

P13

fig. 271  
256

**HORÁCIO TANZE FILHO**  
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA  
CREA 153.957/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Proc. nº 0178316-17.2009.8.26.0100

**EXECUÇÃO**

**HORÁCIO TANZE FILHO**, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação de execução, requerida por **QUATRO K TÊXTIL Ltda** em face de **VENTO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CONFECÇÕES Ltda - me E OUTRO**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

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

h.

## **I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de um imóvel residencial localizado na Rua Corrêa de Melo, nº 72, Apto. 131 - 15º Subdistrito Bom Retiro – SP.

Matricula nº 4.066 do 8º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Contribuinte : 018.046.0269-8

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

O valor total que apuramos no presente laudo é de

**VI = R\$ 530.000,00 / JUNHO DE 2.018**

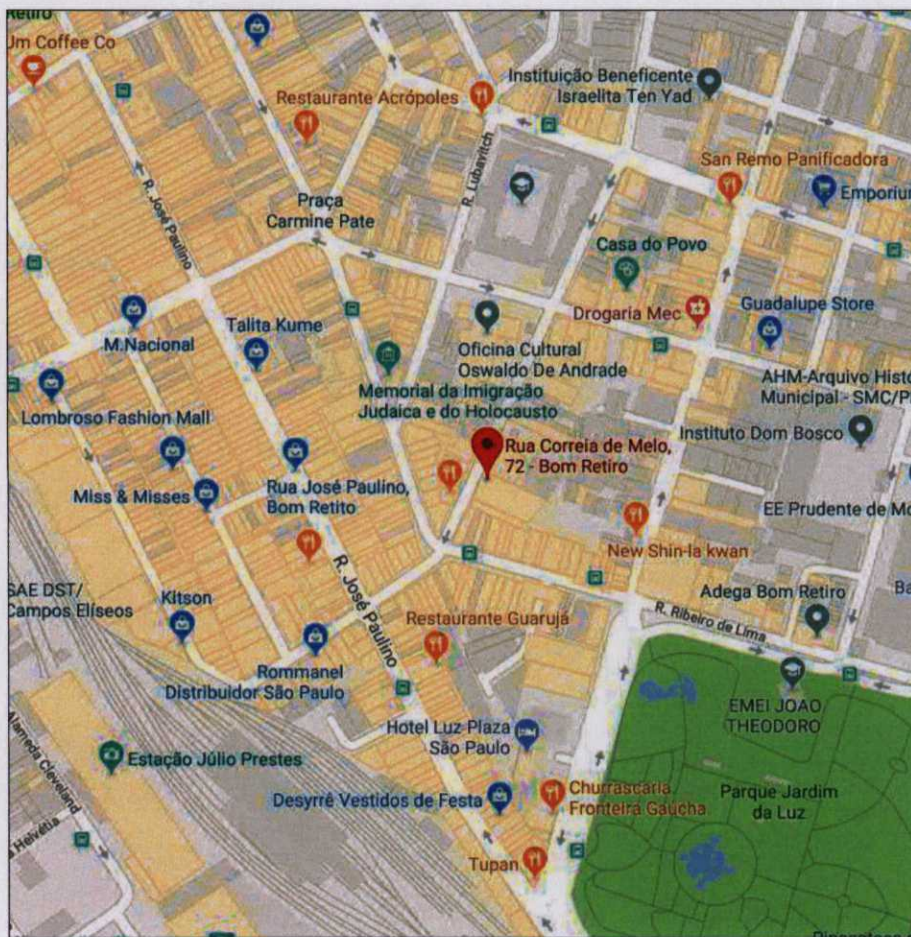
***(QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)***

## II – VISTORIA

### 1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 131 do “Edifício Lido”, localizado na Rua Corrêa de Melo, nº 72 - 15º Subdistrito Bom Retiro – SP.

.Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 18, quadra 46 sendo que a Rua Corrêa de Melo, possui o índice fiscal de 2.222,00 , para a referida quadra no ano de 2018 segundo Anexo I da Planta Genérica de Valores / São Paulo.



VISTA POR SATÉLITE



H.

### 3 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZC, zona de centralidade.



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

	<b>ZEU</b> Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana
	<b>ZEUa</b> Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana ambiental
	<b>ZEUP</b> Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto
	<b>ZEUPa</b> Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana Previsto ambiental
	<b>ZEM</b> Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana
	<b>ZEMP</b> Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto
	<b>ZC</b> Zona Centralidade
	<b>ZCa</b> Zona Centralidade ambiental
	<b>ZC-ZEIS</b> Zona Centralidade lindeira à ZEIS

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Mínima		Cobertura de áreas (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte mínima de terreno por unidade (metros <sup>2</sup> )	
		CA máxima	CA básico	CA máxima (m)	T.O. para lotas até 300 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotas igual ou superior a 300 metros <sup>2</sup>		Frente (f)	Fundos e Laterais			
									Altura de edificação menor ou igual a 10 metros	Altura de edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (f)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	3	NA	3 (f)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (f)	NA
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
		ZMaS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA
		ZMaSe	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (f)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (f)	NA
ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA	

*Handwritten mark*

#### 4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

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

## 5 - TOPOGRAFIA

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

## 6 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 - TERRENO



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

Área do Terreno :	1.060,00 m <sup>2</sup>
Área construída :	107,00 m <sup>2</sup>
Área Comum:	91,00 ,2
Fração Ideal	0,0138 m <sup>2</sup>

**X**



6.2 – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b>			
<b>FAZENDA</b>			
<b>Cadastro do Imóvel: 018.046.0269-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R CORREIA DE MELO, 72 - A13 APTO 131			
CEP 01123-020			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R CORREIA DE MELO, 72 - A13 APTO 131			
CEP 01123-020			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 168.725.748-52	SUNG YUN LEE		
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.060	Testada (m):	19,85
Área não incorporada (m²):	0,00	0,0138	
Área total (m²):	1.060		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	107	Padrão de construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	930	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.222,00		
- da construção:	1.553,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	45.178,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	69.792,00		
Base de cálculo do IPTU:	114.970,00		
			
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 CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/09/2018, 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>	19/06/2018		
<b>Número do Documento:</b>	2.2018.001051495-8		
<b>Solicitante:</b>	HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)		

M:

### 6.3 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um Edifício de 13 andares, 52 dois apartamentos sendo que destas unidades, apenas 13 possuem vaga de garagem (a unidade em questão não possui), dois elevadores, um elevador para portadores de necessidades especiais / idosos no hall de entrada, sendo que o apartamento avaliando possui: sala, cozinha, 02 dormitórios, 01 dormitório de empregada, área de serviço e 02 banheiros, o condomínio em questão não possui elementos de lazer.

Como não nos foi possível a entrada no imóvel pelo condomínio (os moradores se encontravam em viagem), este perito procederá a avaliação conforme preconiza as normas NBR 14653-2 – Parte 2.

#### DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

Não obtivemos autorização dos proprietários para acessar o imóvel em questão (pois encontravam-se em viagem), tampouco, fomos autorizados pela administradora do condomínio a acessar as áreas comuns e registrá-las para auxílio de nossa avaliação, assim, conforme determina a NBR 14653-2 – Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

*"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.*

*Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras unidades semelhantes. As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."*

O apartamento possui uma área útil construída de 91,00 m<sup>2</sup> (segundo a matrícula de nº4.066 – 8º Oficial de Registro de Imóveis São Paulo – SP.). Esta área será a utilizada para cálculo.

As fotos a seguir ilustram parte das áreas comuns relativas ao condomínio do imóvel avaliando que não possuem elementos de lazer.



Fotos 1,2,3 – Vistas dos lados direito e esquerdo da Rua Correia de Melo e vista da fachada do edifício em questão.

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



Fotos 4,5,6,7 – Vistas da fachada do condomínio em questão.

K.

### ***III - CRITÉRIO DE CÁLCULO***

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

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

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

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

### **FATOR OFERTA**

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

### **FATOR TRANSPOSIÇÃO**

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

### **FATOR PADRÃO**

Será homogeneizado o imóvel , segundo sua classificação, sendo que o imóvel , foi classificado como “ **apartamento padrão médio – necessitando de reparos simples**” .

**FATOR DE DEPRECIÇÃO:** Correlação de fatores de depreciação calculados em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

A.:

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

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I <sub>r</sub> " - (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

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 438 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,72 ou 72%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

Kc.

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

*QUADRO A*

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)	CARACTERÍSTICAS
A	NOVA	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	ENTRE NOVA E REGULAR	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	REGULAR	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO REPAROS SIMPLES	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES A EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	SEM VALOR	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “e e necessitando de reparos simples”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



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

TABELA 2

L/L,*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	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	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	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	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,51	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,31	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,028	0,025	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

*h*

#### ***IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL***

Para Avaliação do Imóvel, colhemos 14 elementos comparativos dentro da mesma área, cuja pesquisa encontra-se em anexo. O resultado é o seguinte:

Com estes valores , teremos:

$$VI = A \times qmf$$

Sendo

$$A = 91,00 \text{ m}^2$$

$$Qmf = R\$ 5.786,24$$

teremos :

$$VC = 91,00 \times 5.786,24 =$$

$$VC = R\$ 526.547,84,00 \text{ ou em termos redondos}$$

**VI = R\$ 530.000,00 / JUNHO DE 2.018**

***(QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)***

## ***VI - ENCERRAMENTO***

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 19 (dezenove) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 22 de junho de 2018.



**HORÁCIO TANZE FILHO**  
**Perito Judicial**  
**Membro Titular do IBAPE nº 672**

15.290  
277

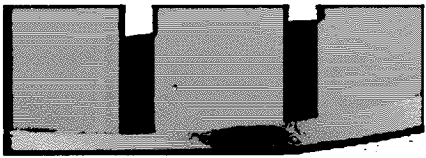
**HORÁCIO TANZE FILHO**  
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA  
CREA 155.957/D

***ANEXO I***

***PESQUISA E***

***HOMOGENEIZAÇÃO***

K:



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : apartamento setor 18

DATA : 03/07/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.222,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 48, Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

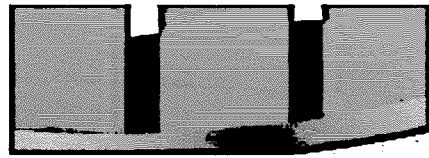
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Afonso Pena ,251	5.785,71	8.885,27	1,535
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Afonso Pena ,251	5.451,43	8.371,90	1,535
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Correa de Melo ,72	6.725,27	6.421,48	0,954
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Prates ,622	4.073,68	3.881,36	0,952
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Ribeiro de Lima ,236	3.514,60	4.786,16	1,361
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Ribeiro de Lima ,236	3.547,45	4.830,88	1,361
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Três Rios ,95	3.272,73	5.288,96	1,616
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Newton Prado ,97	4.440,79	3.732,50	0,840
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Silva Pinto ,415	3.613,64	5.877,61	1,626

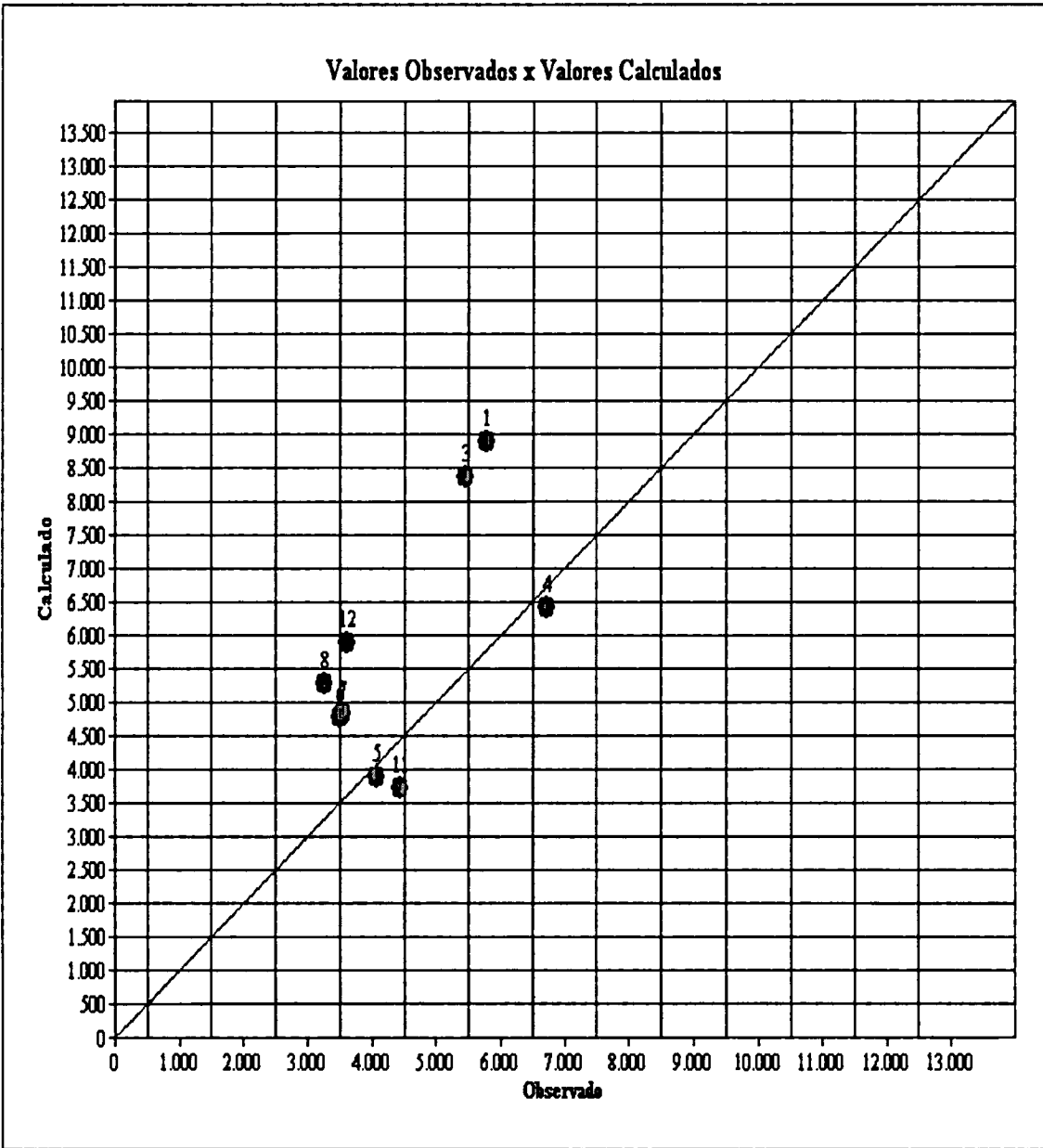
K:

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.785,71	8.885,27
3	5.451,43	8.371,90
4	6.725,27	6.421,48
5	4.073,68	3.881,36
6	3.514,60	4.786,16
7	3.547,45	4.830,88
8	3.272,73	5.288,96
11	4.440,79	3.732,50
12	3.613,64	5.877,61



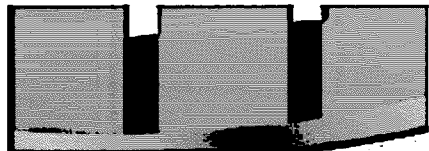
# GRÁFICO DE DISPERSÃO



K:



279



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : rua correia de melo 72 ap 131 SAO PAULO - SP Data : 03/07/2018

Cliente : 11 vc 0178316-17.20019

Área terreno m² : 1.000,00

Edificação m² : 91,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 4.491,70

Desvio Padrão : 1.217,83

- 30% : 3.144,19

+ 30% : 5.839,21

Coefficiente de Variação : 27,1100

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 5.786,24

Desvio Padrão : 1.827,16

- 30% : 4.050,37

+ 30% : 7.522,11

Coefficiente de Variação : 31,5800

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	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 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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input checked="" type="checkbox"/>	1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.786,24

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.786,24000

VALOR TOTAL (R\$): 526.547,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avallando

INTERVALO MÍNIMO : 4.935,39

INTERVALO MÍNIMO : 4.935,39

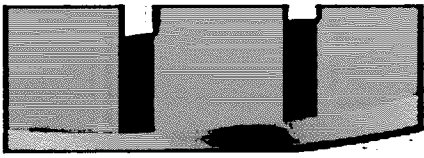
INTERVALO MÁXIMO : 6.637,09

INTERVALO MÁXIMO : 6.637,09

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

K:~



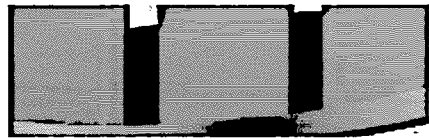
fls. 200  
200

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°

K:

fls. 297  
[Handwritten signature]



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
SETOR : 18 QUADRA : 49 ÍNDICE DO LOCAL : 2.301,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Afonso Pena NÚMERO : 251  
COMP.: 1 andar BAIRRO : Bom Retiro CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 62 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 70,00

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00  
IMOBILIÁRIA : SEMOR IMÓVEIS  
CONTATO : Luis TELEFONE : (11)-32897752  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -39,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.785,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 4.235,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.885,27
PADRÃO Fp : -1.095,86	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5357
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

[Handwritten signature]

fls. 208  
*[Handwritten signature]*



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
SETOR : 18 QUADRA : 49 ÍNDICE DO LOCAL : 2.301,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Afonso Pena NÚMERO : 251  
COMP.: 3 andar BAIRRO : Bom Retiro CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 62 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 70,00

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

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

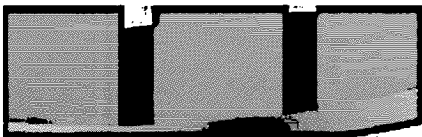
### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 424.000,00  
IMOBILIÁRIA : LLOYD IMÓVEIS  
CONTATO : Cleber TELEFONE : (11)-21828282  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -37,43	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.451,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3.990,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.371,90
PADRÃO Fp : -1.032,54	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5357
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

*[Handwritten mark]*



fls. 200

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
 SETOR : 18      QUADRA : 46      ÍNDICE DO LOCAL : 2.222,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Correa de Melo NÚMERO : 72  
 COMP.: 8 andar      BAIRRO : Bom Retiro      CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :      UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Original      FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.      COEF. PADRÃO : 1,470      CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,406      IDADE : 48 anos      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COB.: 0      VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 91,00      ÁREA COMUM M² 0,00      GARAGEM M² 0,00      TOTAL M² : 91,00

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

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

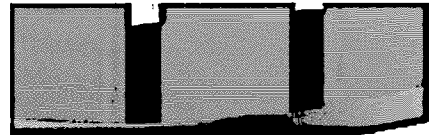
### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta      VALOR DO IMÓVEL (R\$): 680.000,00  
 IMOBILIÁRIA : autonomo de imóveis  
 CONTATO : Sr. Salomão      TELEFONE : (11)-954371236  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.725,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -304,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.421,4€
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,954€
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

*Handwritten signature/initials*



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
 SETOR : 18 QUADRA : 47 ÍNDICE DO LOCAL : 2.246,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Prates NÚMERO : 622  
 COMP.: 1 andar BAIRRO : Bom Retiro CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,406 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 95,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 95,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 430.000,00  
 IMOBILIÁRIA : REBECA IMÓVEIS  
 CONTATO : Cláudio TELEFONE : (11)-33581500  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-8,71	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-184,62	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.073,6€
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.881,3€
		VARIAÇÃO : 0,952€

*Handwritten signature/initials*

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
 SETOR : 18 QUADRA : 62 ÍNDICE DO LOCAL : 2.212,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Ribeiro de Lima NÚMERO : 236  
 COMP.: 8 andar BAIRRO : Bom Retiro CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,264 IDADE : 56 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 137,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 137,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

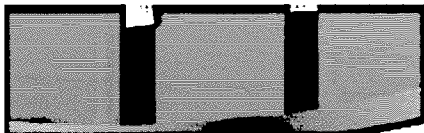
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 535.000,00  
 IMOBILIÁRIA : SCALZITTI IMÓVEIS  
 CONTATO : Duarte TELEFONE : (11)-32580563  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 3,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.514,60
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : 1.267,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.786,10
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.361,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



fls. 302  
*[Handwritten signature]*

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
SETOR : 18 QUADRA : 62 ÍNDICE DO LOCAL : 2.212,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ribeiro de Lima NÚMERO : 236  
COMP.: 10 andar BAIRRO : Bom Retiro CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,264 IDADE : 56 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 137,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 137,00

##### EDIFÍCIO

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

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 540.000,00  
IMOBILIÁRIA : REAL IMÓVEIS  
CONTATO : Paulo TELEFONE : (11)-33120840  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 3,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.547,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.279,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.830,85
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3615
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

*[Handwritten signature]*





file 303  
h

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
SETOR : 18 QUADRA : 48 ÍNDICE DO LOCAL : 2.253,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Três Rios NÚMERO : 95  
COMP.: BAIRRO : Bom Retiro CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

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

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,216 IDADE: 59 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

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

### FATORES ADICIONAIS

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

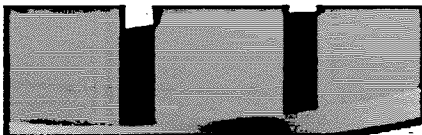
### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00  
IMOBILIÁRIA : autonomo de imóveis  
CONTATO : Tiago TELEFONE : (11)-948403725  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -9,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.272,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.024,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.288,96
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,6161
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

K:



fls. 302

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
 SETOR : 19 QUADRA : 91 ÍNDICE DO LOCAL : 4.595,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Newton Prado NÚMERO : 97  
 COMP.: 4 andar BAIRRO : Bom Retiro CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,361 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 76,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 76,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 375.000,00  
 IMOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA IMÓVEIS  
 CONTATO : Jéssica TELEFONE : (11)-29714600  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-458,67	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	216,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-466,13	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 : 4.440,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.732,50
		VARIAÇÃO : 0,8400

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2018  
 SETOR : 19 QUADRA : 91 ÍNDICE DO LOCAL : 4,716,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Silva Pinto NÚMERO : 415  
 COMP.: 3 andar BAIRRO : Bom Retiro CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 60 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 132,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 132,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 530.000,00  
 IMOBILIÁRIA : autonomo de imóveis  
 CONTATO : Sr. Yao Jung TELEFONE : (11)-48610755  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -382,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.613,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.645,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.877,61
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,6265
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

16