

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ - COMARCA DA CAPITAL  
- SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 0007376-52.2019.8.26.0008**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSÉ DE PAULA BRANDÃO**, em face de **SÔNIA APARECIDA DE PAULA BRANDÃO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04, Jardim Vila Formosa, Tatuapé, nesta Capital**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de maio de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 270.006, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04, Tatuapé, São Paulo.

R\$ 240.000,00

*(Duzentos e quarenta mil reais)*

MAIO / 2020

## FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES-**

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSÉ DE PAULA BRANDÃO**, em face de **SÔNIA APARECIDA DE PAULA BRANDÃO**:

Uma casa e respectivo terreno, situados na Travessa Forte de Manoel Velho, sob nº 4, Vila Antonieta, no 27º Subdistrito - Tatuapé, assim descrito: Tem início no ponto 1, distante 38,32 m da esquina da Travessa Forte de Manoel Velho, com ângulo interno de 90°4'36", de onde, seguindo pelo alinhamento predial segue a direção AZ = 164°02'35" e com a distância de 5,45 m vai encontrar o ponto 2, confrontando nesse alinhamento com a Travessa Forte de Manoel Velho; do ponto 2, com ângulo interno de 90°26'35" deflete à esquerda e segue a direção AZ = 74°29'11" e com a distância de 18,00 m vai encontrar o ponto 3, confrontando nesse alinhamento com os imóveis nºs 640/644, casas B, F e 5, da Rua Monte Cardoso; do ponto 3, com ângulo interno de 89°33'44", deflete à esquerda e segue a direção AZ = 344°02'54" e com a distância de 5,61 m vai encontrar o ponto 4, confrontando nesse alinhamento com o imóvel nºs 1084/1090, da Rua Rego de Barros; do ponto 4, com ângulo interno de 89°55'5" deflete à esquerda e segue a direção AZ = 253°57'59" e com a distância de 18,00 m vai encontrar o ponto 1, onde teve início esta descrição, confrontando nesse alinhamento com o imóvel nº 3, da Travessa Forte de Manoel Velho, perfazendo o perímetro a área de 99,51 m<sup>2</sup>; estando localizado na quadra formada pelas ruas Rego Barros, Engenheiro Bourdot Dutra, Refinaria Presidente Bernardes, Refinaria Mataripe e Monte Cardoso, lado par. Matriculado no 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 270.006.

**II - VISTORIA**

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 149.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Travessa Manoel do Forte Velho, nº 04, Jardim Vila Formosa, Tatuapé - São Paulo, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi recebido pelo Sr. Olegário de Paula, e pela Sra. Sônia, que franquearam o acesso ao imóvel e acompanharam as vistorias.

**2.1 - LOCAL****2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

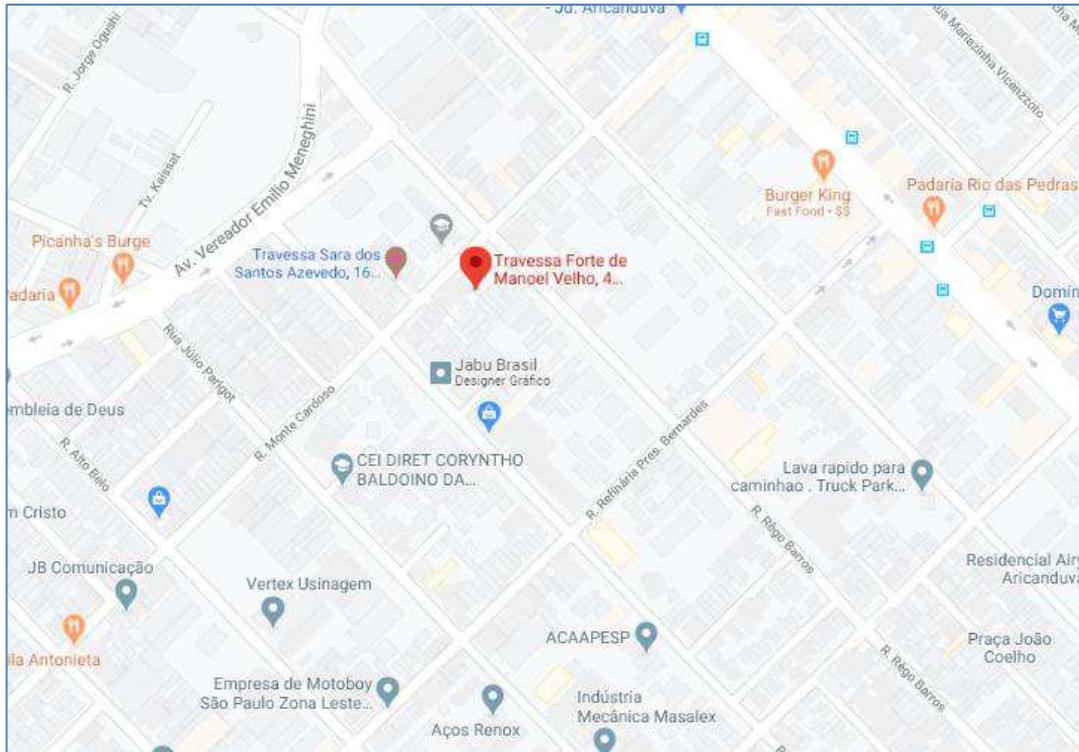


# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



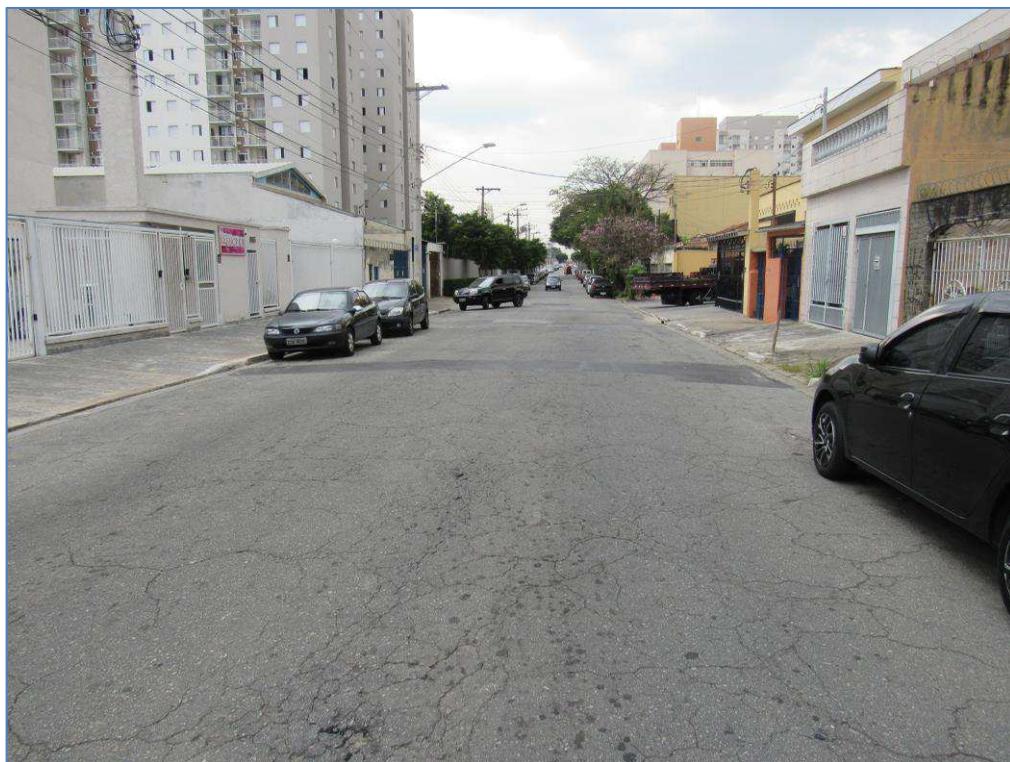
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2020 às 13:15, sob o número WTAT20700711228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007376-52.2019.8.26.0008 e código BAAE9C1.

## FOTOS 02/03



TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

## FOTOS 04/05



RUA RÊGO BARROS,

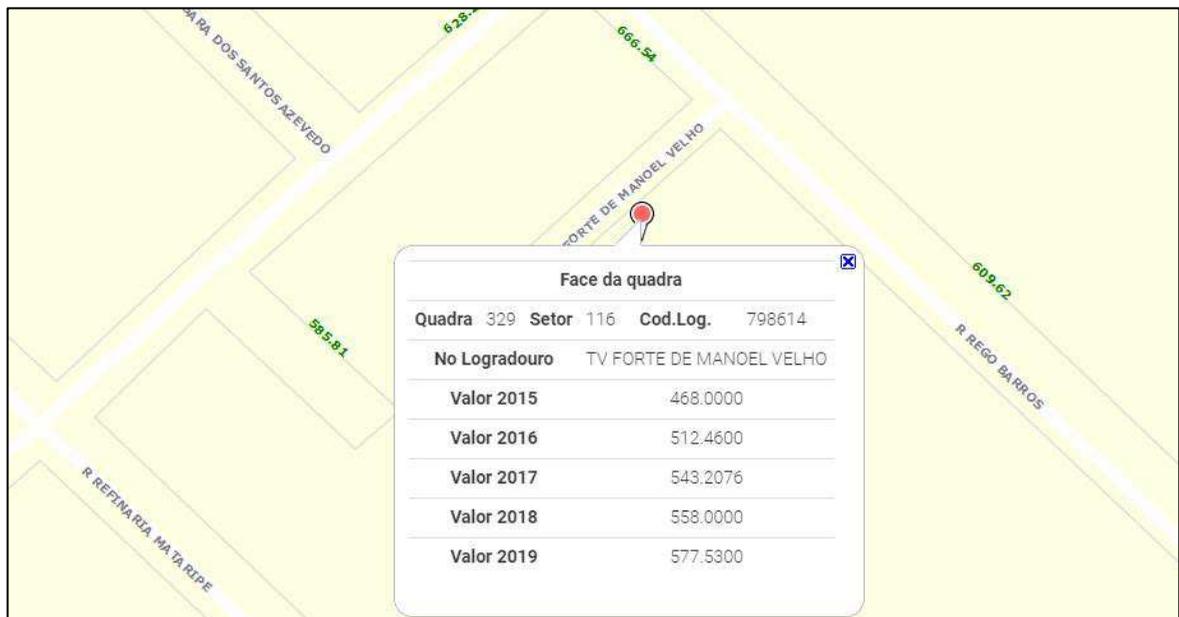
NO TRECHO DE ACESSO PARA A TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO.

**2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

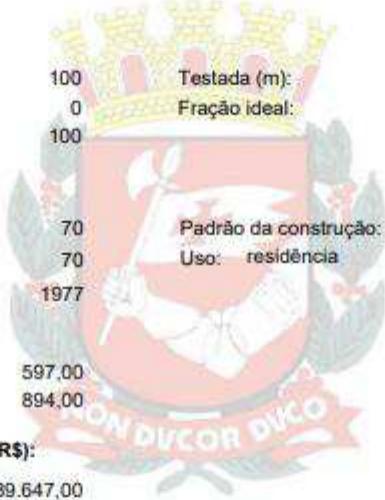
De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04:

<b>ZONA:</b> .....	<b>ZM</b>
<b>SETOR:</b> .....	<b>116</b>
<b>QUADRA:</b> .....	<b>329</b>
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> .....	<b>116.329.0038-5</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b> .....	<b>R\$ 577,53</b>



Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal, são mostrados a seguir:

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA			
<b>Cadastro do Imóvel: 116.329.0038-5</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> TV FORTE DE MANOEL VELHO, 4 - CS 4 VILA ANTONIETA CEP 03460-005 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> TV FORTE DE MANOEL VELHO, 4 - CS 4 VILA ANTONIETA CEP 03460-005			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 048.939.208-39                      JOSE DE PAULA BRANDAO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	100	Testada (m):	5,45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	100		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1977		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	597,00		
- da construção:	894,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	39.647,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	12.516,00		
Base de cálculo do IPTU:	52.163,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/08/2020, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b> 27/05/2020 <b>Número do Documento:</b> 2.2020.001140528-7 <b>Solicitante:</b> WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)			

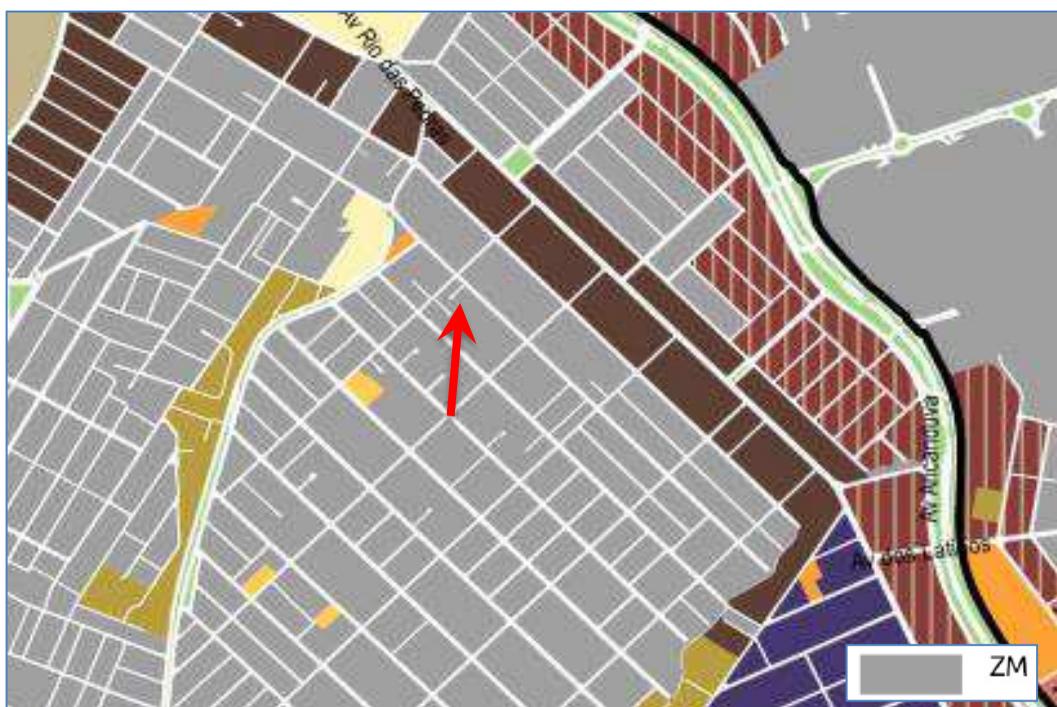


## 2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUUPa	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZEUUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEUUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

#### **2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

#### **2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO**

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Rêgo Barros, Rua Monte Cardoso e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

### **2.2 - DO IMÓVEL**

#### **2.2.1 - TERRENO**

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

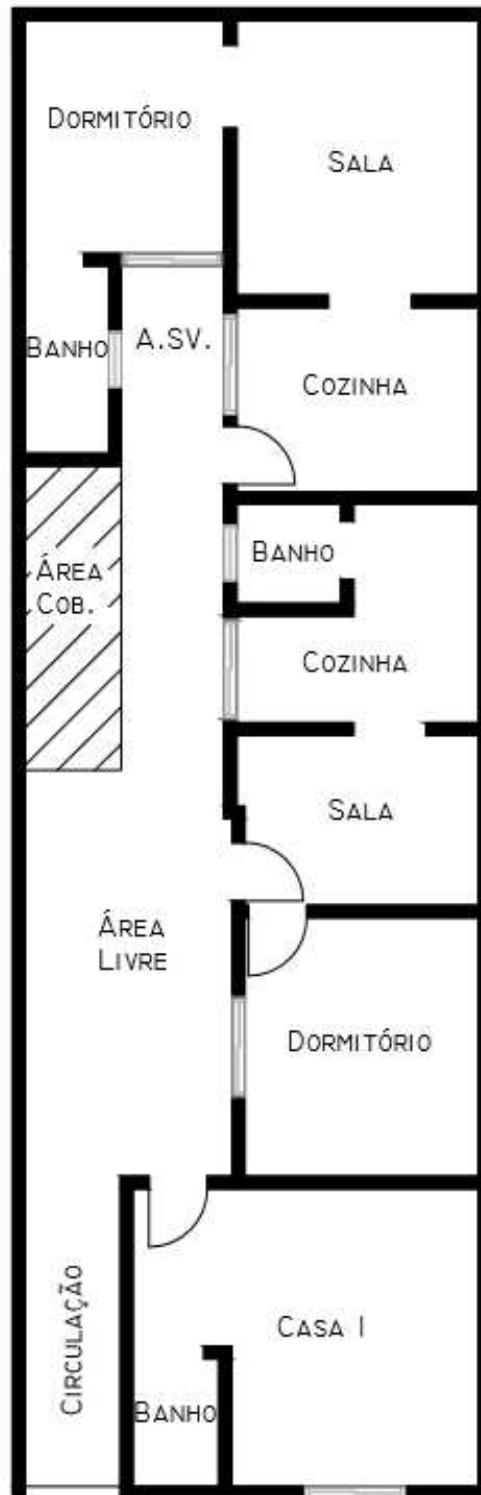
Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 5,45 m;
Profundidade equivalente: 18,25 m;
Área: 99,51 m <sup>2</sup> .

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea com três residências e área total construída de 72,40 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas *in loco*, idade física de 43 anos, podendo ser classificadas como "1.2.2 - Casa Padrão Proletário", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadra-se na referência "F" - necessitando de reparos, de simples a importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

CROQUI



Tv. FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04

## FOTO 06

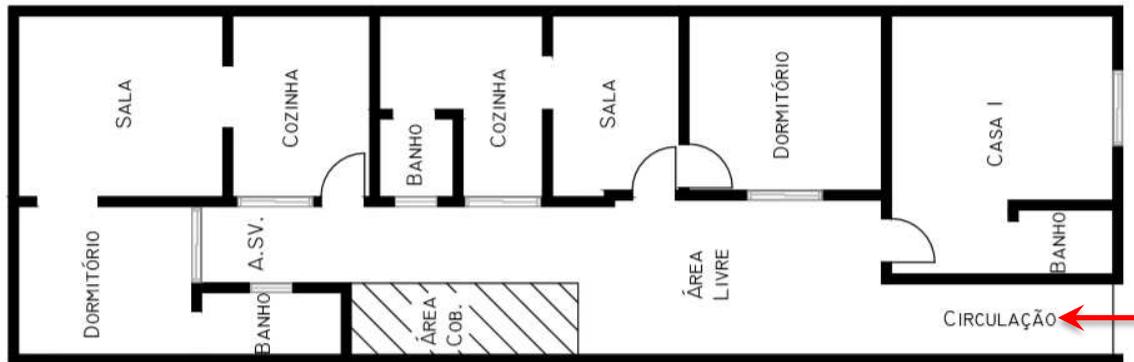
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



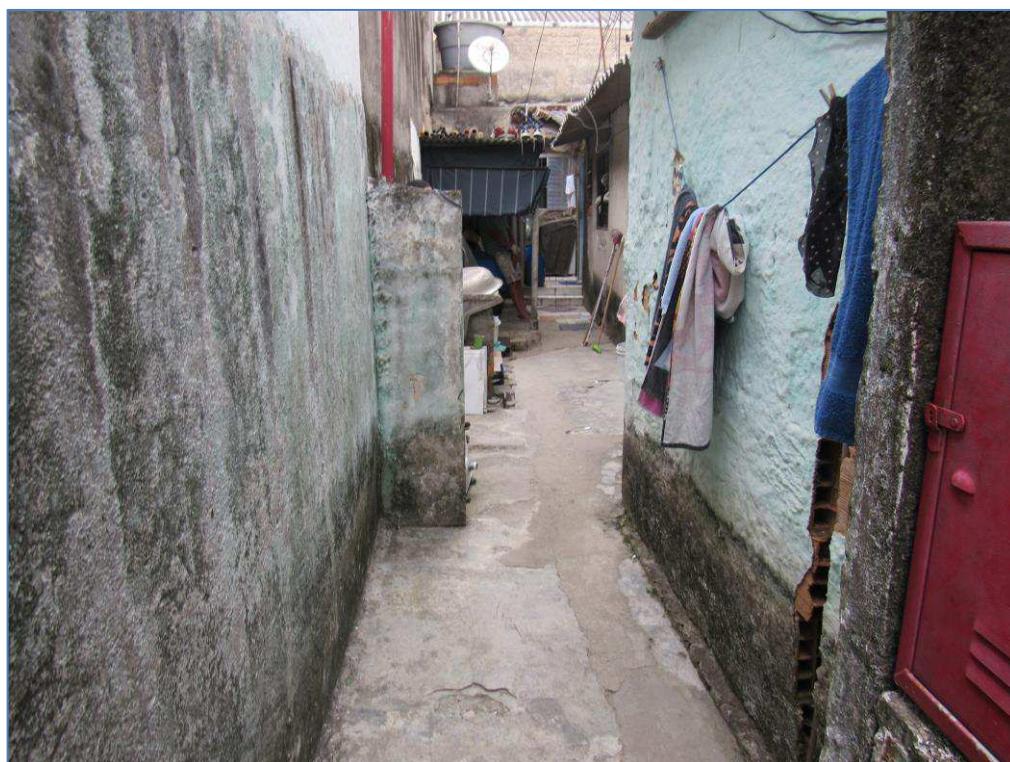
FACHADA.

**FOTO 07**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



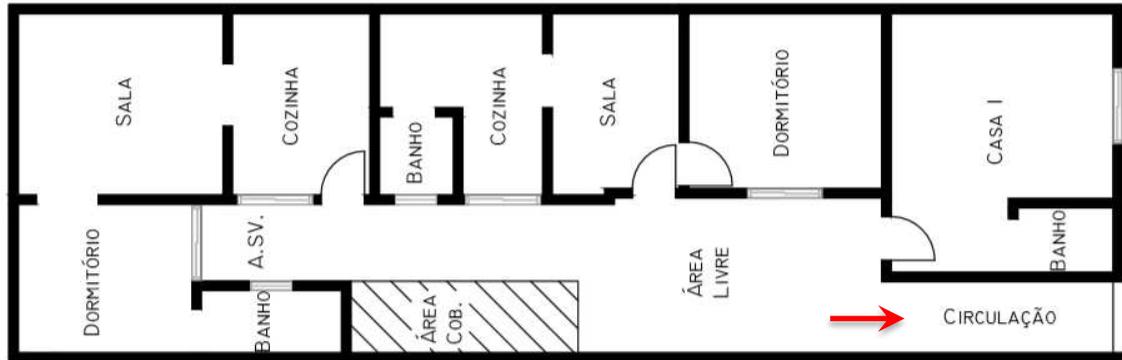
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



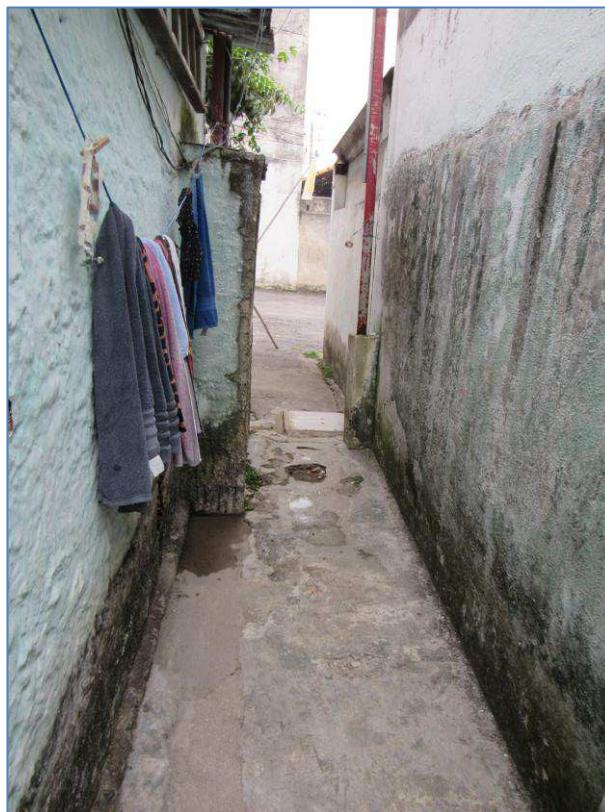
**CIRCULAÇÃO.**

**FOTO 08**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



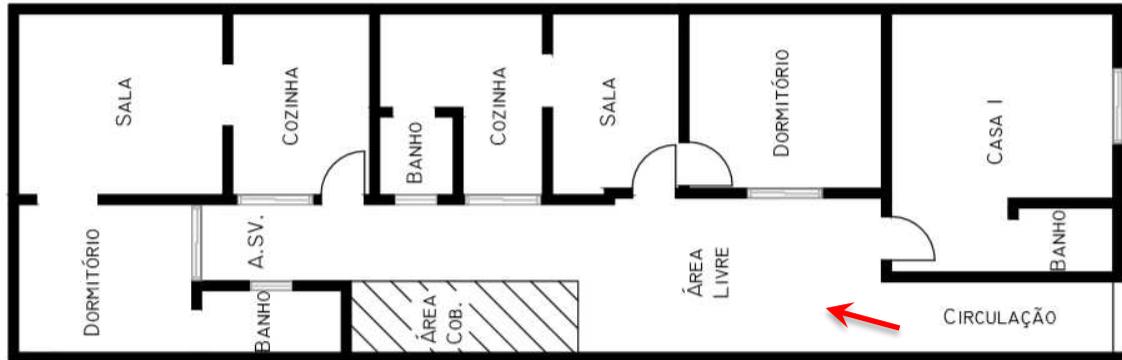
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



**OUTRA VISTA DA CIRCULAÇÃO.**

**FOTO 09**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



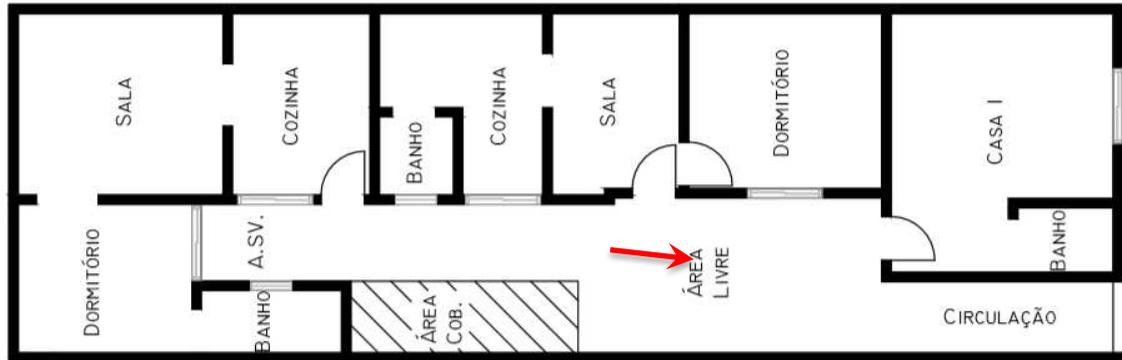
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



**ÁREA LIVRE.**

**FOTO 10**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



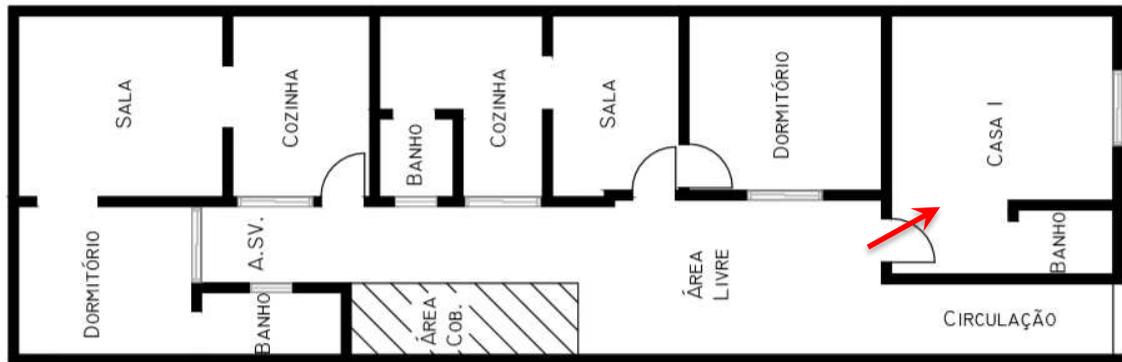
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



**OUTRA VISTA DA ÁREA LIVRE - ACESSO CASA 1**

**FOTO 11**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



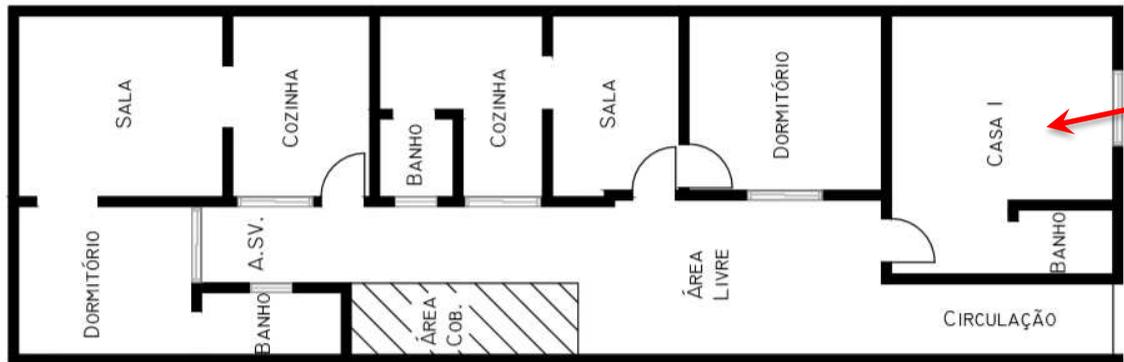
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 1**



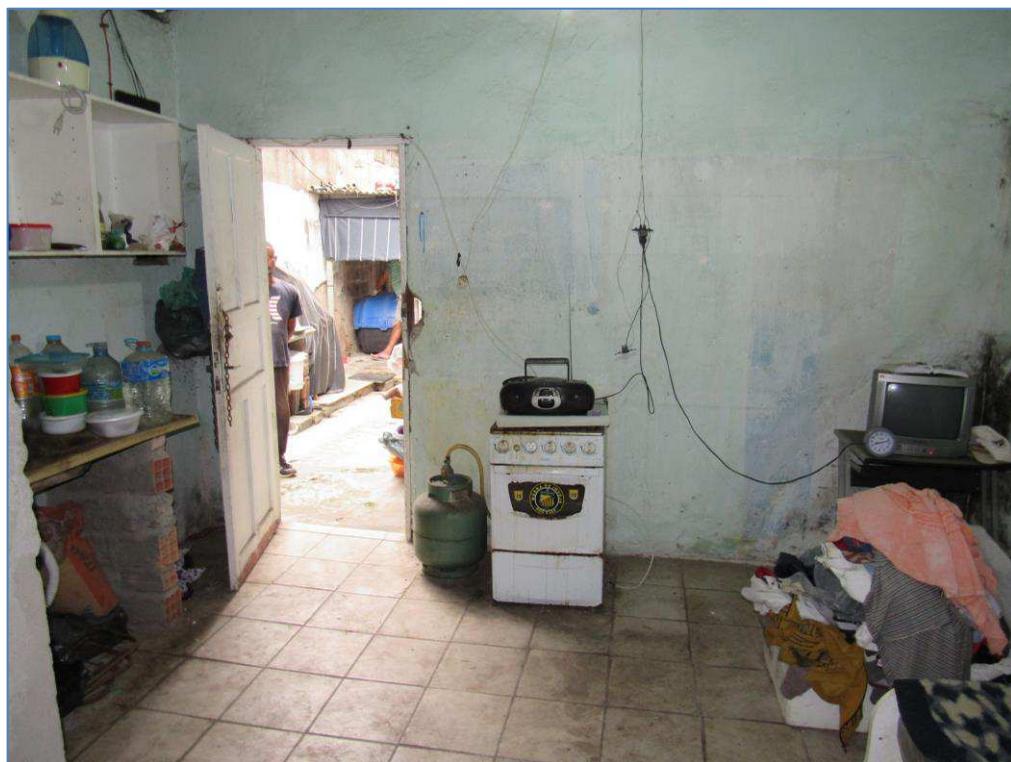
**ASPECTO GERAIS DA CASA 1.**

**FOTO 12**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



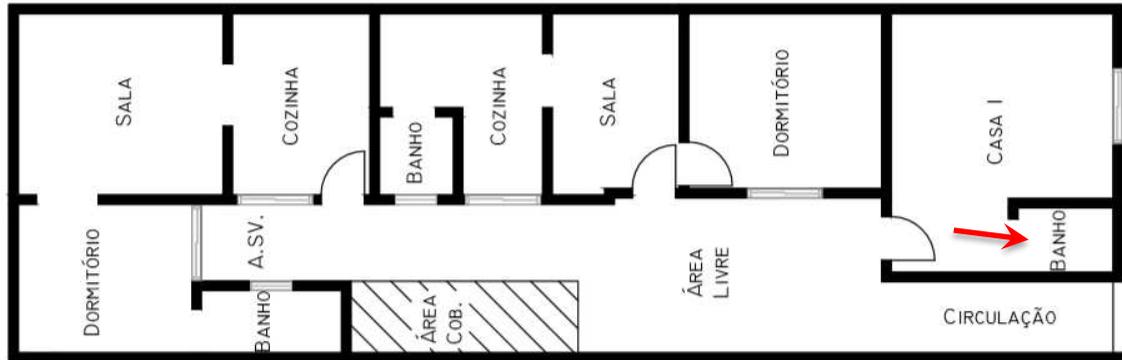
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 1**



**ASPECTOS GERAIS DA CASA 1.**

**FOTO 13**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



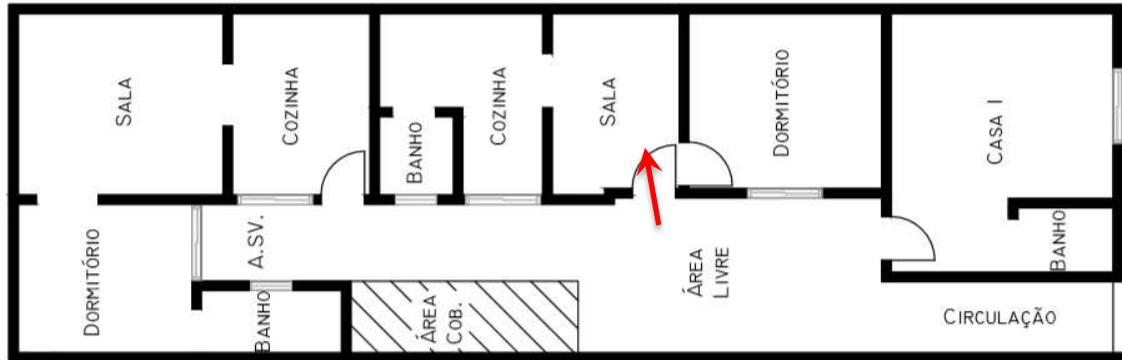
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 1**



**BANHEIRO.**

**FOTO 14**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



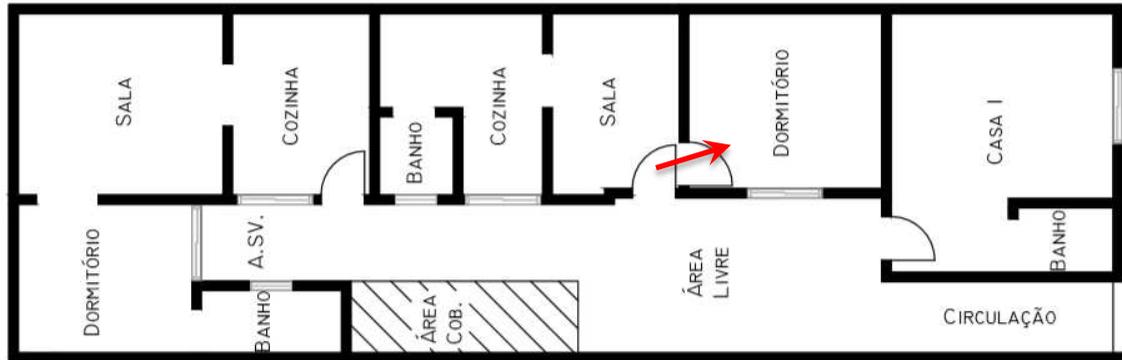
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2**



**SALA.**

**FOTO 15**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



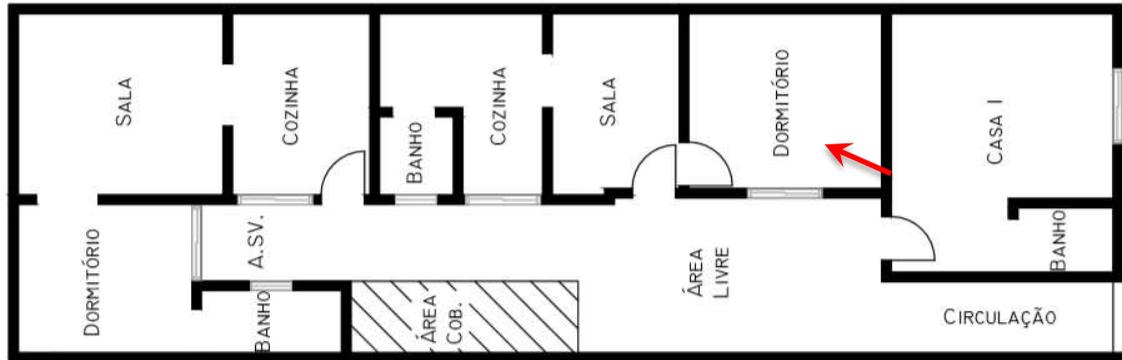
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2**



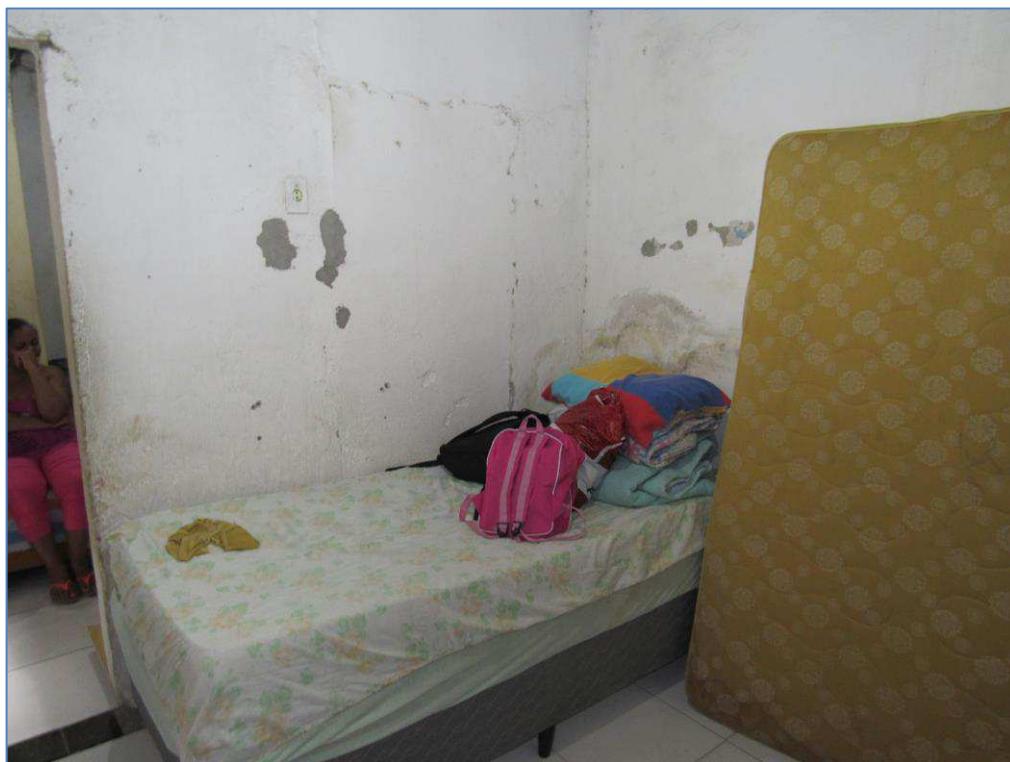
**DORMITÓRIO.**

**FOTO 16**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



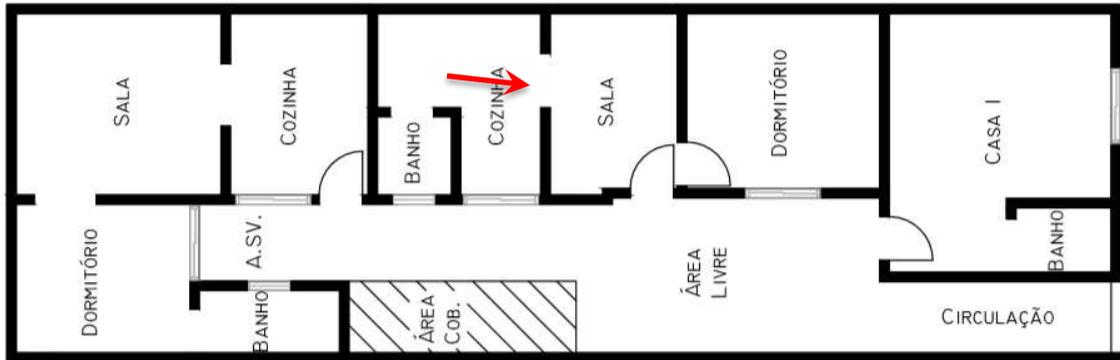
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2**



**OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.**

**FOTO 17**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



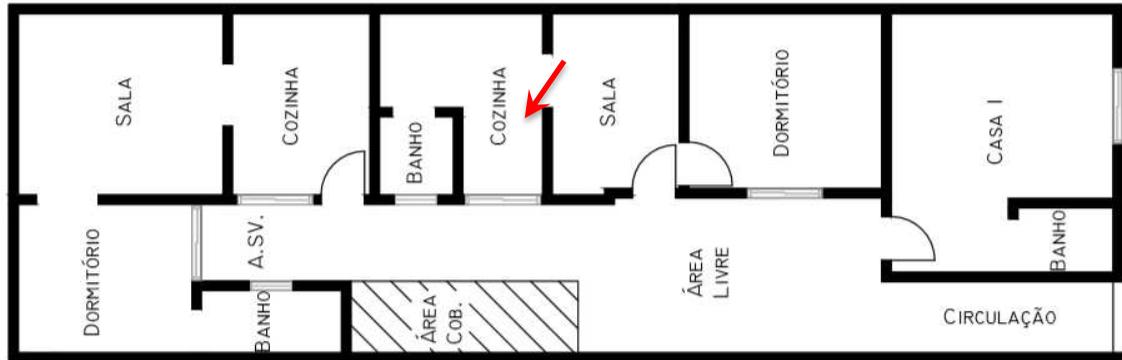
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2**



OUTRA VISTA DA SALA.

**FOTO 18**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



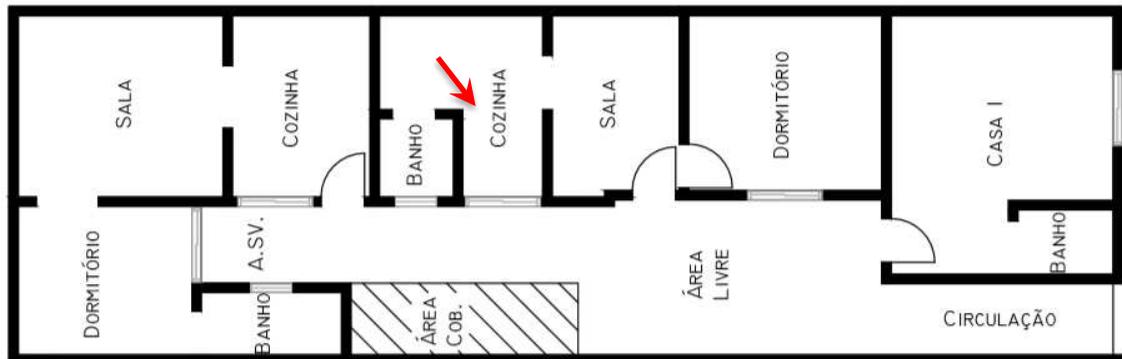
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2**



COZINHA.

**FOTO 19**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



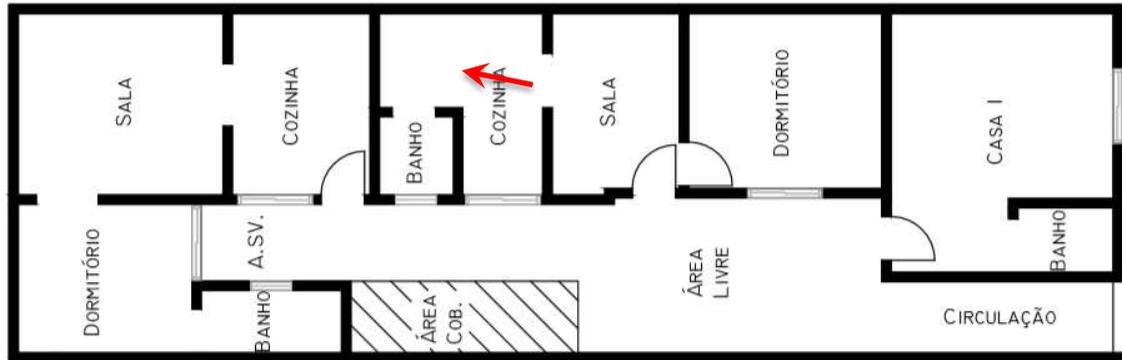
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2**



**OUTRA VISTA DA COZINHA.**

**FOTO 20**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



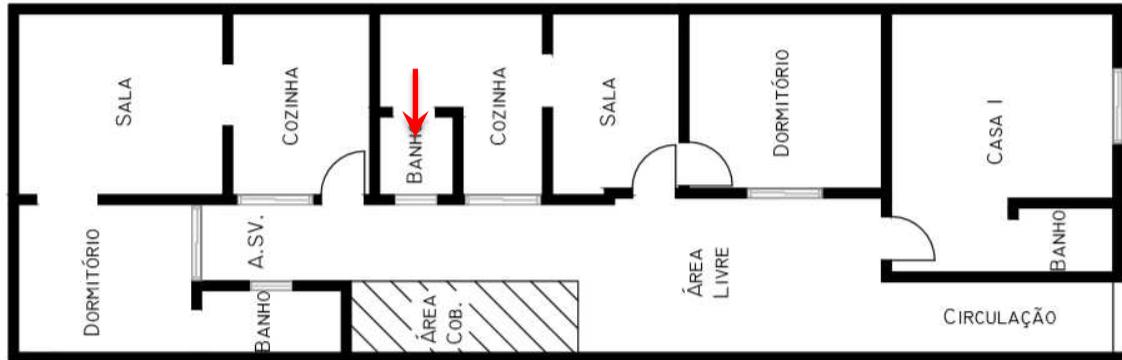
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2**



**OUTRA VISTA DA COZINHA.**

**FOTO 21**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



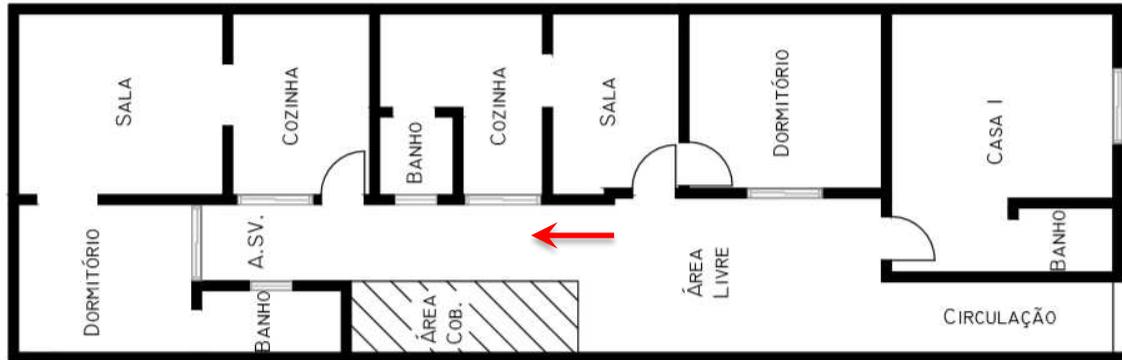
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 2**



**BANHEIRO.**

**FOTO 22**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



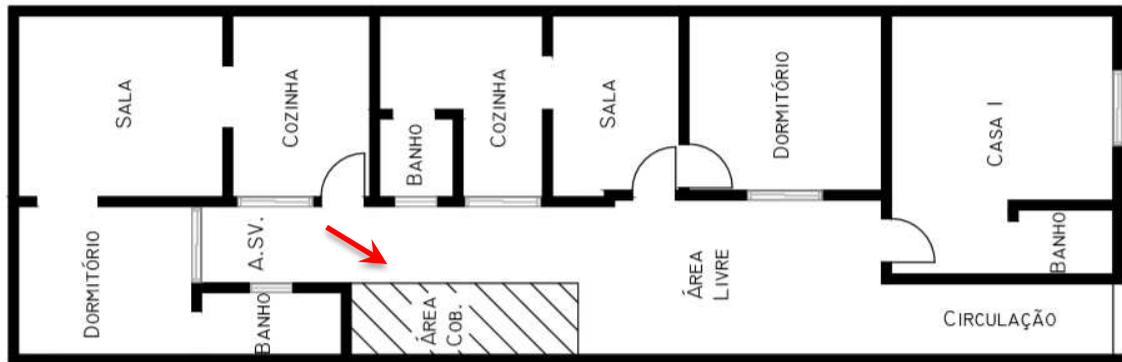
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 -



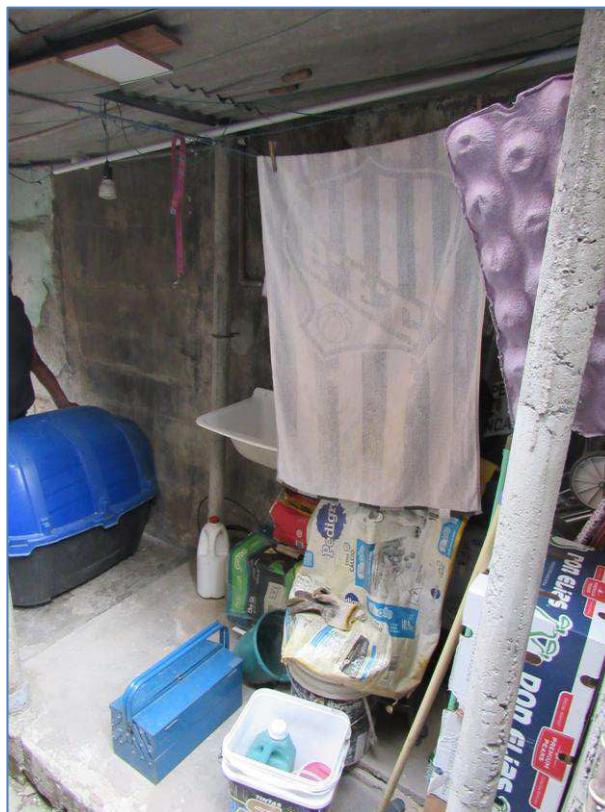
CIRCULAÇÃO.

**FOTO 23**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



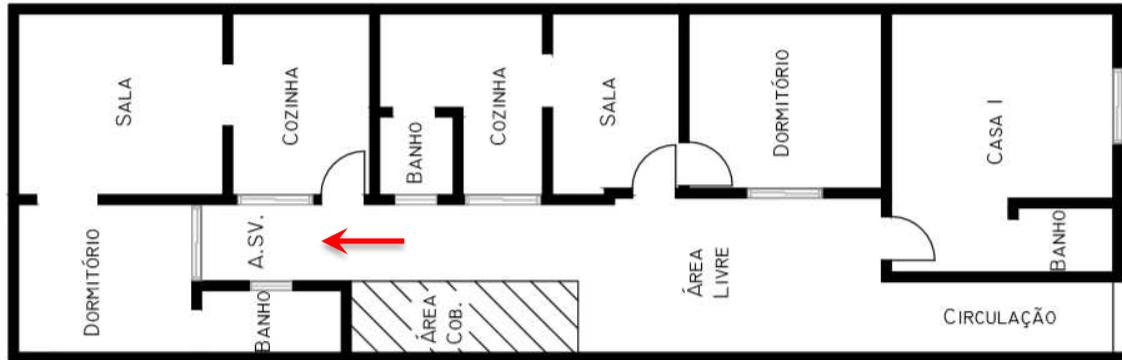
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



**ÁREA COBERTA.**

**FOTO 24**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



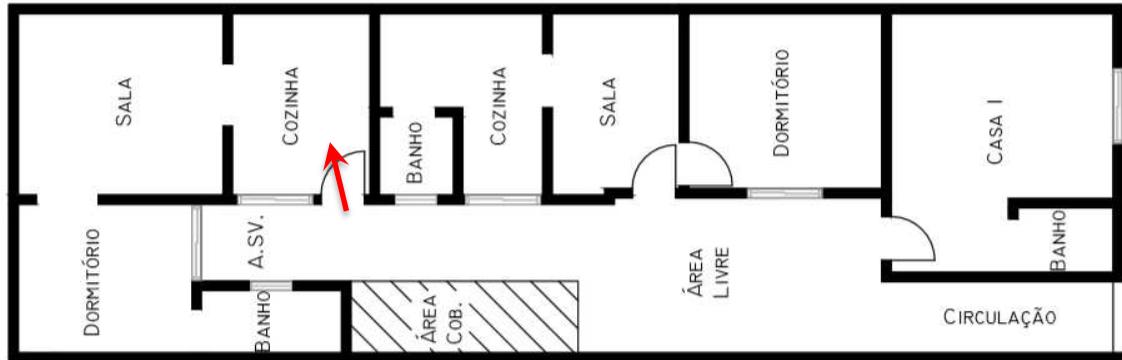
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



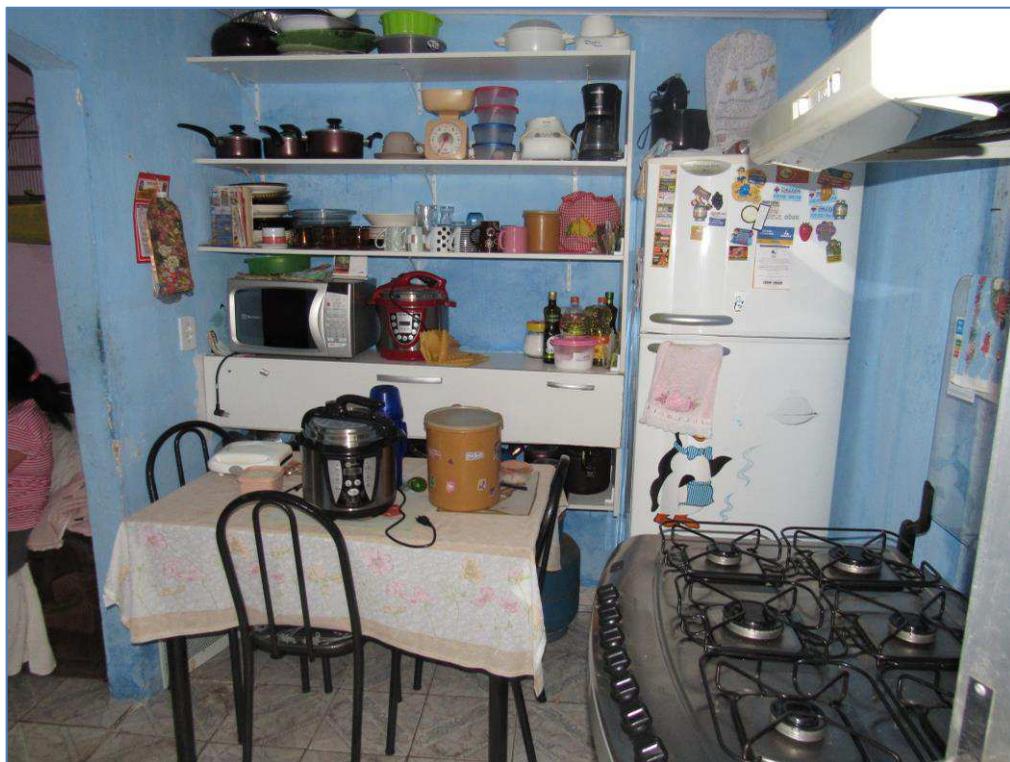
**ÁREA DE SERVIÇO.**

**FOTO 25**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



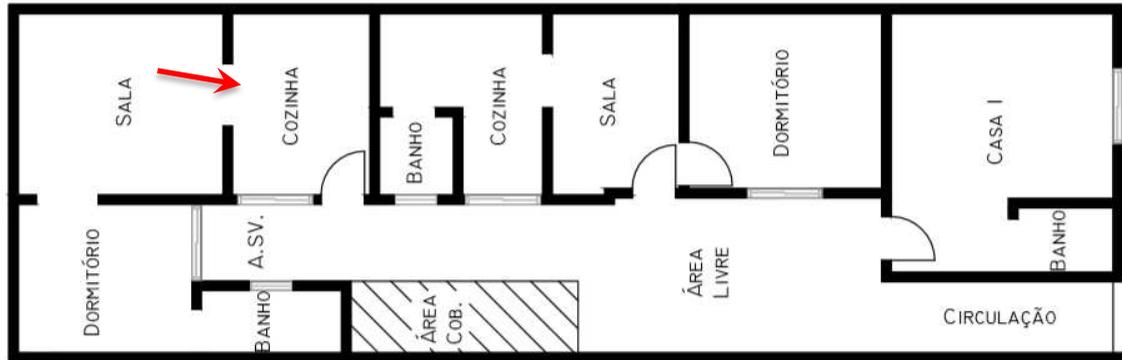
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 3**



COZINHA.

**FOTO 26**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



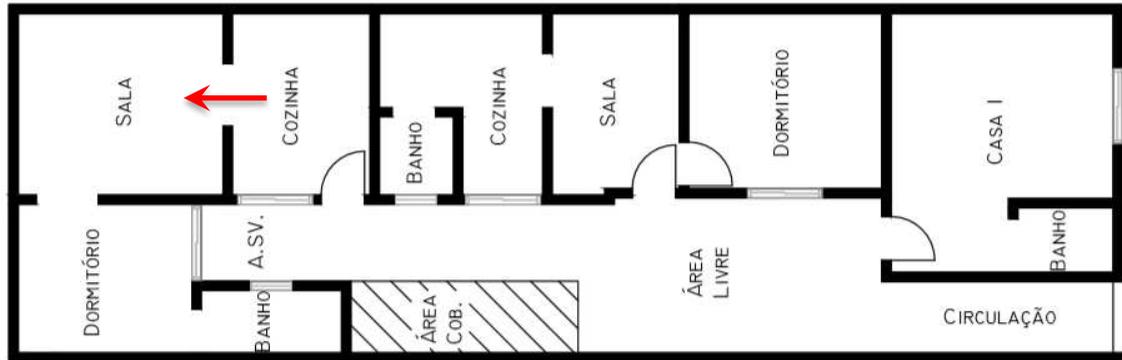
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04 - CASA 3**



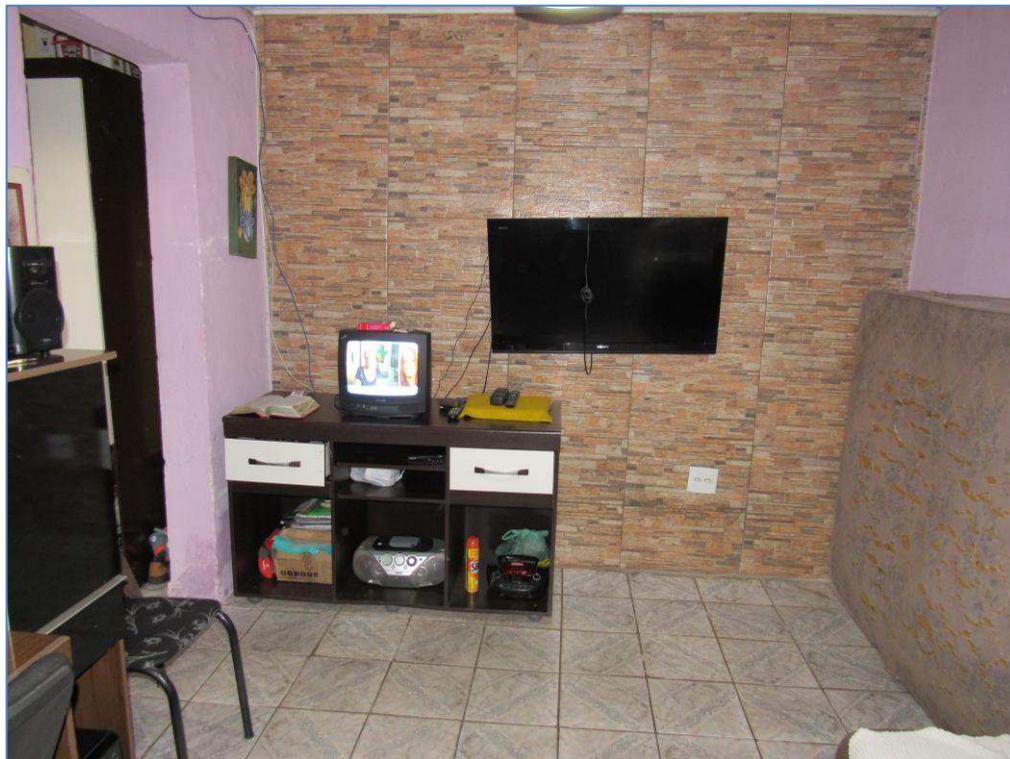
OUTRA VISTA DA COZINHA.

**FOTO 27**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



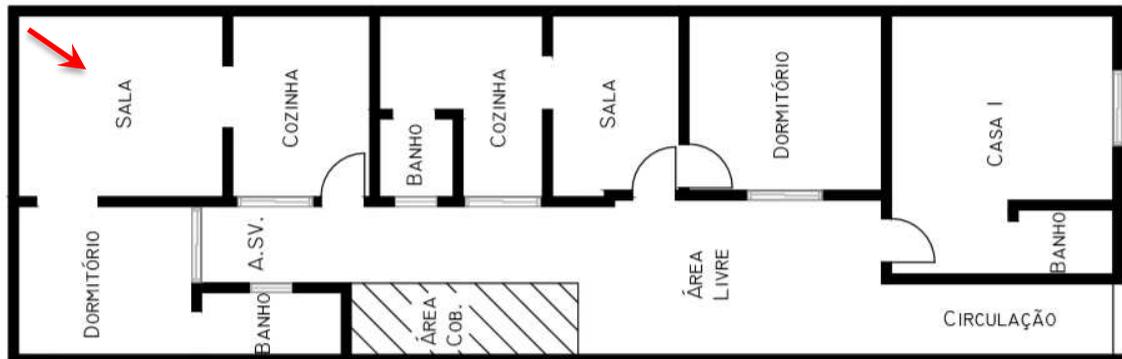
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



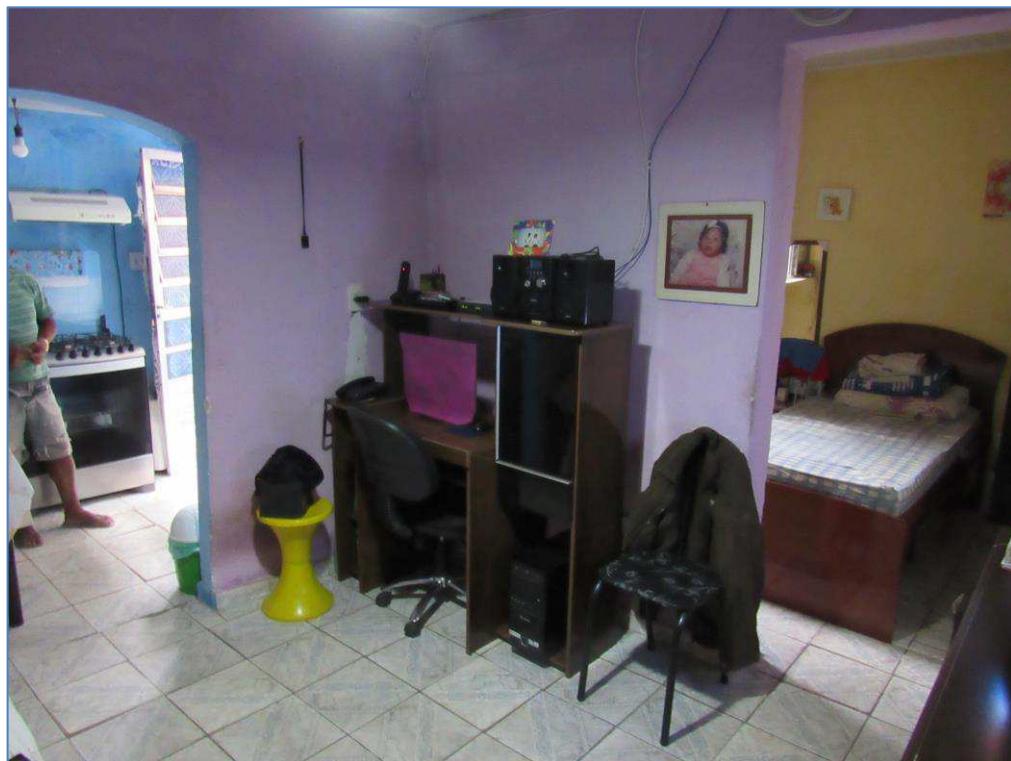
**SALA.**

**FOTO 28**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



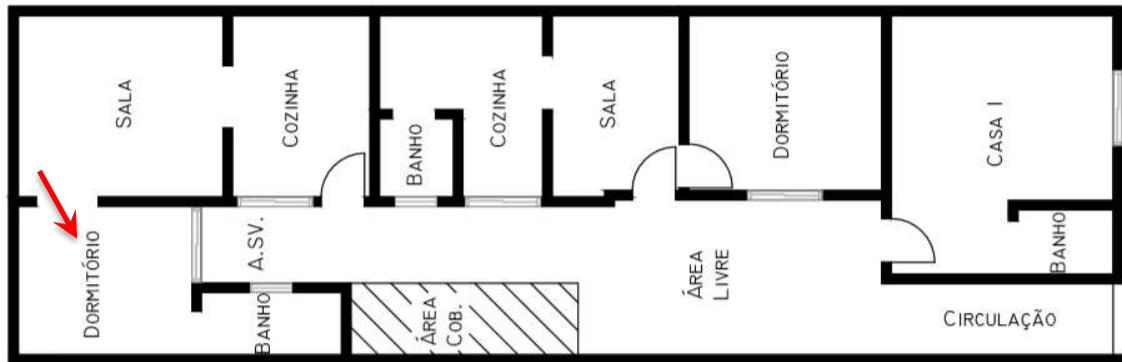
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



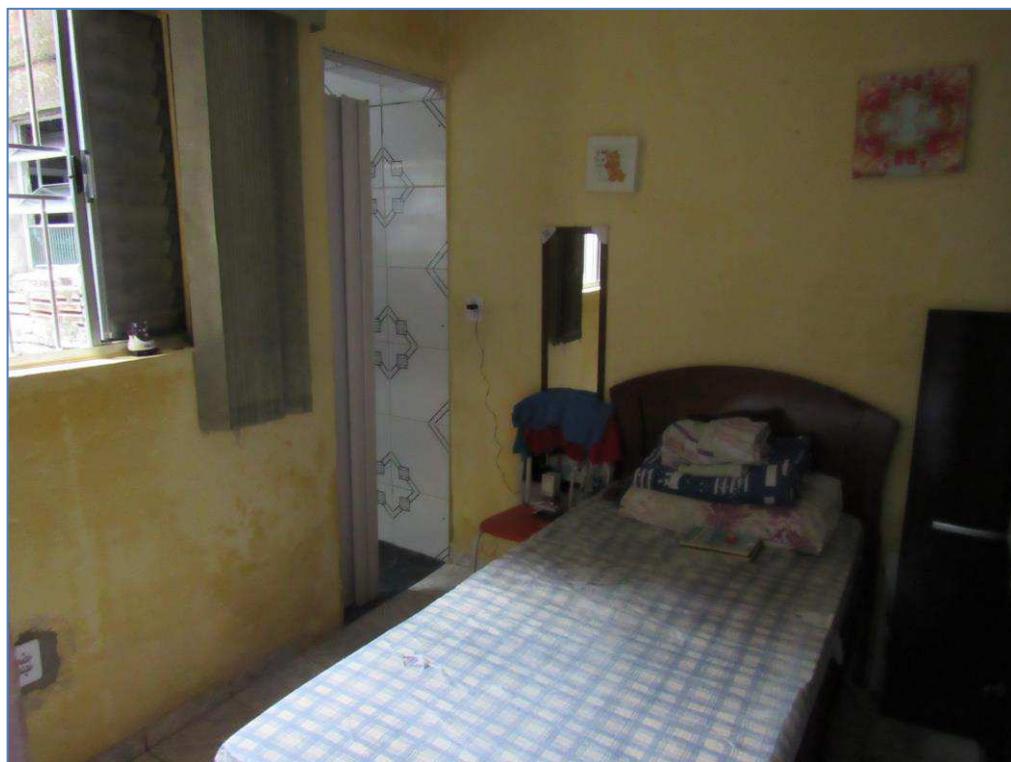
**OUTRA VISTA DA SALA.**

**FOTO 29**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



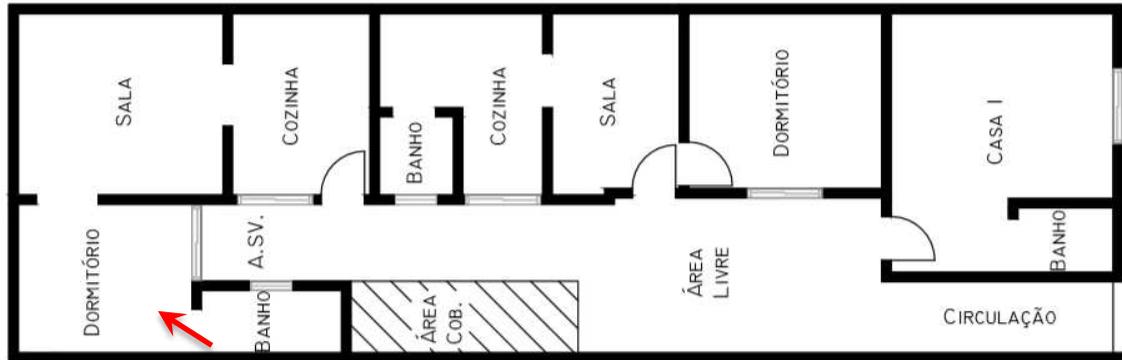
TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04



DORMITÓRIO.

**FOTO 30**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



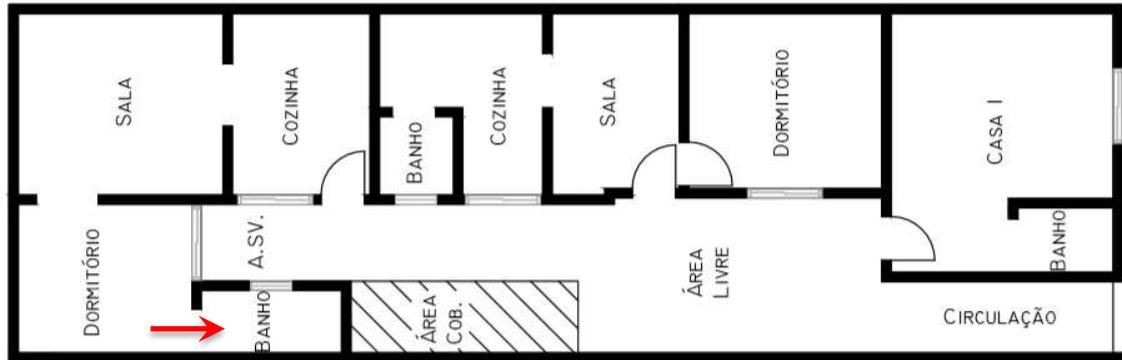
**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



**OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.**

**FOTO 31**

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



**TRAVESSA FORTE DE MANOEL VELHO, Nº 04**



**BANHEIRO.**

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Dedicação em perícias e avaliações

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela I - Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>e</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área		Observações gerais	
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>máx</sub>					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
Grupo I - Zonas de uso residencial residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II - Zonas ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior máximo.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		1500	900 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200-4.000 (1)	

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Dedicação em perícias e avaliações

**Tabela 2 - Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>e</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área		Observações gerais	
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>máx</sub>					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
Grupo III - Zonas de uso comercial ou serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	100	80 - 200	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	600	250 - 1000	
Grupo IV - Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

**3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 13 (treze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 2.156,75/m^2$$

*(dois mil, cento e cinquenta e seis reais e setenta e cinco centavos por m<sup>2</sup>).*

### 3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

#### A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2- CASA	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			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49				
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	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				
	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	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	

## B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão,  
expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 99,51 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 2.156,75/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 99,51 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.156,75/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 214.618,19}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 215.000,00$$

(duzentos e quinze mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 2.156,75/m<sup>2</sup> (dois mil, cento e cinquenta e seis reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 116	QUADRA : 303	ÍNDICE DO LOCAL : 833,17	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Governador Adhemar Pereira de Barros		NÚMERO : 146	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	80,00	TESTADA - (cf) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não.
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	70,00 M <sup>2</sup>
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	59.436,03	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Claudino Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25330020		
OBSERVAÇÃO :			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,09	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.757,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.283,47
		VARIAÇÃO : 0,6078
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020  
 SETOR : 116 QUADRA : 218 ÍNDICE DO LOCAL : 598,23 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Correia de Faria NÚMERO : 73  
 COMP.: BAIRRO : Tatuapé 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 : caído para os fundos de 5% até 10%  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$):1.433,26  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 93.399,48 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 372.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Agility Imobiliária  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-20914010  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.414,01
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.493,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0329
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	-0,04 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 116	QUADRA : 455	ÍNDICE DO LOCAL : 842,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Jorge Ogushi		NÚMERO : 958	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	100,00	TESTADA - (cf) m	4,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular    ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 38 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,627	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	75.918,29	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00    ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00    ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 375.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Estrela Dalva		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26514016		
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00    VALOR UNITÁRIO : 2.615,82
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00    HOMOGENEIZAÇÃO : 2.236,29
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00    VARIAÇÃO : 0,8549
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00    VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 116	QUADRA : 356	ÍNDICE DO LOCAL : 596,16	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Monasita		NÚMERO : 31	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	200,00	TESTADA - (cf) m	8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	102,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa proletário	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 0,576	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,384	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	32.335,45	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 558.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Hubert Imóveis e ADM		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-31463939		
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.349,32
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.507,46
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0673
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,10 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 116	QUADRA : 347	ÍNDICE DO LOCAL : 575,46	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Monte Cardoso		NÚMERO : 157	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,912	IDADE REAL : 48 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,477	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	87.290,35	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 398.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Fábio Coscione		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-947759737	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.806,06
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.879,63
		VARIAÇÃO : 1,0407
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 116	QUADRA : 470	ÍNDICE DO LOCAL : 614,79	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Padre Manuel Luís de Vergueiro		NÚMERO : 743	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	85,00	TESTADA - (cf) m	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			17,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	75,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	57.778,72	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Special Imóveis Tatuapé			
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26727200		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,07	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.343,78
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.892,91
		VARIAÇÃO : 0,8652
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 116	QUADRA : 339	ÍNDICE DO LOCAL : 617,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Padre Manuel Luís de Vergueiro		NÚMERO : SN	
COMP. : Entre os n°s 500 e 700	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	140,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não.
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRÚIDA :	100,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,786	IDADE REAL : 38 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,581	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	65.452,11	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Claudino Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25330020	
OBSERVAÇÃO :			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.425,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.325,79
		VARIAÇÃO : 0,9590
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 116	QUADRA : 319	ÍNDICE DO LOCAL : 612,72	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Rêgo Barros		NÚMERO : 664	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	90,00	TESTADA - (cf) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	22,50
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	90,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,786	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	51.606,91	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	D Paula Santos		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-27435100		
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,06	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.026,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.660,31
		VARIAÇÃO : 0,8790
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020  
 SETOR : 116 QUADRA : 416 ÍNDICE DO LOCAL : 607,54 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vitória Ligari NÚMERO : 47  
 COMP. : BAIRRO : Tatuapé 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: 115,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 : 80,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa proletário CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO: 0,576 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,384 CUSTO BASE (R\$):1.433,26  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS :1  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 25.361,13 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Claudino Imóveis  
 CONTATO : TELEFONE : (11)-25330020  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.970,77
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.840,83
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9341
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : -0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 116	QUADRA : 330	ÍNDICE DO LOCAL : 628,24	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Travessa Sara dos Santos Azevedo		NÚMERO : 16	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	112,00	TESTADA - (cf) m	7,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			16,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclave até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,452
CUSTO BASE (R\$):	1.433,26		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$) :	68.411,22	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CL1 Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-27825555		
OBSERVAÇÃO :			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,02	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.799,90
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.710,25
		VARIAÇÃO : 0,9502
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 147	QUADRA : 169	ÍNDICE DO LOCAL : 485,41	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Salvarana		NÚMERO : 34	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	104,00	TESTADA - (cf) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	26,00
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	90,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO :	1,056	IDADE REAL : 28 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,672
VAGAS : 2	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26		
VALOR CALCULADO (R\$) :		71.196,10	
VALOR ARBITRADO (R\$) :		0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	320.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Estrela Dalva		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26514016		
OBSERVAÇÃO :			

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.084,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.404,98
		VARIAÇÃO : 1,1537
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 12</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020	
SETOR : 148	QUADRA : 034	ÍNDICE DO LOCAL : 700,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Antônio La Giudice		NÚMERO : 857	
COMP.:	BAIRRO : Tatuapé	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	90,00	TESTADA - (cf) m	4,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			22,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	70,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO: 0,786	IDADE REAL : 58 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,330	CUSTO BASE (R\$): 1.433,26
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$) :	26.023,13	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Claudino Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25330020	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,06	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.310,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.757,73
		VARIAÇÃO : 0,7606
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/05/2020  
 SETOR : 148 QUADRA : 148 ÍNDICE DO LOCAL : 605,47 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Bernardo Vieira de Mello NÚMERO : 67  
 COMP.: BAIRRO : Tatuapé 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 4,00 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 : 80,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. PADRÃO: 0,912 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$):1.433,26  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO (R\$): 53.226,46 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Usuário NewCore  
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-989254016  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.709,67
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.353,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8685
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	-0,09 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Travessa Forte de Manoel Velho 4

DATA : 28/05/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

## FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	577,53
<input type="checkbox"/> Testada	5,45
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

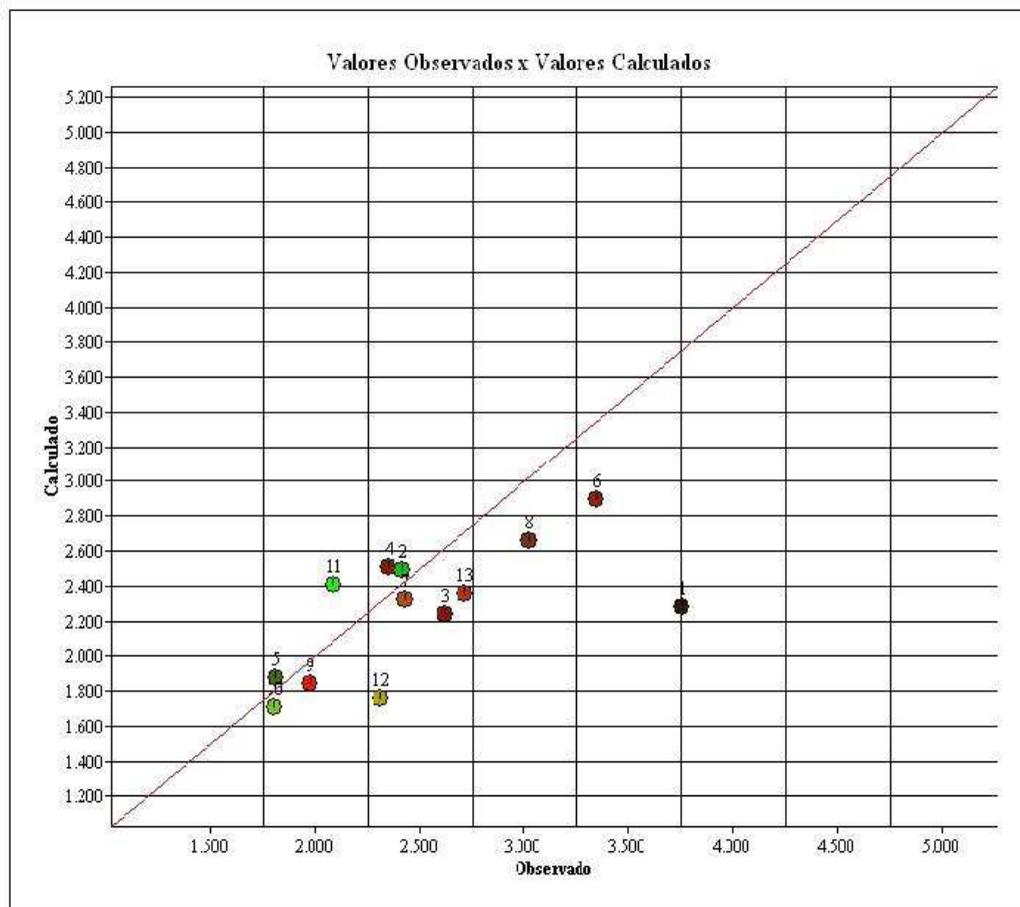
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Governador Adhemar Pereira de Barros ,146	3.757,05	2.283,47	0,6078	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Correia de Faria ,73	2.414,01	2.493,33	1,0329	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Jorge Ogushi ,958	2.615,82	2.236,29	0,8549	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Monasita ,31	2.349,32	2.507,46	1,0673	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Monte Cardoso ,157	1.806,06	1.879,63	1,0407	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Padre Manuel Luís de Vergueiro ,743	3.343,78	2.892,91	0,8652	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Padre Manuel Luís de Vergueiro ,SN	2.425,34	2.325,79	0,9590	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Rêgo Barros ,664	3.026,59	2.660,31	0,8790	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Vitória Ligari ,47	1.970,77	1.840,83	0,9341	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Travessa Sara dos Santos Azevedo ,16	1.799,90	1.710,25	0,9502	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Salvarana ,34	2.084,65	2.404,98	1,1537	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Antônio La Giudice ,857	2.310,85	1.757,73	0,7606	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Bernardo Vieira de Mello ,67	2.709,67	2.353,25	0,8685	1,0003

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.757,05	2.283,47
2	2.414,01	2.493,33
3	2.615,82	2.236,29
4	2.349,32	2.507,46
5	1.806,06	1.879,63
6	3.343,78	2.892,91
7	2.425,34	2.325,79
8	3.026,59	2.660,31
9	1.970,77	1.840,83
10	1.799,90	1.710,25
11	2.084,65	2.404,98
12	2.310,85	1.757,73
13	2.709,67	2.353,25

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Travessa Forte de Manoel Velho 04 Tatuapé SAO PAULO - SP Data : 28/05/2020  
 Cliente : Avaliação Modalidade : Venda  
 Área m<sup>2</sup> : 99,51 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.508,76  
 Desvio Padrão : 586,06  
 - 30% : 1.756,13  
 + 30% : 3.261,38

Coefficiente de Variação : 23,3600

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.257,40  
 Desvio Padrão : 363,60  
 - 30% : 1.580,18  
 + 30% : 2.934,62

Coefficiente de Variação : 16,1100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos <input type="checkbox"/>	3
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: III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.257,40

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 2.156,75000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: -0,0500

VALOR TOTAL (R\$): 214.618,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.120,65

INTERVALO MÍNIMO : 1.936,37

INTERVALO MÁXIMO : 2.394,15

INTERVALO MÁXIMO : 2.377,13

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.2 - Casa Padrão Proletário", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,576 x R8-N

$V_u = 0,576 \times R\$ 1.433,26/m^2 = R\$ 825,55/m^2$

Área Construída: 72,40 m<sup>2</sup>

Idade: 43 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 72,40 m<sup>2</sup>;

V<sub>u</sub> = valor unitário = R\$ 825,55/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 43 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (F) Necessitando de reparos, de simples a importantes;

K = 0,254.

Substituindo e calculando:

$VB = 72,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 825,55/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,254 \times (1 - 0,20))$
$VB = \text{R\$ } 24.099,19$

Ou, em números redondos:

$VB = \text{R\$ } 24.000,00$
------------------------------

(Vinte e quatro mil reais).

#### 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 215.000,00 + \text{R\$ } 24.000,00$$

$$VI = \text{R\$ } 239.000,00$$

Ou, em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

$VI = \text{R\$ } 240.000,00$
-------------------------------

(Duzentos e quarenta mil reais).

Válido para MAIO / 2020.

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSÉ DE PAULA BRANDÃO**, em face de **SÔNIA APARECIDA DE PAULA BRANDÃO**, corresponde a:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**Matrícula nº 270.006, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Travessa Forte de Manoel Velho, nº 04, Tatuapé, São Paulo.**

**R\$ 240.000,00**

*(Duzentos e quarenta mil reais)*



**MAIO / 2020**

**VI - ENCERRAMENTO**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 29 de maio de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**