

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ a VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL
COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO 1046998

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado e compromissado n autos da ação de
EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO requerida p DULCE DE ALMEIDA
GUIMARÃES e OUTRO em face de NORIVAL GABRIEL VARELLA E OUTRO
por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário
vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte LAUDO
qual chegou aos seguintes valores avaliatórios:

trezentos *para o imóvel situado na*
Pires do Campo, *objeto da Matrícula nº 69.59*

zentos mil *para o imóvel situado na*
Pires do Campo, *objeto da Matrícula nº 69.59*

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de julho de 201

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do present **Laudo Pericial** é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos ação de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** requerida por **DULCE DE ALMEIDA GUIMARÃES** e **OUTRO** em face de **NORIVAL GABRIEL VARELLA E OUTROS** processo 1046998 44.2016. em curso perante a **VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**, conforme segue:

IMÓVEL situado na Rua Pires d Campo , Bairro da Mooca, objeto da Matrícula nº 69.59

IMÓVEL situado na Rua Pires do Campo, nº 7 , Bairro da Mooca, objeto da Matrícula nº 69.59

Deferida a Prova Pericial, à fls. foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste

não indic Assistente Técnico e não formul “rol” de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IMÓVEL I

Campo , Bairro da Mooca,
da Matrícula nº 69.59

TREZENTOS

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VISTORIA:

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo principal de acesso Radial Leste dos Trilhos Paes de Barros

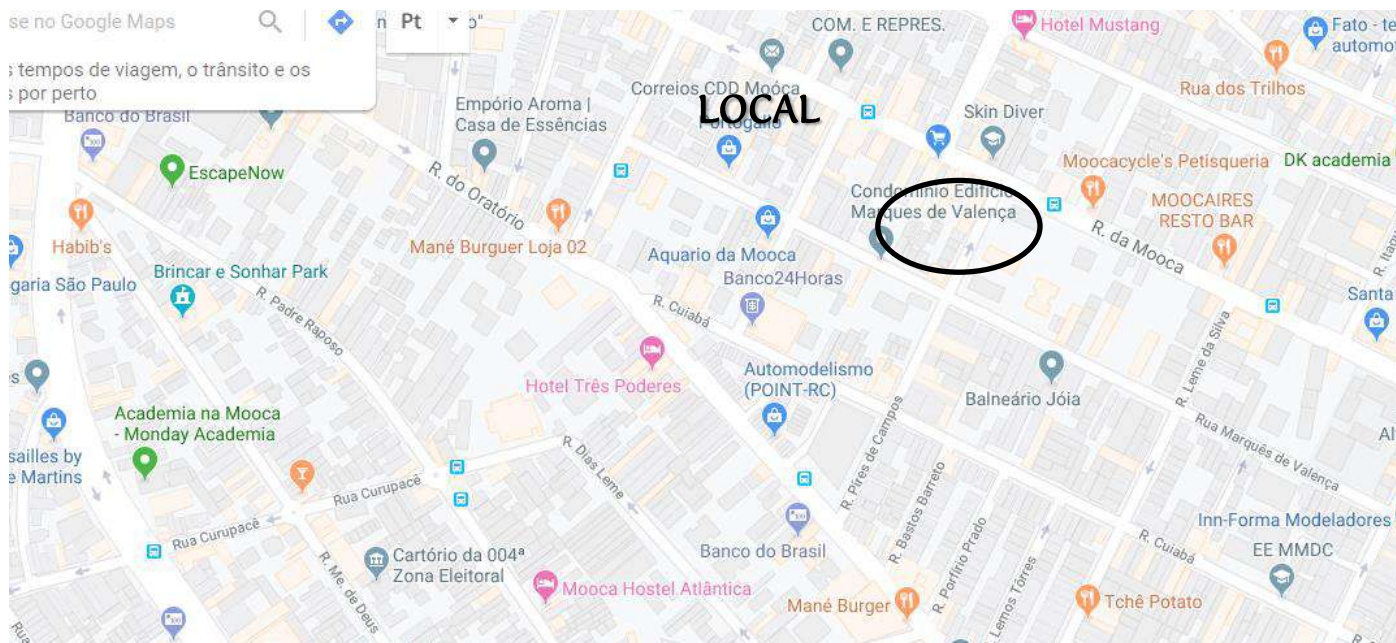
CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente ação, situa-se na Pires d'Campo, 0º Subdistrito Alto da quadra formada pelas vias: da Mooca, Rua Antunes Maciel Marquez de Valença Pires de Campos

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração que segue demonstra a localização do Imóvel Avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada
Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel situado na Pires de
Campo ° Subdistrito Alto da Mooca, São Paulo
seguinte situação:

SETOR:

QUADRA

ÍNDICE FISCAL

Pires d Campo

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 028.010.00


MATRÍCULA

artório de Registro de Imóveis de São Paulo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Abaixo se tem os dados cadastrais do imóvel extraído pelo site da Municipalidade de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 028.010.0059-0			
Local do Imóvel:			
R PIRES DE CAMPOS, 74			
CEP 03182-020			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R PIRES DE CAMPOS, 74			
CEP 03182-020			
Contribuinte(s):			
CPF 135.053.598-23	DULCE DE ALMEIDA GUIMARAES		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	46	Testada (m):	3,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	46		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	35	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.534,00		
- da construção:	1.322,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	54.659,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	39.026,00		
Base de cálculo do IPTU:	93.685,00		
<p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/09/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde est situado o imóve avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem

Pavimentação asfáltica

Pavimentação articulada

Rede de água potável

Rede de esgoto sanitário

Rede telefônica

Rede de gás

Correios

Rede de energia elétrica

Iluminação pública

Ônibus urbanos

Ônibus Intermunicipal

Estação de Trem Urbano

Estação de Metrô

Coleta de lixo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado Residencial fica posicionado na região da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital Praça da Sé

A região onde está situado o Imóvel Avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e Metrô

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito bastante diversificada, observando se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, ser diversos, localizados ao longo da Mooca os logradouros adjacentes

A destinação residencial na região do imóvel caracterizada por edificações horizontais e verticais, de padrões construtivos médios superiores e superiores.

Constatou se também a predominância de prédios comerciais padrões construtivos médios e superiores

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.5. ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à **MOOCA**
Zona Mista de Alta Densidade

DO IMÓVEL:

TERRENO

O terreno ocupado pelo IMÓVEL AVALIANDO possui formato e topografia . O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de tendo uma frente projetada para a via pública de ambas laterais.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra a edificação de uso residencial de padrão econômico.

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, encontra estado de reparos simples conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, enquadra se na referência Estado da Edificação: **Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do móvel avaliando, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA PIRES DE CAMPOS, ONDE SE SITUA O
IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



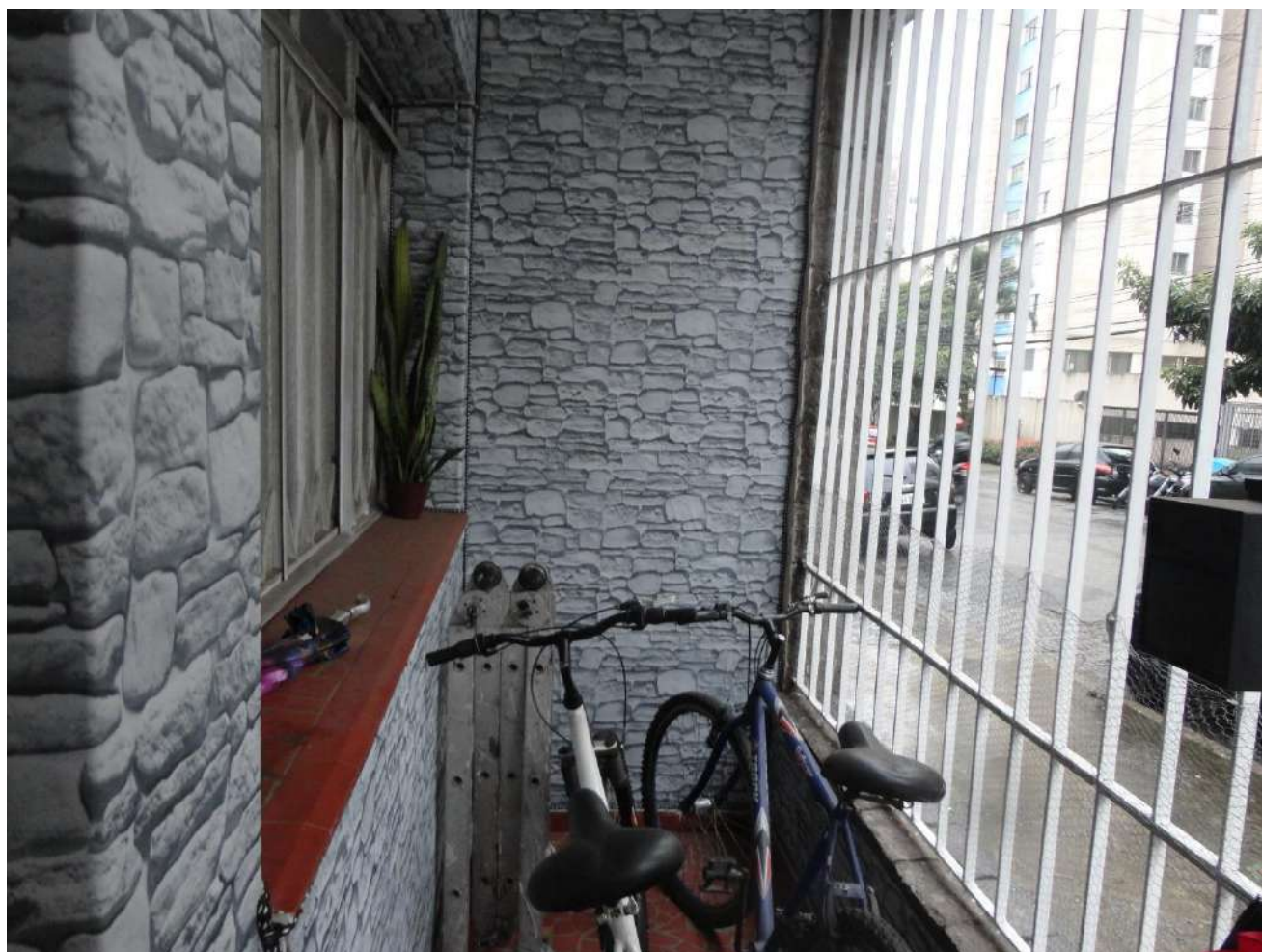
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL N.º 74
DA RUA PIRES DE CAMPOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA VARANDA DO IMÓVEL Nº 74 DA
RUA PIRES DE CAMPOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



VISTA DA SALA, COM DETALHE PARA A ESCADA
DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DO BANHEIRO SITUADO NO
PAVIMENTO SUPERIOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06

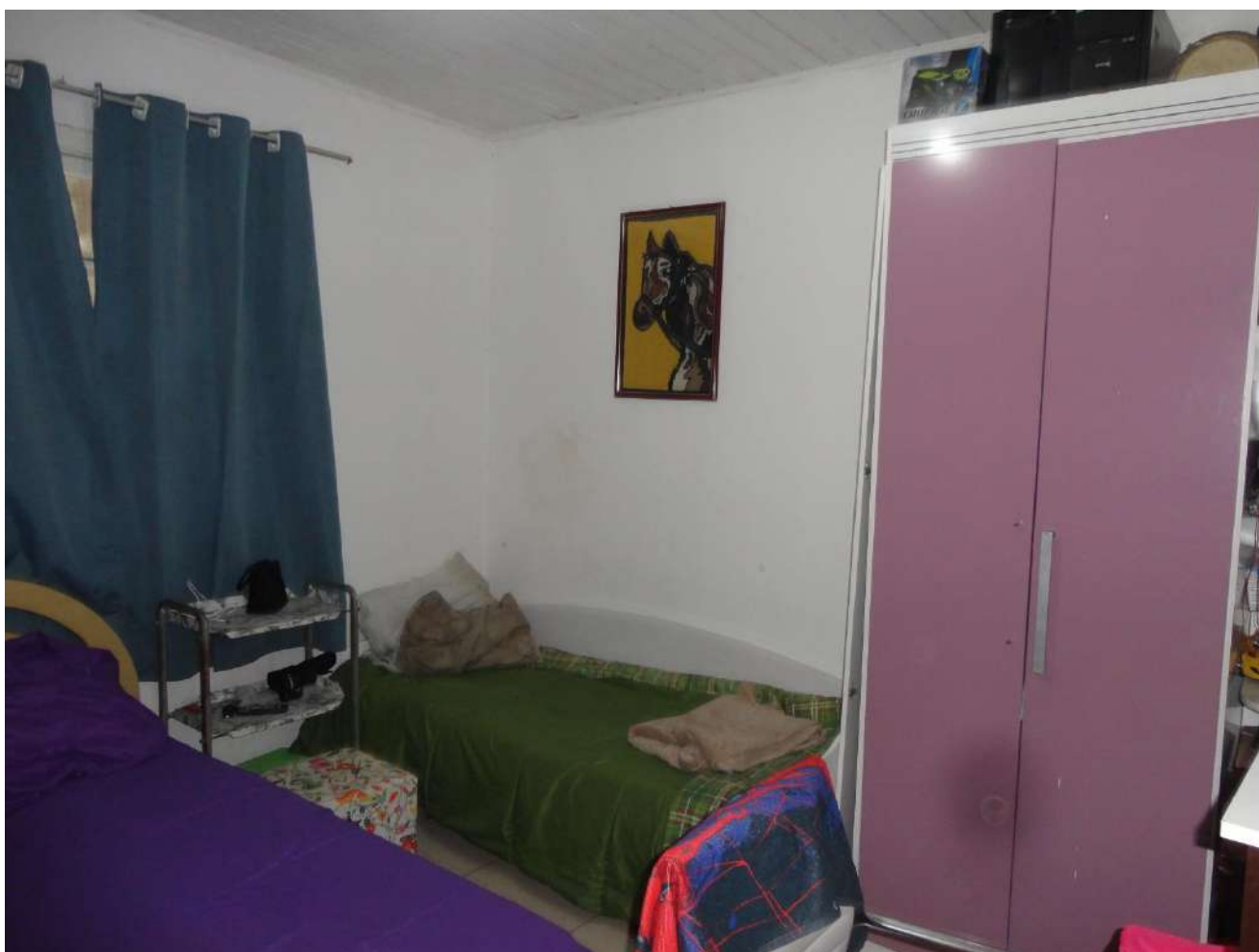


VISTA DO QUARTO 1 DO PAVIMENTO
SUPERIOR

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07

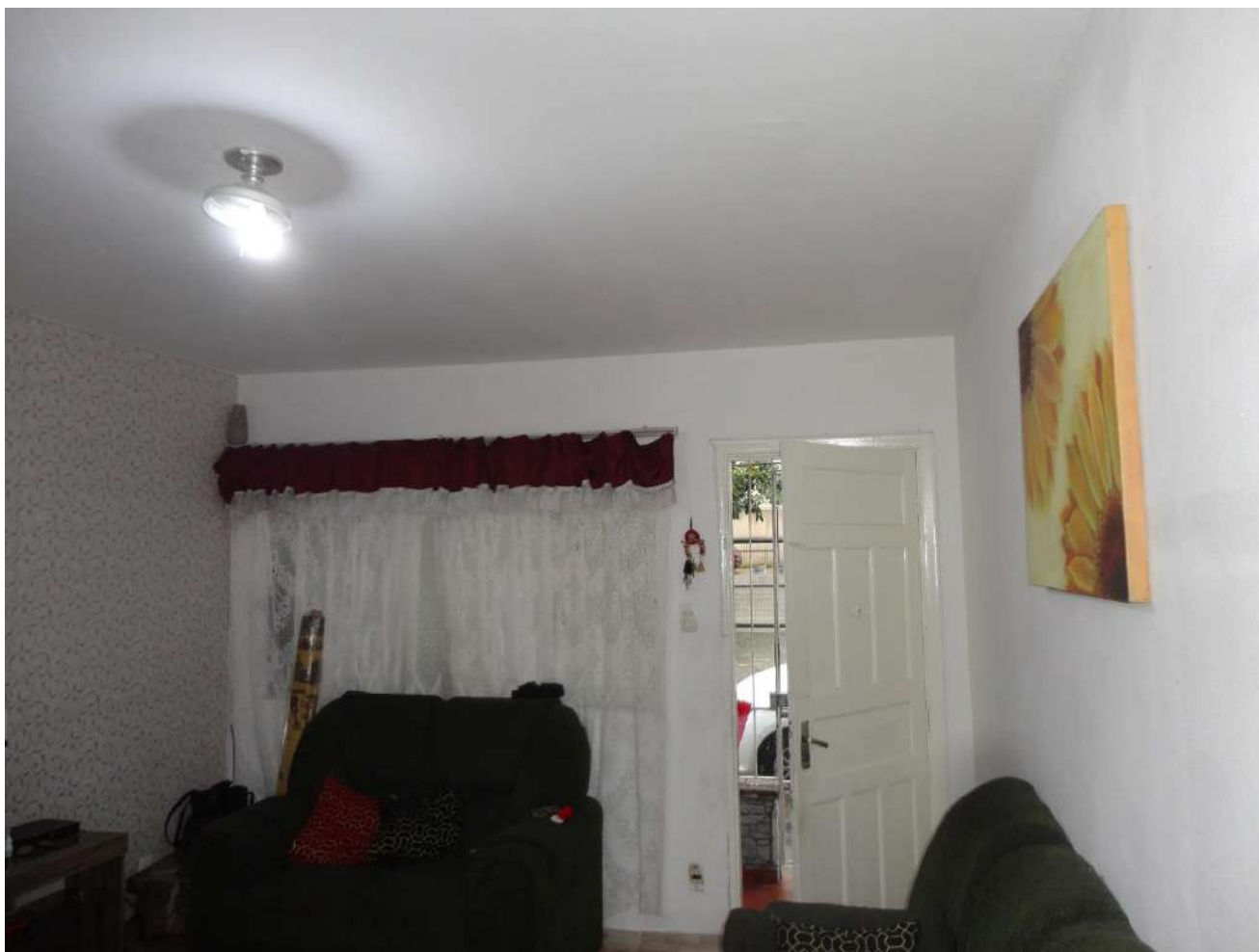


VISTA DO QUARTO 2 DO PAVIMENTO
SUPERIOR

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 0



VISTA DA SALA TOMADA POR
OUTRO ÂNGULO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º

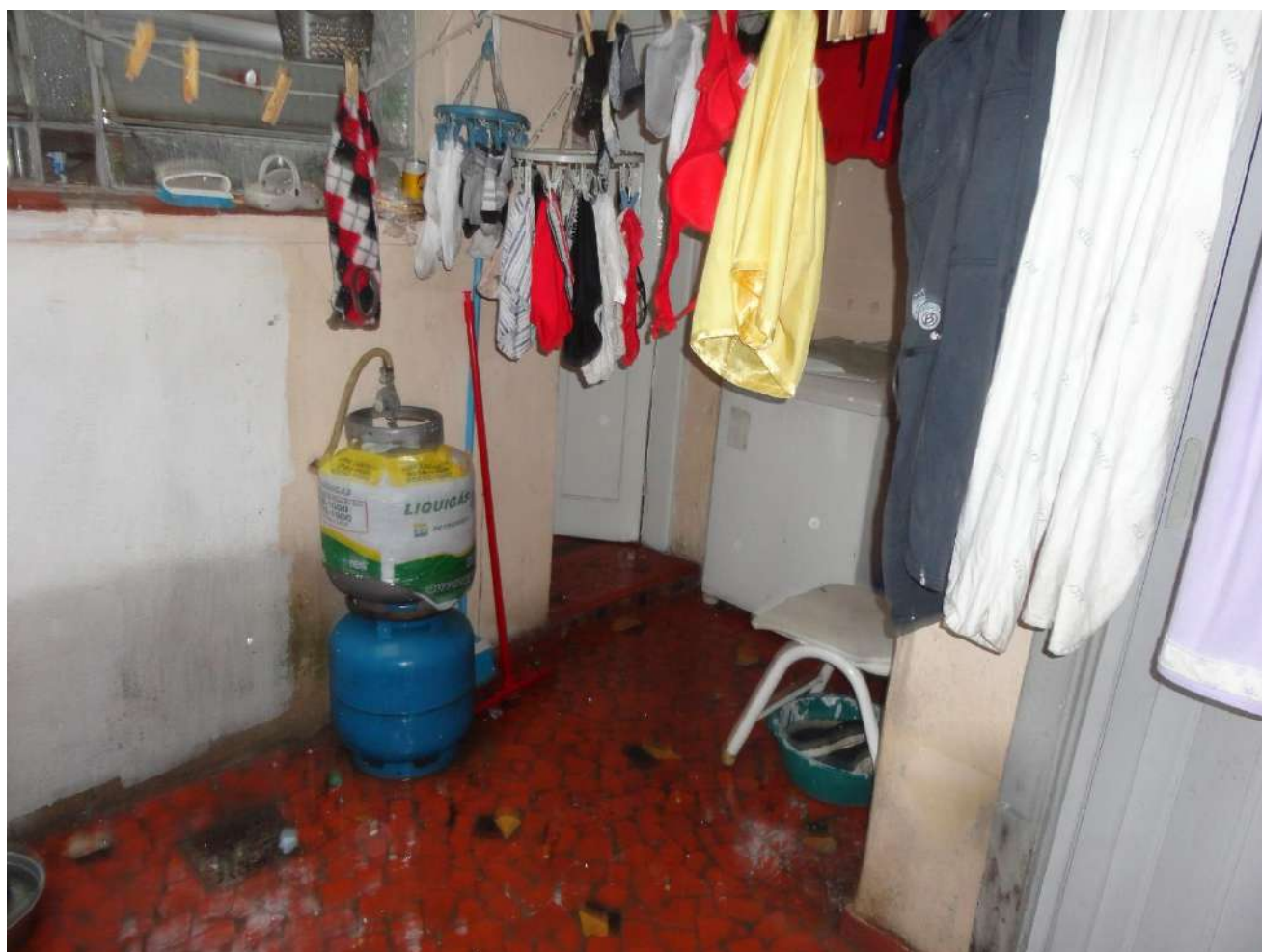


VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º



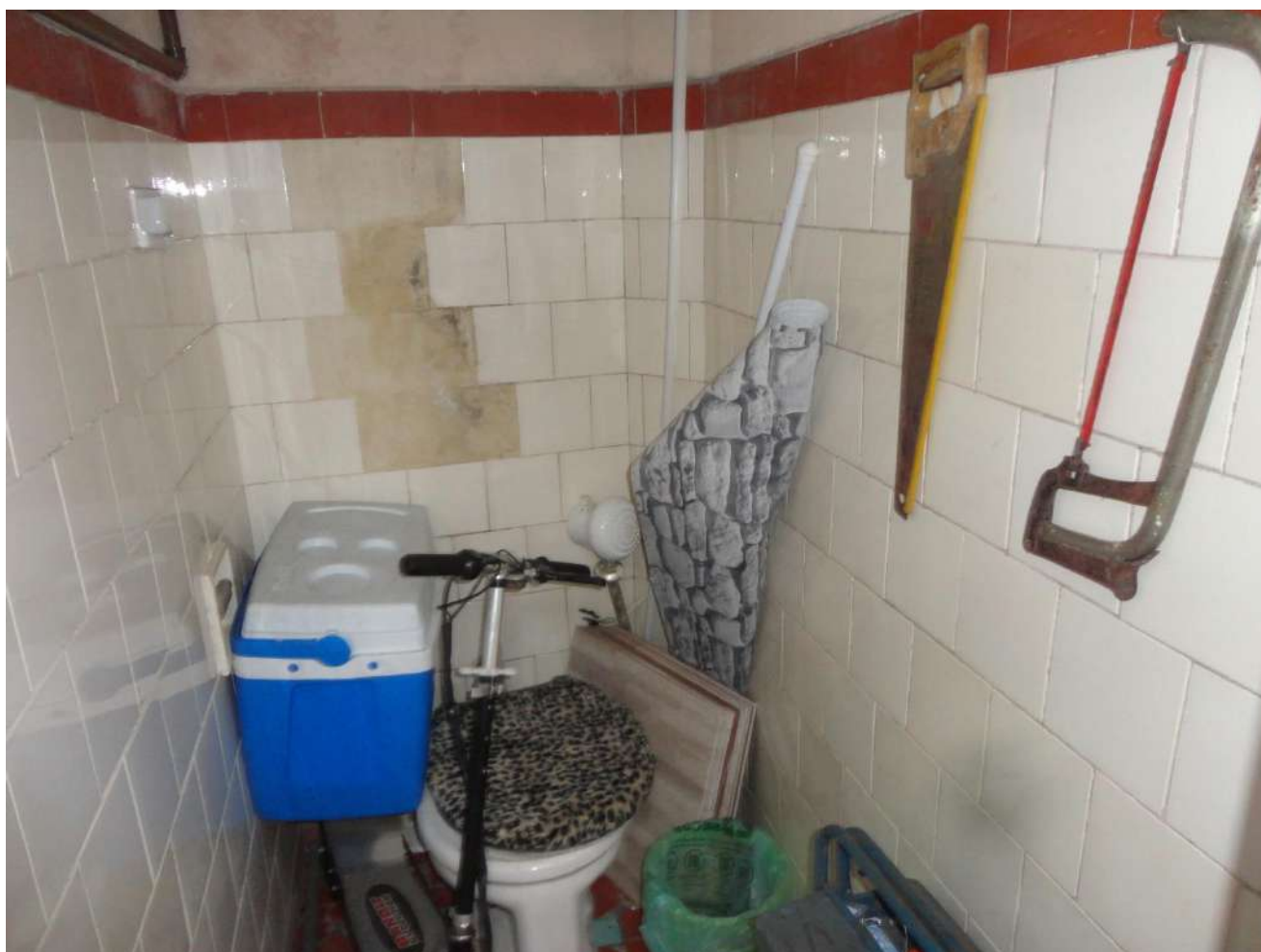
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 1



VISTA DO BANHEIRO JUNTO A
ÁREA DE SERVIÇO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA EXTERNA DO PAVIMENTO SUPERIOR,
TOMADA PELO QUINTAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

ilustra as características construtivas da edificação:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão recomendações **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653 2, e a completa relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** indicado para estimar o valor de mercado de casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico dada através da seguinte expressão:

$x Vu/m^2$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

= Valor do imóvel

Área construída

Vu/m^2 = valor unitário do na região

depreciação pela idade e estado da construção

III.1. TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de imóveis ofertadas para venda, cujas características construtivas como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas NORMAS DO IBAPE/SP constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2. CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada
Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE - Instituto
Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo .

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será
determinado através da seguinte fórmula:

$$= At \times Vu$$

= Valor do terreno;

= Área do terreno;

= Valor básico unitário;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

. BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo Versão

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consulta profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

cálculo do “qmf/m² valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈.N (CUB - SINDUSCON/SP)

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

ROSS: A = ___ ___ ___)

HEIDECKE = A + (1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- = Idade da edificação no momento de avaliação
- = Vida útil
- = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “ ” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$\frac{100}{\quad}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V$$

- = Valor da benfeitoria
- rea total construída
- valor unitário da construção
- epreciação pela idade e estado da construção

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV. AVALIAÇÃO:

IV.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (Vu):

Para a avaliação do imóvel, foram coletados 0 elementos, os quais foram inseridos no programa “GEOAVALIAR” desenvolvido com base nas NORMAS DO IBAPE/SP conforme pesquisa de mercado a seguir, o qual determinou o valor unitário do “ de imóveis semelhantes na região em estudo

$$Vu = R\$ 4.101,42/m^2$$

(quatro mil cento e um reais e quarenta e dois centavos)

Observação: Para o cálculo do valor unitário do
e dois centavos)

se a pesquisa de mercado

que segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA PIRES DE CAMPOS 74/76 ALTO DAMOOCA SAO PAULO - SP Data : 11/07/2019

Cliente : CARLOS ERNESTO e S/M

Área terreno m² : 48,00

Edificação m² : 72,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.244,77

Desvio Padrão : 1.132,77

- 30% : 2.971,34

+ 30% : 5.518,21

Coefficiente de Variação : 26,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.101,42

Desvio Padrão : 1.172,35

- 30% : 2.871,00

+ 30% : 5.331,85

Coefficiente de Variação : 28,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.101,42

VALOR UNITARIO (R\$/m²): 4.101,42000

VALOR TOTAL (R\$) : 295.302,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.514,92

INTERVALO MÍNIMO : 3.514,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.687,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.687,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 1046998-44.2016.8.26.0100

DATA : 11/07/2019

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.242,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 49 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DOS CAPITAES MORES ,303	4.837,50	3.949,24	0,8164
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MARQUES DE VALENÇA ,199	2.654,35	2.596,80	0,9783
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA FRANCISCO GOUVEIA ,55	3.392,31	3.195,74	0,9421
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA TOBIAS BARRETO - COD. 24206 SITE VIVA REAL ,SN	3.857,14	3.867,81	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DOS DONATÁRIOS ,174	6.352,94	6.517,40	1,0259
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA TOBIAS BARRETO - COD. 23379 SITE VIVA REAL ,SN	4.084,62	3.865,17	0,9463
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA DO ORATÓRIO ,837	4.986,49	4.843,33	0,9713
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA DA MOOCA ,4531	3.792,86	3.975,89	1,0483

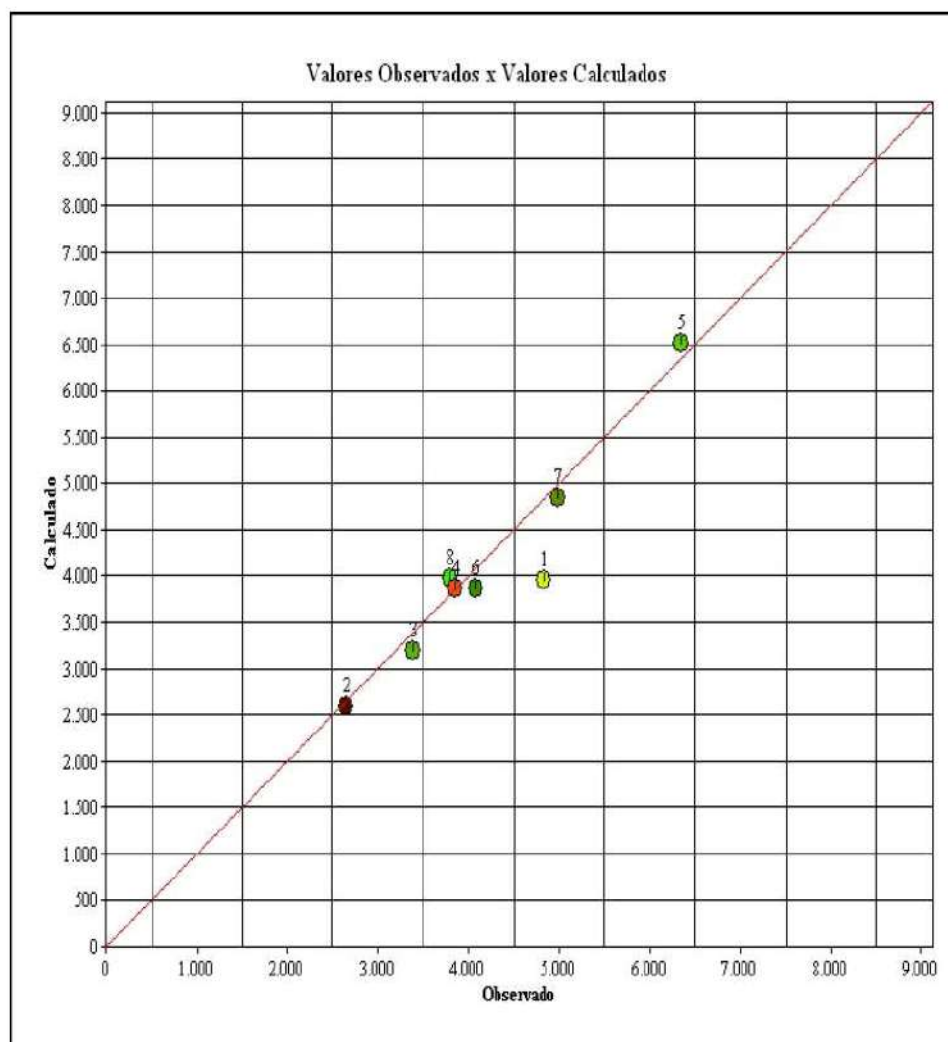
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.837,50	3.949,24
2	2.654,35	2.596,80
3	3.392,31	3.195,74
4	3.857,14	3.867,81
5	6.352,94	6.517,40
6	4.084,62	3.865,17
7	4.986,49	4.843,33
8	3.792,86	3.975,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 028 QUADRA : 008 ÍNDICE DO LOCAL : 1.350,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS CAPITAES MORES NÚMERO : 303
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES STILLO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20600989
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -77,40	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.837,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -810,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.949,24
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8164
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 028 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 1.260,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARGUES DE VALENÇA NÚMERO : 199
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 138,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 138,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 407.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BELLA CASA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -7,58	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.654,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -49,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.596,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9783
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 029 QUADRA : 071 ÍNDICE DO LOCAL : 1.200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO GOUVEIA NÚMERO : 55
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 47 anos COEF. DE DEP. (k): 0,542 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CAMPANO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26011844
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 23,75	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.392,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -220,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.195,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9421
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 029 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 1.121,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOBIAS BARRETO - COD. 24206 SITE VIVA REAL NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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 : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 84,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26064000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 83,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -72,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.867,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0028
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 031 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.215,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUAS DOS DONATÁRIOS NÚMERO : 174
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 51,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEP. (k): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BELLA CASA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 28,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.352,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 136,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.517,40
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0259
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 031 QUADRA : 018 ÍNDICE DO LOCAL : 1.286,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOBIAS BARRETO - COD. 23379 SITE VIVA REAL NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,529 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26064000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -27,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.084,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -191,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.865,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9463
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 032 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 1.247,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUADO ORATÓRIO NÚMERO : 837
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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 : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 74,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : o - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 49 anos COEF. DE DEP. (k): 0,516 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : VISÃO GLOBAL IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-21824100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -4,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.986,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -139,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.843,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9713
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
 SETOR : 052 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 1.166,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUADA MOOCA NÚMERO : 4531
 COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 80,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 16,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
 CONTATO : SR. REGINALDO TELEFONE : (11)-985004000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 49,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.792,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 133,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.975,89
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0483
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto, adotando a seguinte expressão:

$$= S \times Vu/m^2$$

construída
valor unitário do “m²” na região = R\$

Substituindo e calculando:

$$m^2 \times R\$ \\ = R\$$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ \quad 00 \quad 00,00$$

TREZENTOS REAIS)

Válidos para Julho 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Pires de Campos corresponde a:

VI = R\$ 00.000,00

TREZENTOS MIL REAIS)

Válidos para Julho 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IMÓVEL I

Pires do Campo , Bairro da Mooca,
objeto da Matrícula nº

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VISTORIA:

Este signatário diligenciou se ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso Radial Leste, Rua dos Trilhos e Av Paes de Barros

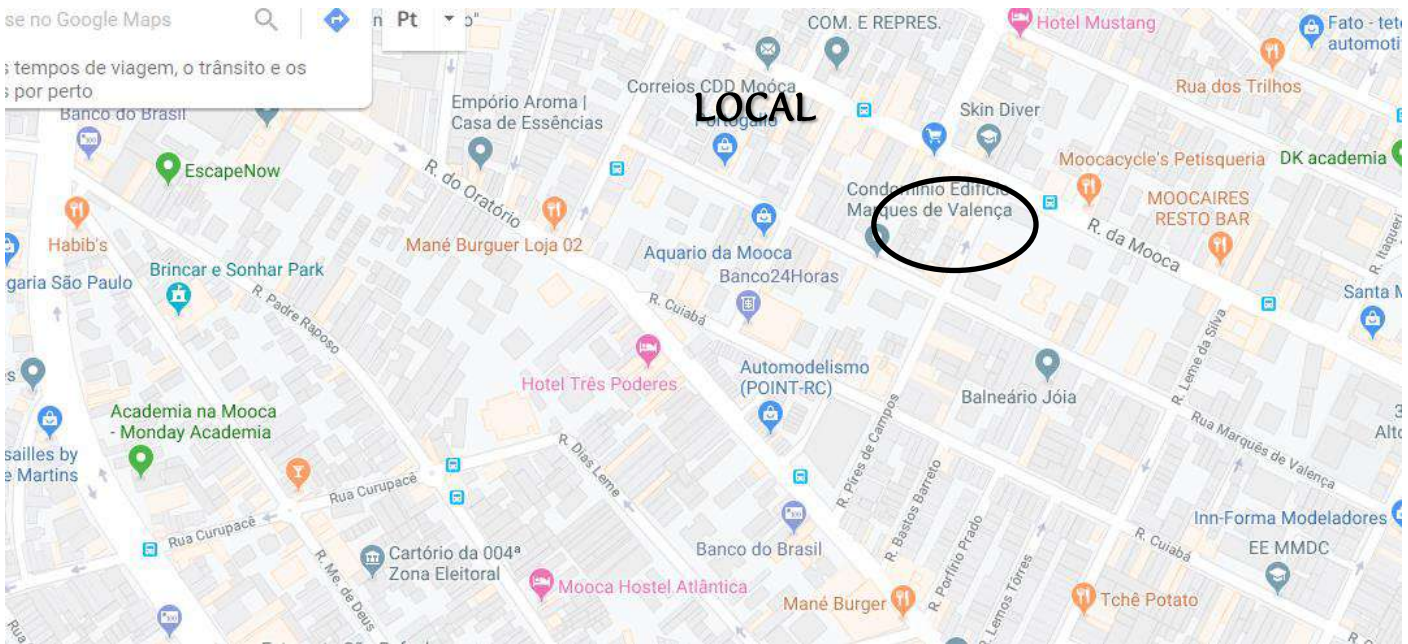
CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Pires de Campos ° Subdistrito Alto da Mooca SP, na quadra formada pelas vias: da Mooca, Rua Antunes Maciel Marquez de Valença e a referida Rua Pires de Campos

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do Imóvel Avaliando



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Pires de Campos º Subdistrito Alto da Mooca, São Paulo SP, possui a seguinte situação:

SETOR:

QUADRA

ÍNDICE FISCAL 1.242,00/2015

Pires de Campos,

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 028.010.0060

MATRÍCULA 69.592


º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Abaixo se tem dos dados cadastrais do imóvel extraído pelo site da Municipalidade de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 028.010.0060-4			
Local do Imóvel:			
R PIRES DE CAMPOS, 78			
CEP 03182-020			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R PIRES DE CAMPOS, 78			
CEP 03182-020			
Contribuinte(s):			
CPF 135.053.598-23	DULCE DE ALMEIDA GUIMARAES		
CPF 270.720.888-49	NORIVAL GABRIEL VARELLA		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	46	Testada (m):	3,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	46		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	35	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.534,00		
- da construção:	1.322,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	54.659,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	39.026,00		
Base de cálculo do IPTU:	93.685,00		
<p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 22/09/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem

Pavimentação asfáltica

Pavimentação articulada

Rede de água potável

Rede de esgoto sanitário

Rede de gás

Correios

Rede de energia elétrica

Iluminação pública

Ônibus urbanos

Ônibus Intermunicipal

Estação de Trem Urbano

Estação de Metrô

Coleta de lixo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o Residencial fica posicionado na região da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital Praça da Sé

A região onde está situado o Imóvel Avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e Metrô

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito bastante diversificada, observando se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua da Mooc e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações horizontais e verticais, de padrões construtivos médios superiores e superiores.

Constatou se também a predominância de prédios comerciais, de padrões construtivos médios e superiores.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.1.5. ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à **MOOCA**
Zona Mista de Alta Densidade”

II. DO IMÓVEL:

II.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo IMÓVEL AVALIANDO possui formato regular e topografia . O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de tendo uma frente projetada para a via pública de **12,67m** ambas laterais.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2. BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra a edificação de uso residencial de padrão econômico.

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel valendo, encontra se em estado razoável de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”, enquadra se na referência Estado da Edificação: **Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**”.

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do imóvel avaliando, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DO IMÓVEL Nº 76 DA
PIRES DE CAMPOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA VARANDA NA FACHADA DO
IMÓVEL N.º 76.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03

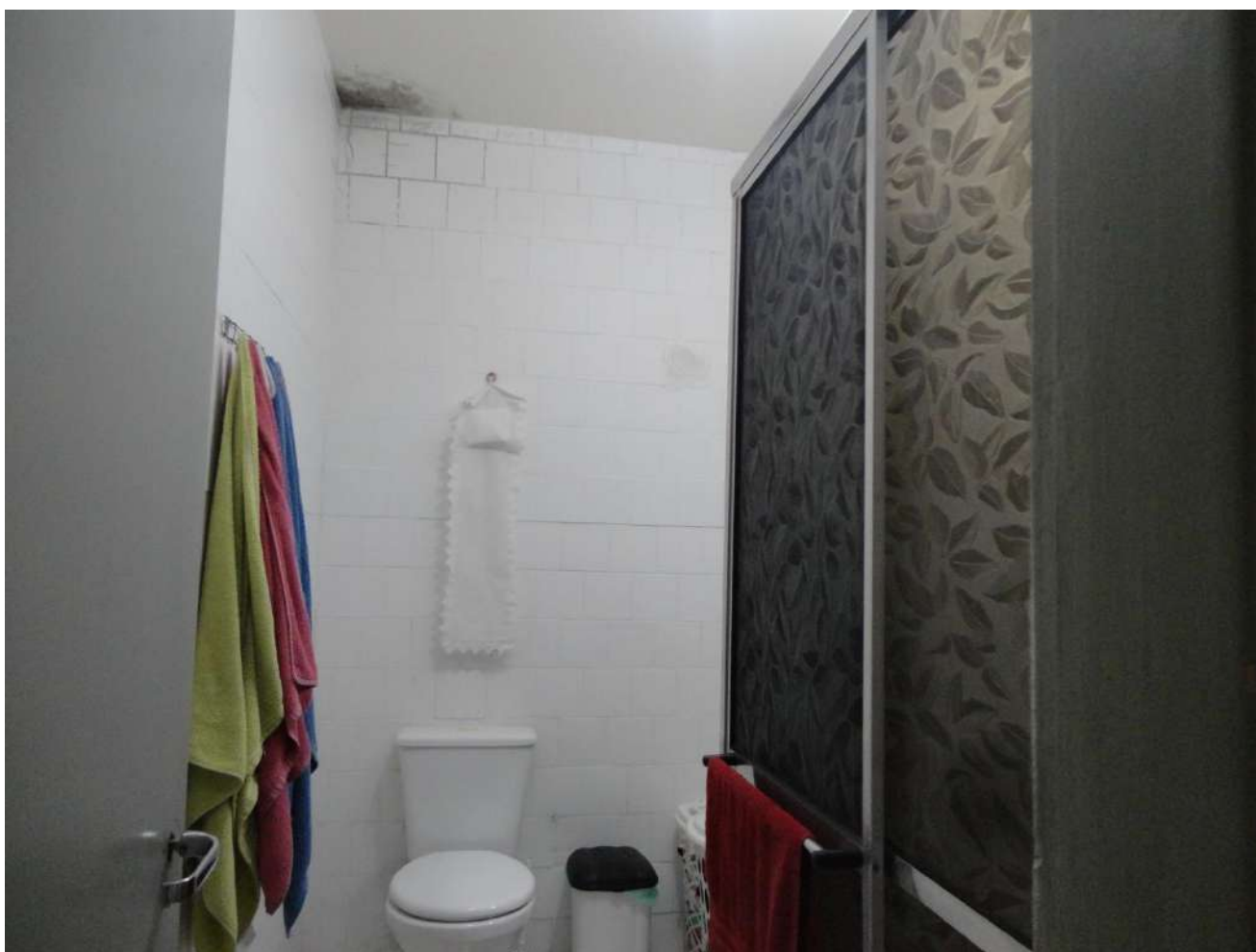


VISTA DA SALA, COM DESTAQUE PARA SCADA DE
ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04

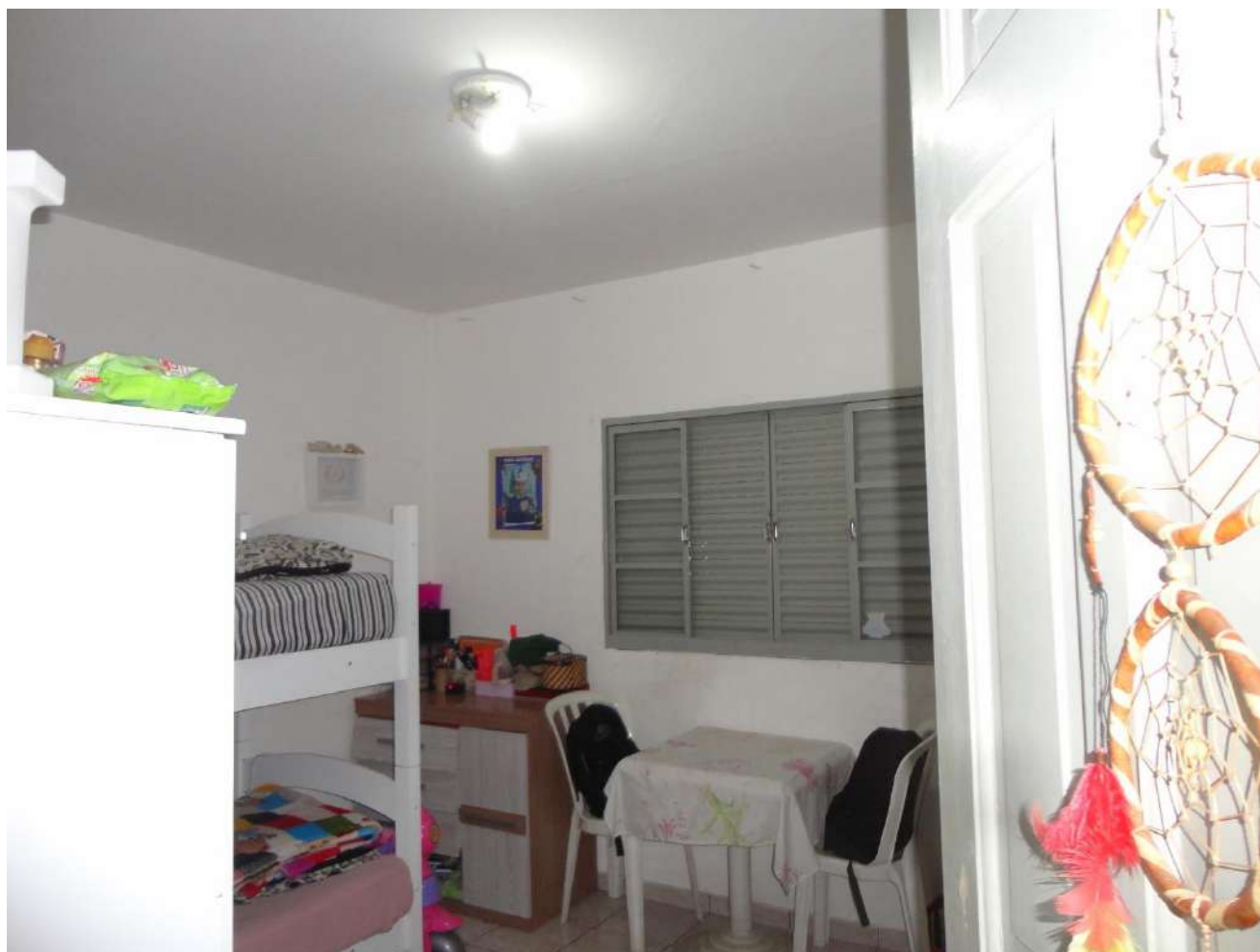


VISTA DO BANHEIRO DO PAVIMENTO
SUPERIOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DO QUARTO 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DO QUARTO 2

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DA COZINHA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA ÁREA DE SERVIÇO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DO QUINTAL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

abaixo ilustra as características construtivas da edificação:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP**

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653 2, e a completa relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** indicado para estimar o valor de mercado de casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$S \times Vu/m^2 \quad \dots\dots\dots$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

= Valor do imóvel

Área construída

Vu/m^2 = valor unitário do na região

depreciação pela idade e estado da construção

III.1. TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de imóveis em ofertas para venda, cujas características construtivas como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR”, desenvolvido com base nas NORMAS DO IBAPE/SP constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2. CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada
Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE - Instituto
Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo .

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será
determinado através da seguinte fórmula:

$$= At \times Vu$$

= Valor do terreno;

= Área do terreno;

= Valor básico unitário;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3. BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo Versão

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consulta a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

cálculo do “qmf/m² valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈.N (CUB - SINDUSCON/SP)

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

ROSS: $A = \frac{Ie}{Ir}$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \times \frac{Ie}{Ir}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- = Idade da edificação no momento de avaliação
- = Vida útil
- = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação “ ” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$\frac{100}{\quad}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V$$

- = Valor da benfeitoria
- rea total construída
- valor unitário da construção
- depreciação pela idade e estado da construção

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV. AVALIAÇÃO:

IV.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (Vu):

Para a avaliação do imóvel, foram coletados 0 elementos, os quais foram inseridos no programa "GEOAVALIAR" desenvolvido com base nas NORMAS DO IBAPE/SP conforme pesquisa de mercado a seguir, o qual determinou o valor unitário do de imóveis semelhantes na região em estudo

$$Vu = R\$ 4.101,42/m^2$$

(quatro mil cento e um reais e quarenta e dois centavos)

Observação: Para o cálculo do valor unitário do cento e um reais e quarenta e dois centavos) que segue:

R\$ 4.101,42
se a pesquisa de mercado

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA PIRES DE CAMPOS 74/76 ALTO DA MOOCA SAO PAULO - SP Data : 11/07/2019
 Cliente : CARLOS ERNESTO e S/M
 Área terreno m² : 48,00 Edificação m² : 72,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.244,77
 Desvio Padrão : 1.132,77
 - 30% : 2.971,34
 + 30% : 5.518,21

Coefficiente de Variação : 26,6900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.101,42
 Desvio Padrão : 1.172,35
 - 30% : 2.871,00
 + 30% : 5.331,85

Coefficiente de Variação : 28,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.101,42

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.101,42000

VALOR TOTAL (R\$): 295.302,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.514,92

INTERVALO MÍNIMO : 3.514,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.687,92

INTERVALO MÁXIMO : 4.687,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. nº 1046998-44.2016.8.26.0100

DATA : 11/07/2019

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.242,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 49 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DOS CAPITAES MORES ,303	4.837,50	3.949,24	0,8164
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MARQUES DE VALENÇA ,199	2.654,35	2.596,80	0,9783
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA FRANCISCO GOUVEIA ,55	3.392,31	3.195,74	0,9421
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA TOBIAS BARRETO - COD. 24206 SITE VIVA REAL ,SN	3.857,14	3.867,81	1,0028
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DOS DONATÁRIOS ,174	6.352,94	6.517,40	1,0259
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA TOBIAS BARRETO - COD. 23379 SITE VIVA REAL ,SN	4.084,62	3.865,17	0,9463
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA DO ORATÓRIO ,837	4.986,49	4.843,33	0,9713
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA DA MOOCA ,4531	3.792,86	3.975,89	1,0483

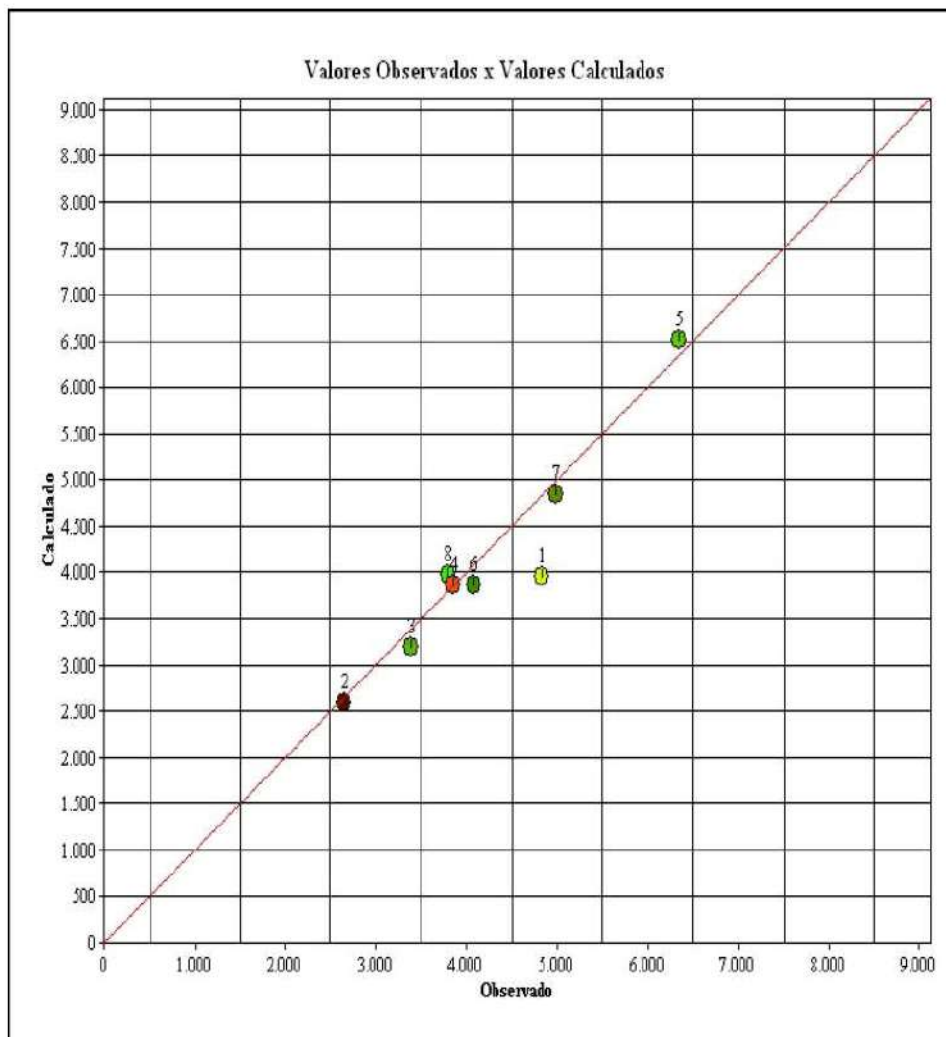
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.837,50	3.949,24
2	2.654,35	2.596,80
3	3.392,31	3.195,74
4	3.857,14	3.867,81
5	6.352,94	6.517,40
6	4.084,62	3.865,17
7	4.986,49	4.843,33
8	3.792,86	3.975,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 028 QUADRA : 008 ÍNDICE DO LOCAL : 1.350,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOS CAPITAES MORES NÚMERO : 303
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEP. (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOPES STILLO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20600989
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-77,40	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-810,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 4.837,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.949,24
		VARIAÇÃO : 0,8164

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 028 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 1.260,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARGUES DE VALENÇA NÚMERO : 199
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 138,00 TESTADA - (cf) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 138,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 407.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BELLA CASA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -7,58	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.654,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -49,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.596,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9783
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 029 QUADRA : 071 ÍNDICE DO LOCAL : 1.200,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO GOUVEIA NÚMERO : 55
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 47 anos COEF. DE DEP. (k): 0,542 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CAMPANO IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26011844
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 23,75	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.392,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -220,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.195,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9421
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 029 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 1.121,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOBIAS BARRETO - COD. 24206 SITE VIVA REAL NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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 : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 84,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,510 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26064000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 83,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -72,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.867,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0028
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 031 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 1.215,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUAS DOS DONATÁRIOS NÚMERO : 174
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 51,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEP. (k): 0,485 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BELLA CASA IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-20811461
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 28,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.352,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 136,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.517,40
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0259
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 031 QUADRA : 018 ÍNDICE DO LOCAL : 1.286,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TOBIAS BARRETO - COD. 23379 SITE VIVA REAL NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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: 75,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 15,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 65,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,529 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-26064000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -27,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.084,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -191,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.865,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9463
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
SETOR : 032 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 1.247,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUADO ORATÓRIO NÚMERO : 837
COMP.: BAIRRO : ALTO DA MÓOCA 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 : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 74,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : o - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 49 anos COEF. DE DEP. (k): 0,516 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : VISÃO GLOBAL IMÓVEIS
CONTATO : TELEFONE : (11)-21824100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -4,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.986,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -139,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.843,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9713
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/07/2019
 SETOR : 052 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 1.166,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUADA MOOCA NÚMERO : 4531
 COMP.: BAIRRO : ALTO DA MOOCA 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: 80,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 16,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,200 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEP. (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : CARBONE IMÓVEIS
 CONTATO : SR. REGINALDO TELEFONE : (11)-985004000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 49,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.792,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 133,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.975,89
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0483
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/07/2019 às 16:40, sob o número WJMJ19410714729. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046998-44.2016.8.26.0100 e código 78F1524.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VALOR DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto, adotando se a seguinte expressão:

$$= S \times Vu/m^2$$

área construída = 72,00

valor unitário do "m²" na região = R\$ 4.101,42

Substituindo e calculando:

$$= 72,00m^2 \times R\$ 4.101,42$$

$$= R\$ 2$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 300 \quad 00,00$$

ZENTOS MIL REAIS)

Válidos para Julho 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Pires de Campos Paulo/SP, corresponde a:

VI = R\$ 300 00,00

ZENTOS MIL REAIS)

Válidos para Julho 2019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ENCERRAMENTO:

Consta o presente Laudo oitenta e quatro) folhas digitadas de um só sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 22 de julho de 201


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772