso ao piso superior e escada de acesso ao piso inferior.

O piso superior possui: escada de acesso, 03 dormitórios e 01 banheiro.

O piso inferior possui: escada de acesso, área de serviço, quarto de empregada, banheiro de empregada e área descoberta nos fundos.



4.6.2.1. TIPO DE ACABAMENTO DA CONSTRUÇÃO

Os tipos de acabamento da construção nas dependências são os seguintes:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant.</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
<i>Piso Térreo</i>				
Sala de Estar / Jantar	01	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Sala de Jantar	02	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Lavabo	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Escada de acesso ao piso superior	01	Concreto revestido com granilite	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Escada de acesso ao piso inferior	01	Concreto	Sem revestimento	-----
Garagem	01	Caco cerâmico	Pintura em Látex	Telha Tipo Calhetão sobre Estrutura de Madeira
<i>Piso Superior</i>				
Dormitório	03	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	Parte azulejo/ Parte pintura em Látex	Pintura em Látex
<i>Piso Inferior</i>				
Área de serviço	01	Cerâmico	Parte azulejo/ Parte pintura em Látex	-----
Dormitório de empregada	01	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro de empregada	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área descoberta fundos	01	Concreto	Sem revestimento	-----

4.7. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS

As fachadas são revestidas parte com pintura em látex e parte em pedra.

4.8. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 50 anos em regular estado de conservação.

4.9. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.9.1. VIAS DE ACESSO



Via de acesso – Rua Álvaro Neto, Vila Mariana – SP.



Via de acesso – Rua Álvaro Neto, Vila Mariana – SP.

4.9.2. FACHADAS



Fachada Principal.



Identificação residência.

4.9.3. RESIDÊNCIA

4.9.3.1. TÉRREO



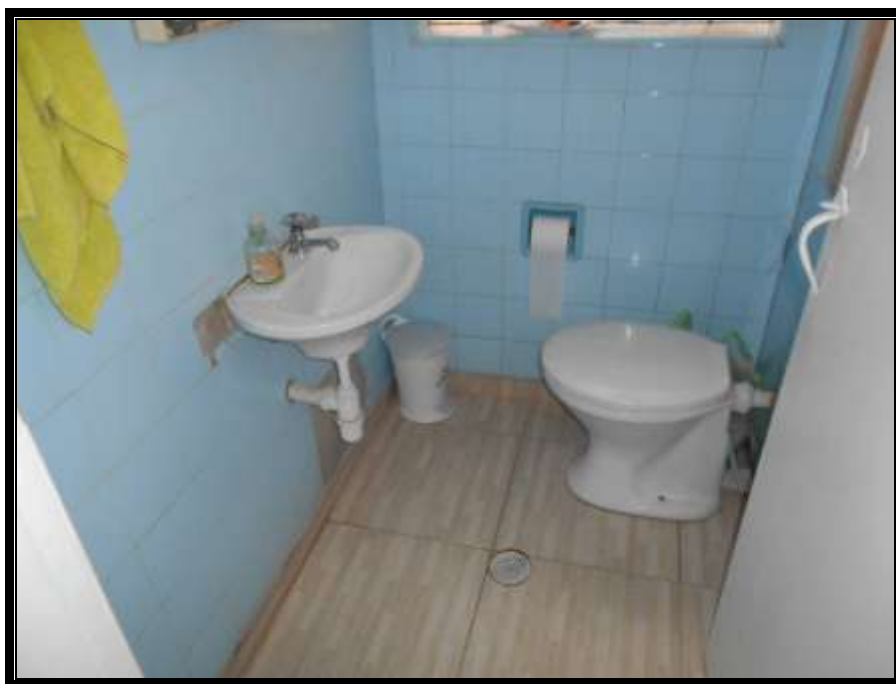
Sala de estar.



Cozinha.



Sala de jantar.



Lavabo.



Garagem.

4.9.3.2. PISO SUPERIOR



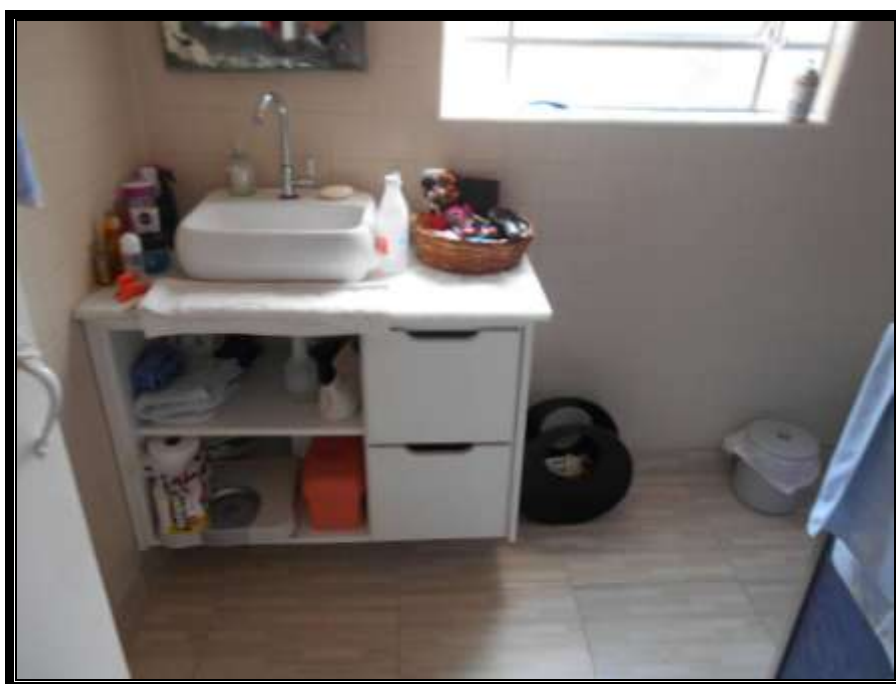
Dormitório 1.



Dormitório 2.



Dormitório 3.



Banheiro.

4.9.3.3. PISO INFERIOR



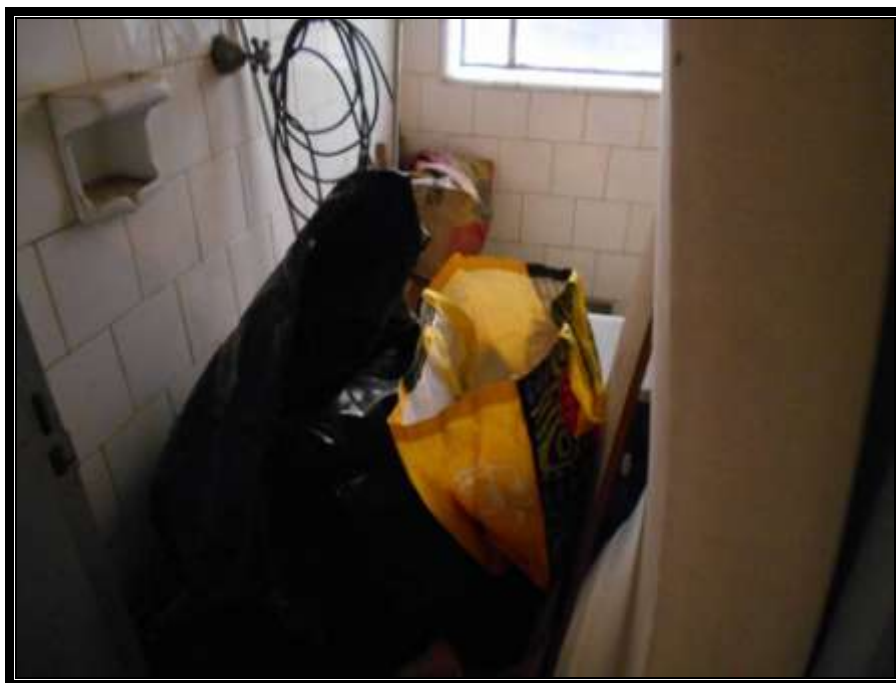
Área descoberta fundos.



Área de serviço.



Dormitório de empregada.



Banheiro de empregada.

5. AVALIAÇÃO

5.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape.

5.2. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo “Casa Padrão Médio” item 1.2.5.

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores		
			Y=LI	Y=Média	Y=LS
1-Residencial	Grupo 1.1 – Galpões/Barracões	1.1.1.Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2. Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - Casas	1.2.1. Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2. Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3.Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4.Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5.Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6.Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7. Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8.Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	Grupo 1.3 - Apartamentos	1.3.1.Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2.Padrão Simples s/elev.	1,032	1,266	1,500
		1.3.2.Padrão Simples c/elev.	1,260	1,470	1,680
		1.3.3.Padrão Médio s/elev.	1,512	1,746	1,980
		1.3.3.Padrão Médio c/elev.	1,692	1,926	2,160
		1.3.4.Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460
		1.3.5.Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6.Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2-Comercial Serviços Industrial	Grupo 2.1 - Escritórios	2.1.1.Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2.Padrão Simples s/elev.	0,972	1,206	1,440
		2.1.2.Padrão Simples c/elev.	1,200	1,410	1,620
		2.1.3.Padrão Médio s/elev.	1,452	1,656	1,860
		2.1.3.Padrão Médio c/elev.	1,632	1,836	2,040
		2.1.4.Padrão Superior s/elev.	1,872	2,046	2,220
		2.1.4.Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520
		2.1.5.Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6.Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	Grupo 2.2 - Galpão	2.2.1. Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2.Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3.Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4.Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- Especial	Grupo 3.1 - Cobertura	3.1.1.Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2. Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3.Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 3.736,22 /m²** (Três mil, setecentos e trinta e seis reais e vinte e dois centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.3. VALOR DO IMÓVEL

5.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_{uc} \times V_u \text{ onde}$$

$$V_i = \text{Valor do Imóvel}$$

$$A_{uc} = \text{Área útil de construção} = 184,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 3.736,22 / \text{m}^2$$

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em termos:

$$V_i = 184,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.736,22 / \text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 690.000,00 \text{ (Seiscentos e noventa mil reais).}$$

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de mercado do imóvel atinge o montante de **R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais), para a data-base de Setembro de 2016.**

Valor de Mercado = R\$ 690.000,00 (Seiscentos e noventa mil reais).

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de 22 (vinte e duas) folhas escritas de um só lado, Anexos com pesquisa de Elementos e Croqui de Localização, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada.

São Paulo, 02 de Outubro de 2016.

LUIZ FILIPE SANTIAGO

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Imóvel- Rua Álvaro Neto, 259**DATA :** 20/09/2016**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/ TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 50 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	casa médio
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

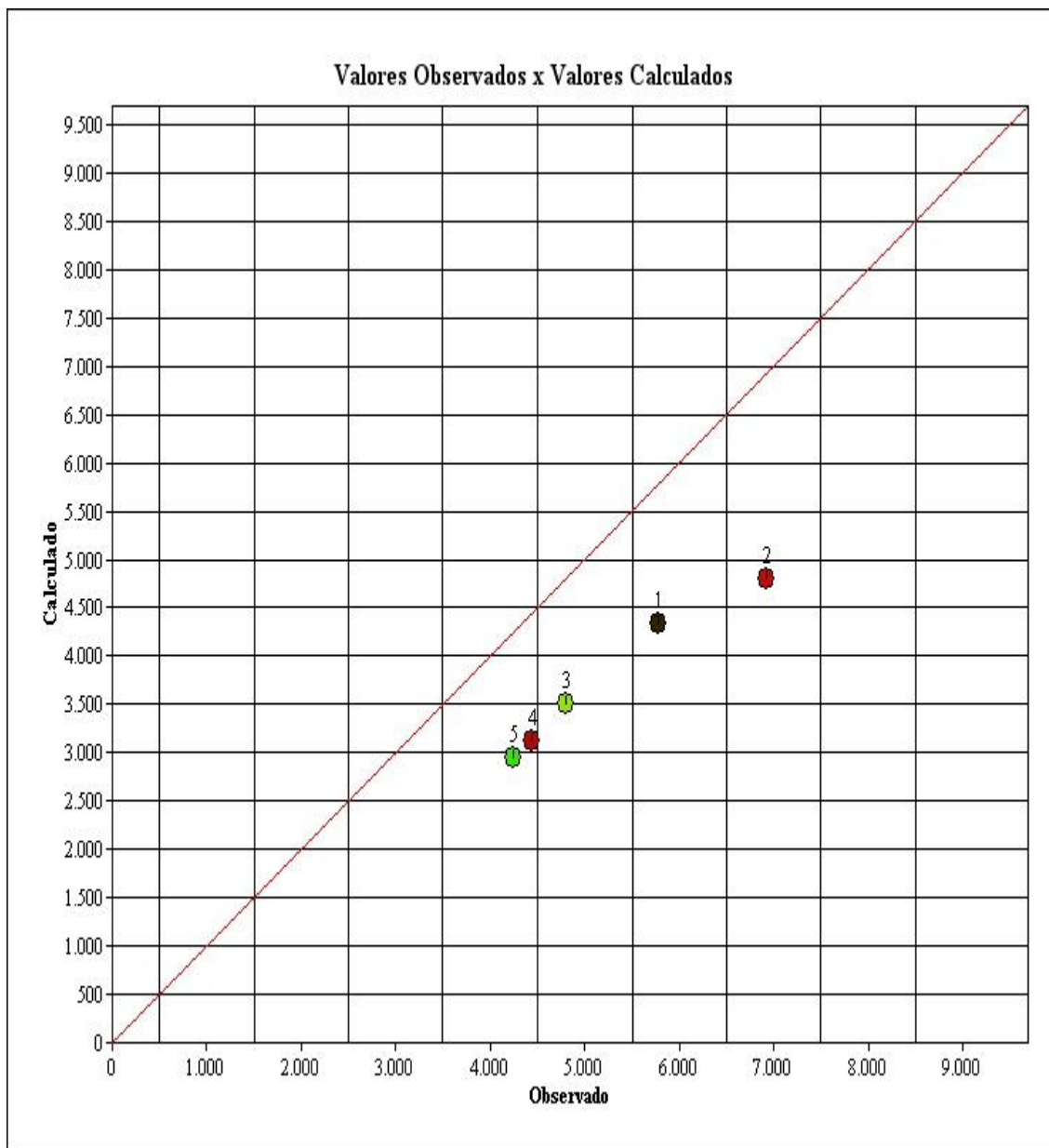


Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Baltazar Lisboa ,344	5.785,71	4.329,04	0,7482
☒ 2	Rua Baltazar Lisboa ,390	6.923,08	4.796,30	0,6928
☒ 3	Rua Basílio da Cunha ,95	4.800,00	3.497,35	0,7286
☒ 4	Rua Heitor Peixoto ,157	4.440,00	3.114,03	0,7014
☒ 5	Rua Paulo Orozimbo ,1023	4.250,00	2.944,39	0,6928

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.785,71	4.329,04
2	6.923,08	4.796,30
3	4.800,00	3.497,35
4	4.440,00	3.114,03
5	4.250,00	2.944,39

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção

Local : Rua Álvaro Neto 259 Vila Mariana SAO PAULO - SP

Data : 20/09/2016

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 158,75

Edificação m² : 184,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.239,76

Desvio Padrão : 1.111,78

- 30% : 3.667,83

+ 30% : 6.811,69

Coeficiente de Variação : 21,2200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.736,22

Desvio Padrão : 797,87

- 30% : 2.615,36

+ 30% : 4.857,09

Coeficiente de Variação : 21,3500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.736,22

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.736,22000

VALOR TOTAL (R\$) : 687.464,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.189,22

INTERVALO MÍNIMO : 3.189,22

INTERVALO MÁXIMO : 4.283,22

INTERVALO MÁXIMO : 4.283,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2016
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Baltazar Lisboa NÚMERO : 344
COMP.: BARRO : Vila Mariana 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: 125,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 140,00
PADRÃO CONSTR: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,560 DADE REAL: 40 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Maradona

TELEFONE : (11)-557569

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.785,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -940,41	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.329,00
PADRÃO Fp : -516,26	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,74
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 21/09/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2016
SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Baltazar Lisboa NÚMERO : 390
COMP.: BARRO : Vila Mariana 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: 125,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 130,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,560 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,690 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Maradona

TELEFONE: (11)-557569

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.923,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.509,03	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.796,00
PADRÃO Fp : -617,75	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,690
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 21/09/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2016
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Basílio da Cunha NÚMERO : 95
COMP.: BARRO : Vila Mariana 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: 156,00 TESTADA - (cf) m : 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00
PADRÃO CONSTR: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,560 DADE REAL: 38 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,650 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FA T O R E S A D I C I O N A I S

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI L Á R I A :

CONTATO : Corretor Sr. Maradona

TELEFONE: (11)-557569

O B S E R V A Ç Ã O :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -874,34	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.497,00
PADRÃO Fp : -428,31	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIACÃO : 0,72
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 21/09/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2016
SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Heitor Peixoto NÚMERO : 157
COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 150,00
PADRÃO CONSTR: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,560 DADE REAL: 36 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,680 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 740.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Renato

TELEFONE: (11)-32948788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.440,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -929,79	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.114,00
PADRÃO Fp : -396,18	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,704
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 21/09/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2016
SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Orozimbo NÚMERO : 1023
COMP.: BARRO : Vila Mariana 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 180,00
PADRÃO CONSTR: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,560 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,690 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 1 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Renato

TELEFONE: (11)-32948788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -926,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.944,00
PADRÃO Fp : -379,23	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,690
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 21/09/2016

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1