

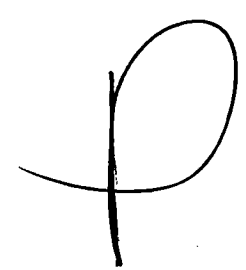
**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
SANTANA DA CAPITAL – SP**

10:15:57 - DIV. 2 - 3 - SANTANA - 16-JUL-2021 - 16:28-002896-1/2

PROCESSO : N°. 0136147-41.1997.8.26.0001
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
REQUERENTE : LOMBARDI VASCO (ESPÓLIO) E OUTRO.
**REQUERIDO : CROMEÇÃO E POLIDORA PAULISTA DE METAIS
LTDA E OUTRO.**

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133,
perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

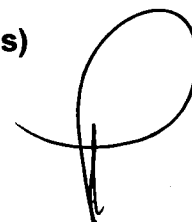
Conforme determinações de fls. 652 na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de julho de 2.021, dos seguintes bens:

- a) **Imóvel 01:** Um imóvel residencial à Rua Branca de Lima, nº 59, Bairro Jardim Jaraguá (São Domingos), do Município de São Paulo, SP;
- b) **Imóvel 02:** Um imóvel comercial à Rua Dois Vizinhos, nº 239, Bairro Jardim Vista Linda do Município de São Paulo, SP;

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

	ENDEREÇOS	R\$
01	Um imóvel residencial à Rua Branca de Lima, nº 59, Bairro Jardim Jaraguá (São Domingos), do Município de São Paulo, SP;	794.000,00
02	Um imóvel comercial à Rua Dois Vizinhos, nº 239, Bairro Jardim Vista Linda do Município de São Paulo, SP;	759.000,00
	TOTAIS	1.553.000,00

(um milhão e quinhentos e cinquenta e três mil reais)



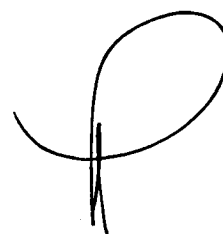
CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de dois imóveis situados no Município de São Paulo, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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



IMÓVEL - I
RUA BRANCA DE LIMA
Nº 59



CAPÍTULO III – VISTORIA

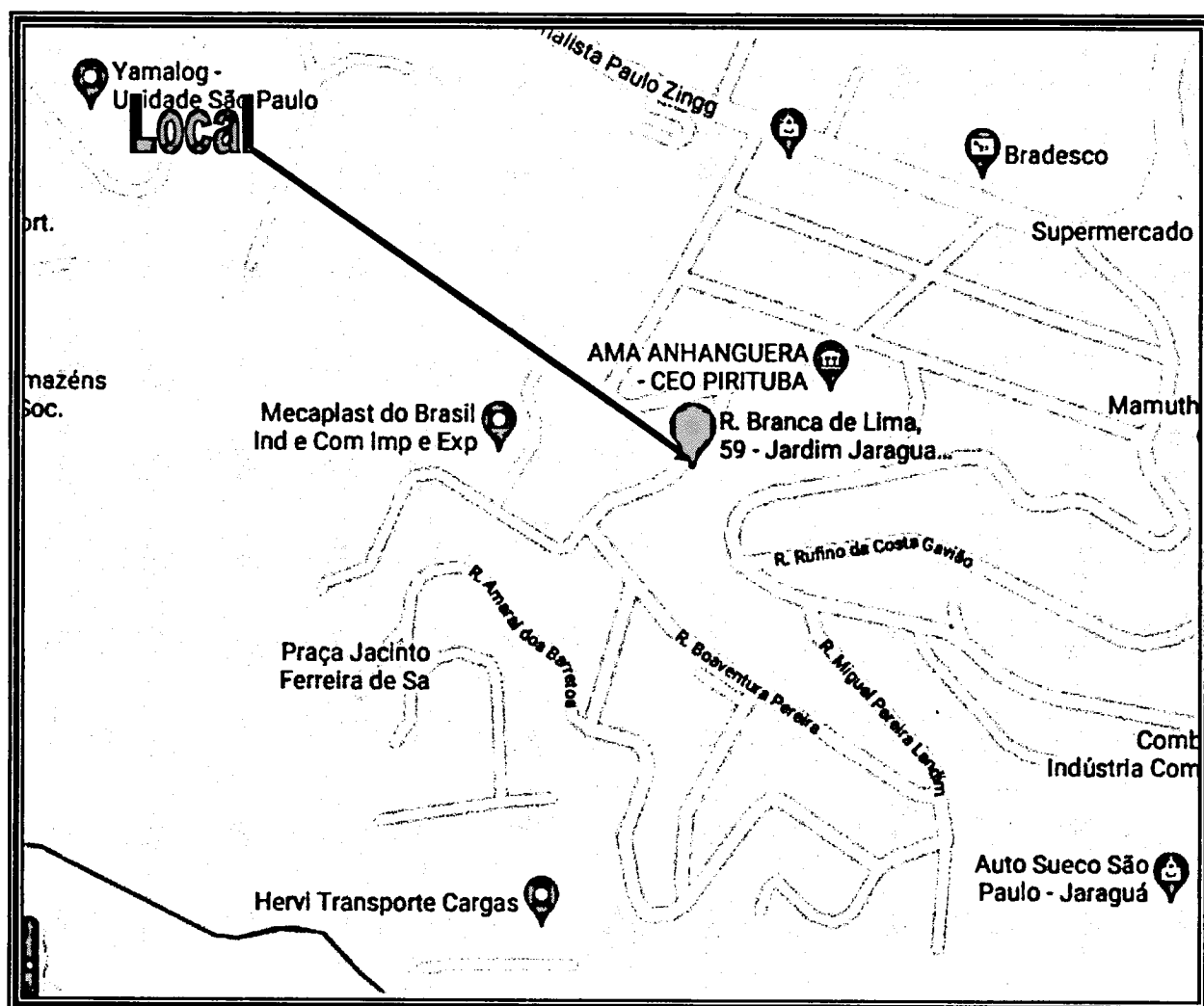
3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Branca de Lima, nº.59, Bairro Jardim Jaraguá (São Domingos) do Município de São Paulo, SP.

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 124, Quadra 037, e Índice Fiscal 390,00

3.3. Planta Localização



#35
8

3.4. Zoneamento

SQL:124.037.0006-0		R BRANCA DE LIMA,59	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Branca de Lima, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº. 27.119 (fls. 648) possui a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 04 de fevereiro de 1980	
27.119	1		
<p>IMÓVEL:- UM TERRENO à Rua José Antonio de Lima, antiga Rua 4 lote 6 da quadra 2, do Jardim Jaraguá, no 31º subdistrito -- Pirituba, medindo 10,00m de frente para a citada rua, por -- 30,00m da frente aos fundos do lado direito, onde confronta com o lote 7; 30,00m do lado esquerdo onde confronta com o lote 5, e 10,00m nos fundos, onde confronta com o alinhamento da rua 13, encerrando a área de 300,00m².-</p> <p>PROPRIETÁRIOS:- JOSE PAIM DE ANDRADE e sua mulher MARIA LUIZA RAMOS PAIM DE ANDRADE, inscritos no CPF sob numero -- 010.425.308-82; e, GILBERTO RAMOS E SILVA e sua mulher VIRGINIA VENDRANINI RAMOS E SILVA, inscritos no CPF sob numero -- 010.425.218-91; todos brasileiros, proprietários, domiciliados em Presidente Prudente, neste Estado.-</p> <p>CONTRIBUINTE:- 124.037.0006-0</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 17.996, deste.</p> <p>O OFICIAL, <i>maior: Vitoria Penna</i></p>			

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 300,00m² foi obtida através de consulta à matrícula nº 27.119 (fls.648).

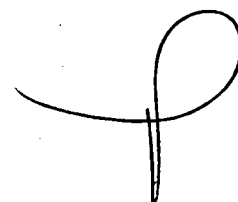
3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Branca de Lima.

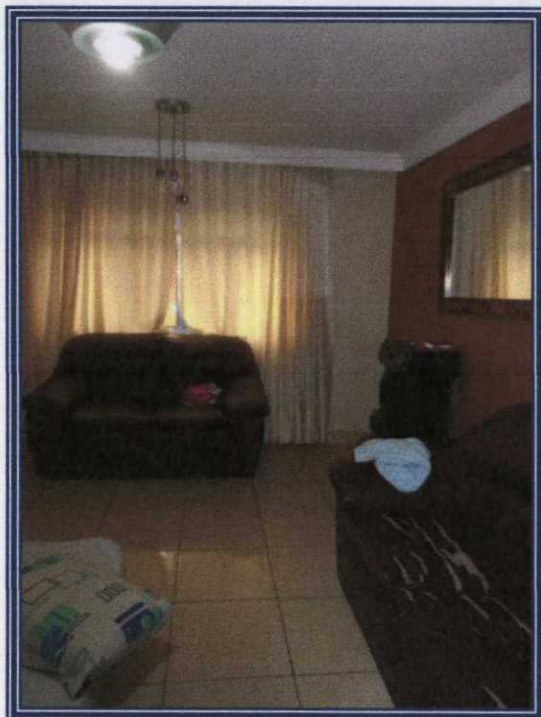
3.11. Benfeitorias

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de tijolos.
Forro:	Laje.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex / Cerâmico.
Portas:	Madeira e ferro / Alumínio e ferro.
Caixilhos:	Alumínio / Ferro
Janelas / Tipo:	Alumínio, ferro / Vitro, basculante.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Sala de estar e saleta, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, copa, cozinha, banheiro externo, edícula com área de serviço e despensa.
Idade estimada:	43 (quarenta e três) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	301,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.



3.12. Ilustração fotográfica interna.

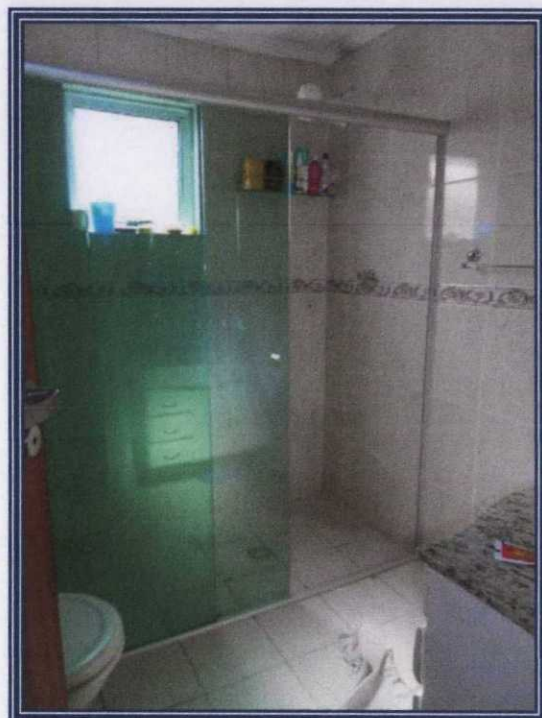
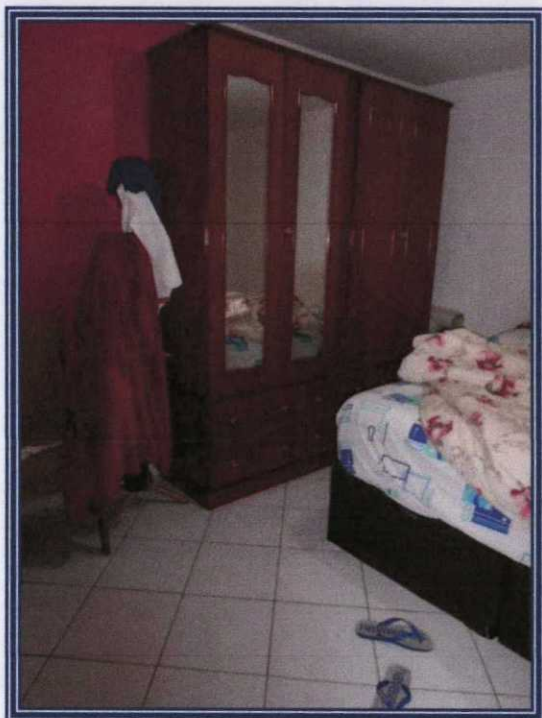


Salas I e II.

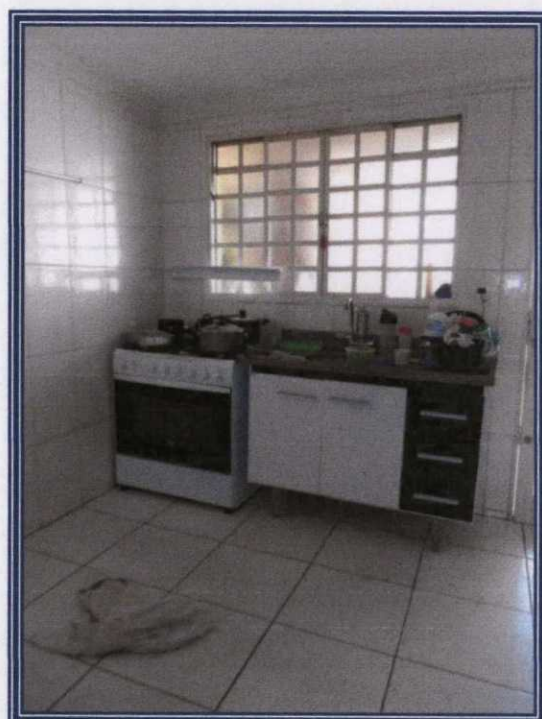


Quartos I e II.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'P'.



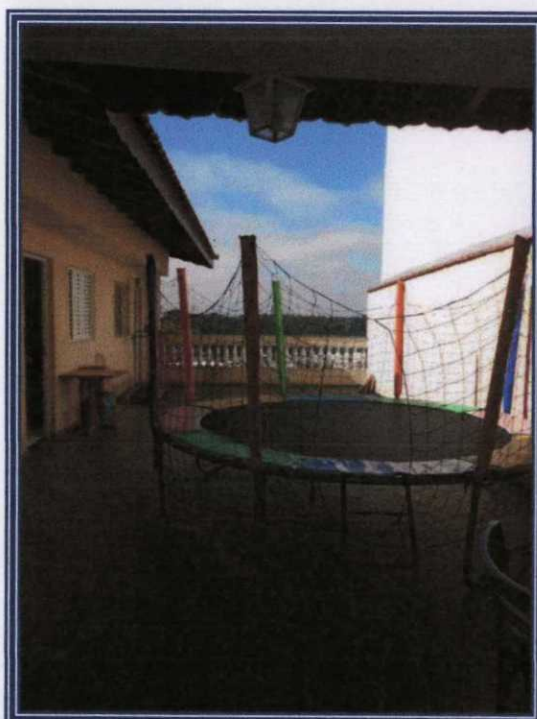
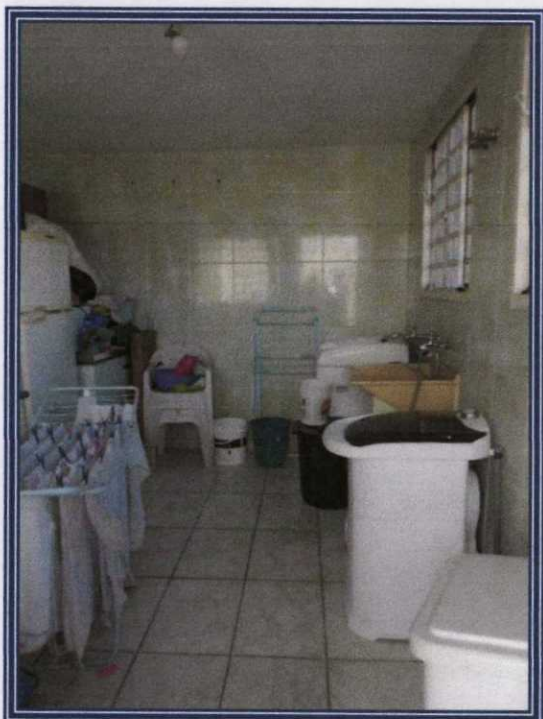
Quarto III e banheiro.



Copa e cozinha.



Banheiro externo e despensa na edícula.



Área de serviço na edícula e vista do terraço.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 300,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 1.386,78$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.386,78 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

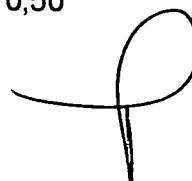
$$Pe = 30,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$



Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$$C_f = (10,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por C_p se encontrar dentro dos limites entre P_{mi} e P_{ma} , adotamos;

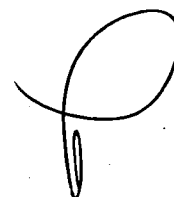
$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.386,78/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 300,00 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 416.034,75$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 1.386,78 (um mil e trezentos e oitenta e seis reais e setenta e oito centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.



4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de junho de 2.021 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 2.367,45/m ² (R _g N x 1,386)
I _e	43 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,531
Área Construída:	301,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 2.367,45 \times 0,531 \times 301,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 378.391,88$$

4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

$$V_i = 416.034,75 + 378.391,88$$


$$V_i = \text{R\$ } 794.426,63$$

Ou em números redondos,

$V_i = \text{R\$ } 794.000,00$
(setecentos e noventa e quatro mil reais)



IMÓVEL – II
RUA DOIS VIZINHOS
Nº 239



CAPÍTULO III – VISTORIA

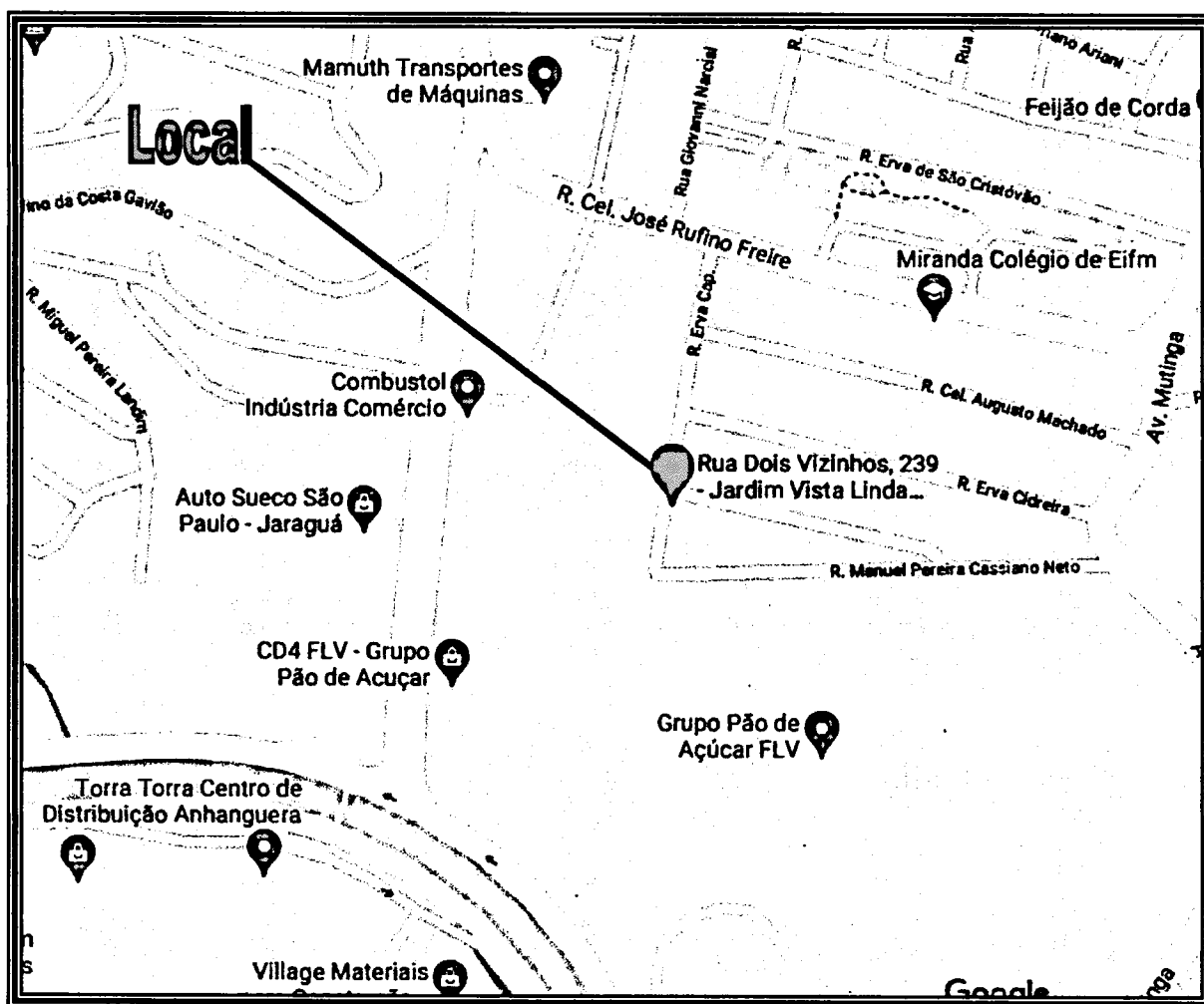
3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Dois Vizinhos, nº.239, Bairro Jardim Vista Linda do Município de São Paulo, SP.

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 105, Quadra 161, e Índice Fiscal 575,00

3.3. Planta Localização

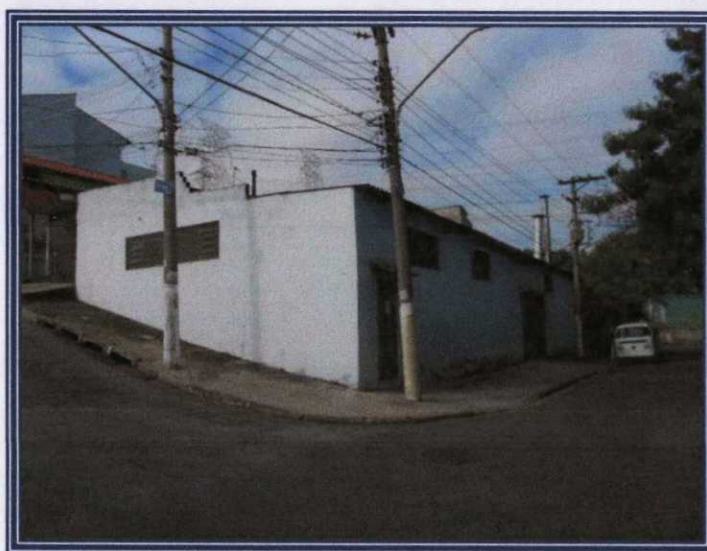


[Assinatura manuscrita]

3.4. Zoneamento

SQL:105.161.0016-4		R DOIS VIZINHOS,239	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Dois Vizinhos, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº. 71.242 (fls. 644) possui a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula	ficha
71.242	1
São Paulo, 27 de novembro de 1.987	
<p>IMÓVEL:- UM TERRENO, à Rua Projetada Terceira, no 31º subdistrito-Pirituba, medindo 10,00m de frente para a citada rua, - por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 12,00m, encerrando a área de 291,50m², - confrontando de ambos os lados e nos fundos com propriedade de Roberto Vautier Franco e sua mulher; distante 239,00m da esquina da Avenida Mutinga.</p> <p>PRÓPRIETÁRIO:- SEBASTIÃO RIBEIRO NETO, brasileiro, casado, - proprietário, RG. nº 6.845.329-SSP-SP, inscrito no CPF sob nº 070.882.218-53, residente e domiciliado à Rua Dois Vizinhos, nº 239, nesta Capital.</p> <p>CONTRIBUINTE:- nº 105.161.0016-4</p> <p>REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 52.320, deste.</p> <p>O OFICIAL, háio: Janda Ferreira L. Lx</p>	

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 291,50m² foi obtida através de consulta à matrícula nº 71.242 (fls.644).

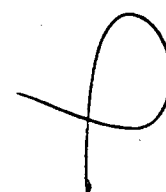
3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Dois Vizinhos.

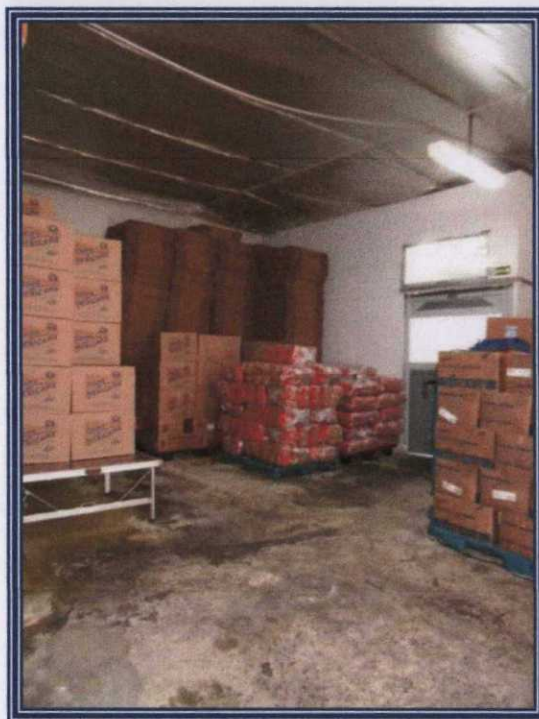
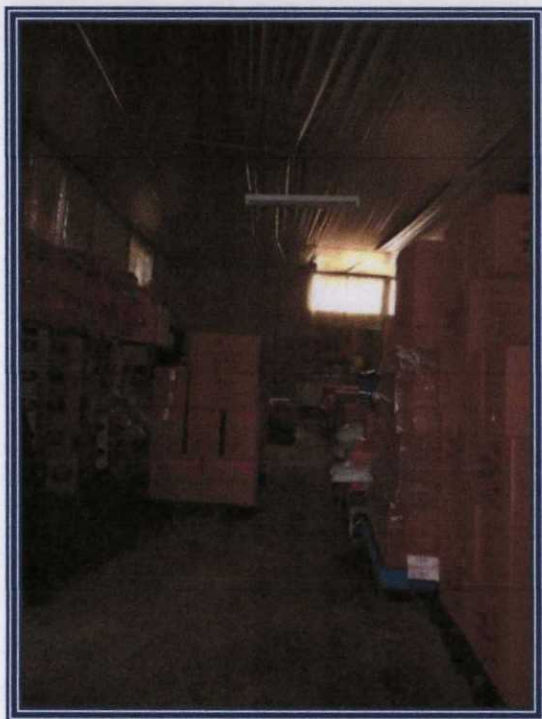
3.11. Benfeitorias

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Simples (+)
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de tijolos.
Forro:	Laje / PVC.
Piso:	Cimentado / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira / Ferro.
Caixilhos:	Ferro
Janelas / Tipo:	Ferro / Vitrô, correr.
Cobertura:	Telhas de fibrocimento.
Compartimentos:	Galpão, copa, Sala I, sala II com banheiro feminino, sala III, banheiro masculino e área para manuseio de alimentos.
Idade estimada:	33 (trinta e três) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	250,00m ²

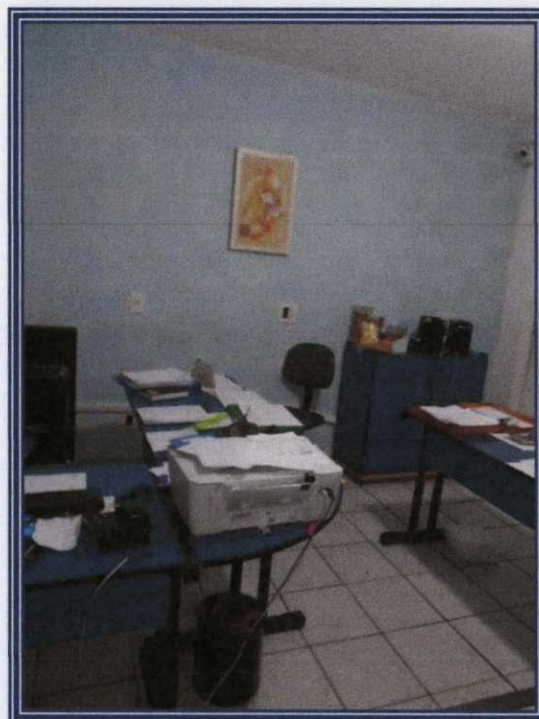
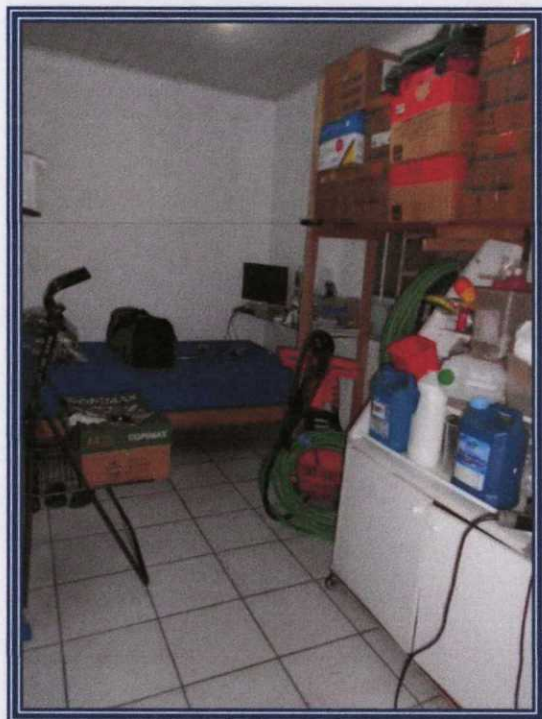
Observações: 1. A área construída é resultado de consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.



3.12. Ilustração fotográfica interna.



Vista do galpão.

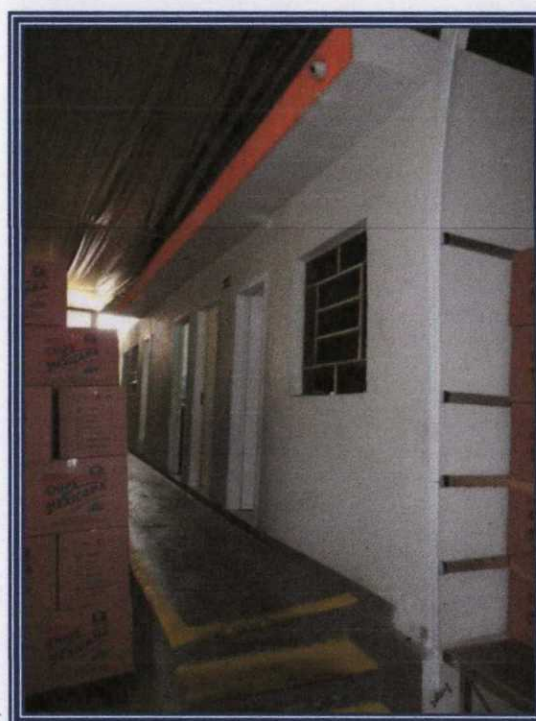


Salas I e II.

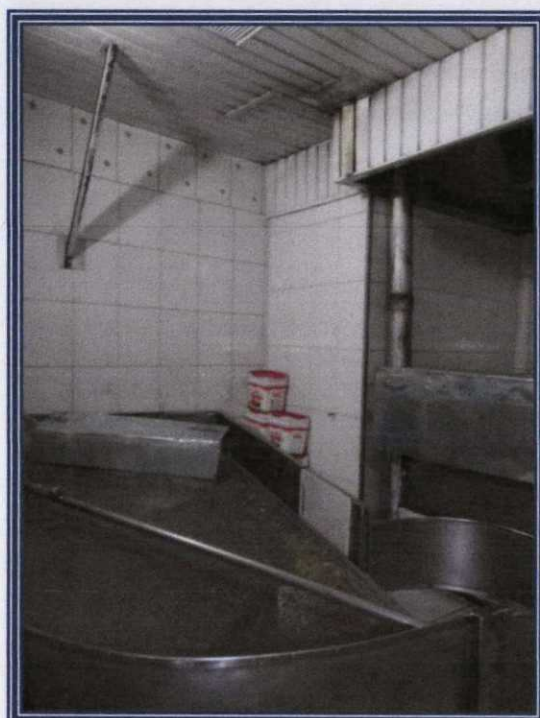
f



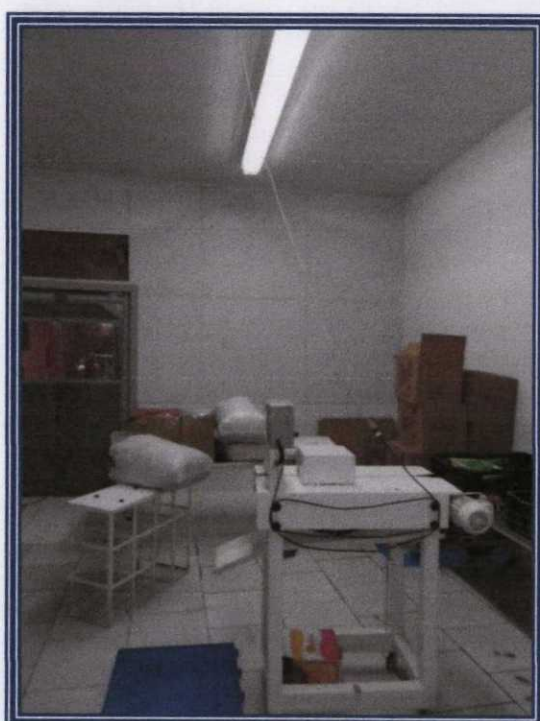
Banheiro feminino da sala II e sala III.



Banheiro masculino e administrativo.



Vista da sala de preparos de alimentos.



Outra vista da sala de preparo de alimentos.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 291,50 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 1.792,98$$

$$Vu = \text{R\$ } 1.792,98 \text{ m}^2$$

$$Fp = 10,00$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 29,15 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$



Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 1,00)^{0,20}$$

$$Cf = 1,0000$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por C_p se encontrar dentro dos limites entre P_{mi} e P_{ma} , adotamos;

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.792,98/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 291,50 \text{ m}^2$$

$$VT = R\$ 522.654,10$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 1.792,98 (um mil e setecentos e noventa e dois reais e noventa e oito centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo IV.

4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de junho de 2.021 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Simple (+)
Custo de reprodução:	R\$ 1.639,79/m ² (RgN x 0,960)
l _e	33 anos
l _r	60 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,576
Área Construída:	250,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 1.639,79 \times 0,576 \times 250,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 236.129,76$$

4.4 - Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

$$V_i = 522.654,10 + 236.129,76$$

$$V_i = R\$ 758.783,86$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 759.000,00$$

(setecentos e cinquenta e nove mil reais)

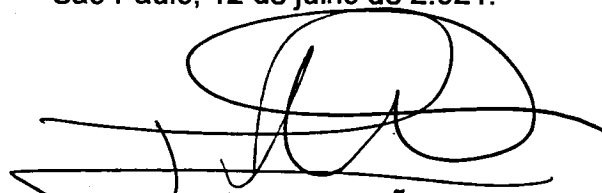


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 28 (vinte e oito) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

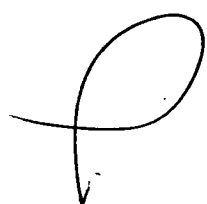
Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 12 de julho de 2.021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

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

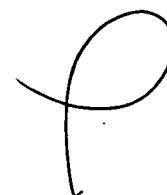
$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização



1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

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



Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

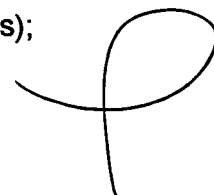
A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aqueles dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.



1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) – A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), 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:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p \}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

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

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011”.



2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

$$\text{ROSS: } \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

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

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

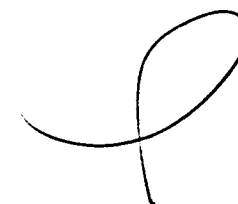
Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

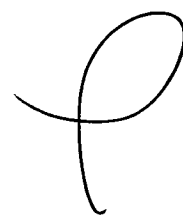
VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
IMÓVEL I





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 124 QUADRA : 149 ÍNDICE DO LOCAL : 358,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BOAVENTURA PEREIRA NÚMERO : 95
 COMP. : BAIRRO : 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: 252,00 TESTADA - (cf) m 10,50 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 147,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,338 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 89.622,35 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\$) : 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : NOSSO TETO MÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: CA1694 TELEFONE : (11)-39040816

OBSERVAÇÃO:

OFERTA DANDO INFORMAÇÃO DO INESPRESSIVO VALOR DA BENFEITORIA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,09 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Ci :	-0,01 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA F :	0,00	



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO: 1

DATA DA PESQUISA: 05/07/2021

SETOR: 124

QUADRA: 149

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1



unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021

SETOR : 124 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 498,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAPITÃO ANTONIO BUENO RANGEL

NÚMERO : 218

COMP.:

BAIRRO :

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 ACABO
DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

44,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,454 CUSTO BASE (RS): 1.708,12

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (RS):

47.292,27

VALOR ARBITRADO (RS):

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 (RS): 320.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

MOBILIÁRIA : HERVA MÓVEIS

CONTATO : ON LINE REFWEB: CA0931

TELEFONE : (11)-39040137

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,22 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA CI :	0,11 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		1.604,72
		1.429,32
		0,8907
		0,9999



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA: 05/07/2021
SETOR: 124 QUADRA: 040
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 2



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/07/2021
 SETOR: 124 QUADRA: 048 ÍNDICE DO LOCAL: 454,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO DE ALMEIDA LEITE NÚMERO: 119
 COMP.: BAIRRO: 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: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (RS): 1.708,12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 218.679,81 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: BELLA MÓVEIS
 CONTATO: ON LINE REFWEB: CA1022 TELEFONE: (11)-34596029
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,14 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO: 3

DATA DA PESQUISA: 05/07/2021

SETOR: 124 QUADRA: 048

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 124 QUADRA : 049 ÍNDICE DO LOCAL : 490.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO DE ALMEIDA LEITE NÚMERO : 58
 COMP. : BAIRO : 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: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 12 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,902 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 240.352,98 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\$): 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CARAMELO MÓVEIS
 CONTATO: ON LINE REFWEB: SB1002W TELEFONE: (11)-38346779
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,20	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.736,47
TESTADA Cf: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.640,30
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9446
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO: 4

DATA DA PESQUISA: 05/07/2021

SETOR: 124

QUADRA: 049

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 124 QUADRA : 147 ÍNDICE DO LOCAL : 393,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ISAAC FRANCISCO PIMENTA NÚMERO : 202
 COMP. : BAIRRO : 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: 155,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 140,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,660 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 166.668,78 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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA : REMAX AGLYTI MÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: S00138 TELEFONE : (11)-26406740

OBSERVAÇÃO:

REMANEJAMENTO F PARA 393,57

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,01 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 956,98
TESTADA Ct :	0,15 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.090,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,1396
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Cg :	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

279
✓



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 05/07/2021

SETOR : 124 QUADRA : 147

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]



GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/07/2021
 SETOR: 124 QUADRA: 042 ÍNDICE DO LOCAL: 417.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARCELA ALVES DE CÁSSIA NÚMERO: 240
 COMP.: BAIRRO: 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: 288,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 50,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 46 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,443 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 39.953,61 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NOSSO TETO LÓVENS
 CONTATO: ON LINE REFWEB: CA0874 TELEFONE: (11)-39040816
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,06	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.736,27
TESTADA CI: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.597,48
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9201
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO: 6

DATA DA PESQUISA: 05/07/2021

SETOR: 124

QUADRA: 042

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1

P



GeoAssistProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 124 QUADRA : 042 ÍNDICE DO LOCAL : 417,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARCELA ALVES DE CÁSSIA NÚMERO : 262
 COMP. : BARRIO : 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: 97,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 19,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 115,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 217.570,08 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\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: NOSSO TETO MÓVEIS
 CONTATO: ON LINE REFWEB: SO2034 TELEFONE: (11)-39040816
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,06	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.468,35
TESTADA Ct: 0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.790,13
PROFUNDIDADE Cp: 0,14	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2191
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 05/07/2021

SETOR : 124 QUADRA : 042

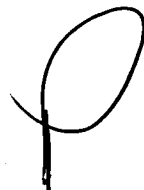
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

784
Y

**ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
IMÓVEL I**





GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: LOMBARDI VASCO X CROMEÇÃO E POL. PTA. DE METAIS. DATA: 06/07/2021
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	390,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

8



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avalando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BOAVENTURA PEREIRA ,95	1.001,50	1.101,94	1,1003	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CAPITÃO ANTONIO BUENO RANGEL ,218	1.604,72	1.429,32	0,8907	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA FRANCISCO DE ALMEIDA LEITE ,119	1.231,28	1.057,71	0,8590	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA FRANCISCO DE ALMEIDA LEITE ,58	1.736,47	1.640,30	0,9446	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ISAAC FRANCISCO PIMENTA ,202	956,98	1.090,60	1,1396	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MARCELA ALVES DE CÁSSIA ,240	1.736,27	1.597,48	0,9201	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MARCELA ALVES DE CÁSSIA ,262	1.468,35	1.790,13	1,2191	1,0001

9



unidesk

GeoAvaliarPro

ADERÊNCIA

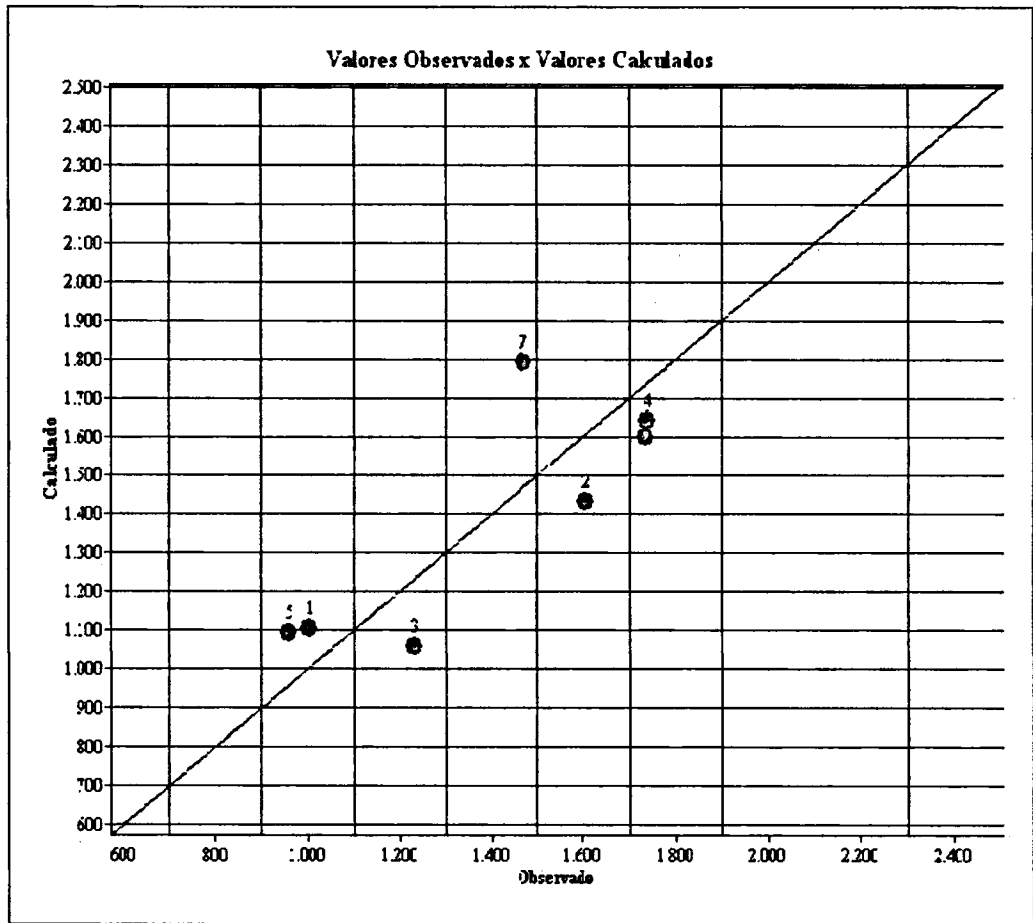
Núm.	Observado	Calculado
1	1.001,50	1.101,94
2	1.604,72	1.429,32
3	1.231,28	1.057,71
4	1.736,47	1.640,30
5	956,98	1.090,60
6	1.736,27	1.597,48
7	1.468,35	1.790,13

γ



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAnalizarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA BRANCA DE LIMA 59 SAO PAULO - SP Data: 06/07/2021
 Cliente: LOMBARDI VASCO X CROMEAÇÃO E POL. PTA. DE METAIS.
 Área m²: 300,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 1.386,78/m²

(um mil e trezentos e oitenta e seis reais e setenta e oito centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.390,80
 Desvio Padrão : 330,61
 - 30% : 973,56
 + 30% : 1.808,03

Média Unitários : 1.386,78
 Desvio Padrão : 302,85
 - 30% : 970,75
 + 30% : 1.802,82

Coefficiente de Variação : 23,7700

Coefficiente de Variação : 21,8400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Atenção de situação paradigmática <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<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 todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pt e coef 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"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.386,78

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.386,78000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 416.034,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.221,95

INTERVALO MÍNIMO: 1.206,87

INTERVALO MÁXIMO: 1.551,61

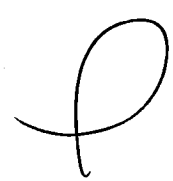
INTERVALO MÁXIMO: 1.566,69

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

790
8

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS
IMÓVEL II





GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 105 QUADRA : 029 ÍNDICE DO LOCAL : 630,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CORONEL AUGUSTO MACHADO NÚMERO : 132
 COMP. : BAIRRO : 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: 168,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRÁFICA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 163,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 23 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,712 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 309.250,62 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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ROMÃO DIAS MÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: S00398 TELEFONE : (11)-23593301
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,09	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.802,08
TESTADA Ct: 0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.838,60
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0203
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft: 0,00		



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 05/07/2021

SETOR : 105

QUADRA : 029

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ConstrutorPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 105 QUADRA : 163 ÍNDICE DO LOCAL : 612.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CORONEL AUGUSTO MACHADO NÚMERO : 83
 COMP. : BAIRRO : 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: 336.00 TESTADA - (ct) m 12.00 PROF. EQUIV. (Pe): 28.00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 155.00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1.056 IDADE REAL : 54 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.369 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 103.166,90 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : TOMÁS MÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: CA0830 TELEFONE : (11)-39044066
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.701,88
TESTADA Ct : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.538,05
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9037
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 05/07/2021

SETOR : 105 QUADRA : 163

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]



GeoAnalisarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 105 QUADRA : 162 ÍNDICE DO LOCAL : 587,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOIS VIZINHOS NÚMERO : 88
 COMP. : BARRO : 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: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 175,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 26 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,688 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 320.825,93 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\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : MAIA MÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: CA0802 TELEFONE : (11)-39045411
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.776,70
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.740,38
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9796
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 05/07/2021

SETOR : 105 QUADRA : 162

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAssessoriaProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 105 QUADRA : 163 ÍNDICE DO LOCAL : 616,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ERVA CIDREIRA NÚMERO : 136
 COMP. : BAIRRO : 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 ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 148,00 TESTADA - (ct) m 5,90 PROF. EQUIV. (Pe): 25,08
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 143,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.708,12
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 298.025,97 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\$): 675.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: ANA MÓVEIS
 CONTATO: ON LINE REFWEB: S06759 TELEFONE: (11)-940111082
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -0,07	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.091,04
TESTADA Cf: 0,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.184,59
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0447
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		



GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 05/07/2021

SETOR : 105

QUADRA : 163

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



[Handwritten signature]



GeoArquitProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/07/2021
 SETOR : 105 QUADRA : 162 ÍNDICE DO LOCAL : 614.00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ERVA CIDREIRA NÚMERO : 229
 COMP. : BAIRRO : 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: 137,00 TESTADA - (ct) m 5,60 PROF. EQUIV. (Pe): 24,46
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 42 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,541 CUSTO BASE (RS): 1.708,12
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 192.118,92 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ACÁCIA MÓVEIS
 CONTATO : DN LINE REFWEB: SO2890 TELEFONE : (11)-38347477
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.553,88
TESTADA Ct : 0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.663,29
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0704
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

[Handwritten signature]



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 05/07/2021

SETOR : 105

QUADRA : 162

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]

801
Y

**ANEXO V – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO
IMÓVEL II**

P



GeoAssistatPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: LOMBARDI VASCO X CROMEÇÃO E POL. PTA. DE METAIS.. DATA: 06/07/2021
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pm _i	Pm _a	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	575,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAssessorPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA CORONEL AUGUSTO MACHADO ,132	1.802,08	1.838,60	1,0203	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CORONEL AUGUSTO MACHADO ,83	1.701,88	1.538,05	0,9037	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOIS VIZINHOS ,88	1.776,70	1.740,38	0,9796	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ERVA CIDREIRA ,136	2.091,04	2.184,59	1,0447	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ERVA CIDREIRA ,229	1.553,88	1.663,29	1,0704	1,0000

γ

J



GeoAnalisarPro

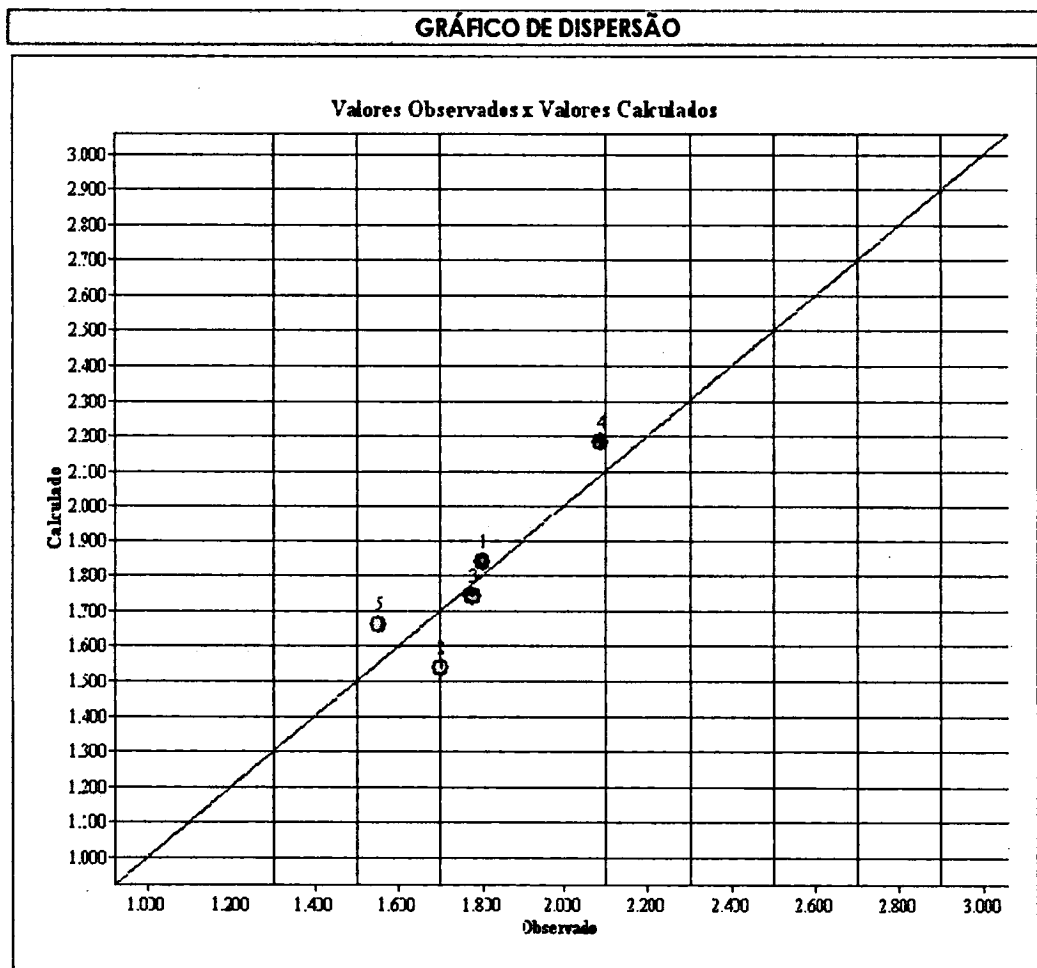
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.802,08	1.838,60
2	1.701,88	1.538,05
3	1.776,70	1.740,38
4	2.091,04	2.184,59
5	1.553,88	1.663,29

J



GeoAnalizerPro



[Handwritten signature]



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA DOIS VIZINHOS 239 SAO PAULO - SP Data: 06/07/2021
 Cliente: LOMBARDI VASCO X CROMEAÇÃO E POL. PTA. DE METAIS..
 Área m²: 291,50 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 1.792,98/m²

(um mil e setecentos e noventa e dois reais e noventa e oito centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.785,12
 Desvio Padrão: 196,44
 - 30%: 1.249,58
 + 30%: 2.320,65

Média Unitários: 1.792,98
 Desvio Padrão: 244,96
 - 30%: 1.255,09
 + 30%: 2.330,88

Coefficiente de Variação: 11,0000

Coefficiente de Variação: 13,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Atenção de situação paradigmática <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl e coaj de fatores	0,50 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.792,98

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.792,98000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 522.654,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.625,04

INTERVALO MÍNIMO: 1.658,30

INTERVALO MÁXIMO: 1.960,92

INTERVALO MÁXIMO: 1.927,66

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

φ