



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial de 1983

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 40ª. VARA CIVEL
FORUM CENTRAL.**

Processo nº 0057110-21.2018.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa.
nos autos da ação de Cumprimento de Sentença requerida por CLARICE
KASSAWARA contra NILCE GONÇALVES DE OLIVEIRA, vem apresentar à
Vossa Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente

LAUDO JUDICIAL

tendo por base as Normas Técnicas da NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2024.

Eng. Olga Ramirez Llopis



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II – ETAPAS PERICIAIS.

CAPITULO III - HISTORIA.

1. Do Local.
 - 1.1. Ocupação.
 - 1.2. Zoneamento.
 - 1.3. Melhoramentos Públicos.
2. Do Imóvel.
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2. Da Construção.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

CAPITULO IV - AVALIAÇÃO.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o imóvel situado na avenida Lacerda Franco nº1696, bairro Acimação, município de São Paulo, objeto da matrícula nº 22.051 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, face à ação de Execução requerida por CLARICE KASSAWARA contra NICE GONÇALVES DE LIVEIRA que corre perante a 40ª. Vara Cível Fórum Central de São Paulo, processo nº 0057110-21.2018.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO II – ETAPAS PERICIAIS.

I. Diligências.

Os trabalhos periciais de vistoria foram desenvolvidos em duas diligências para a realização da vistoria “in loco” interna com a abertura da edificação, conforme pedido nos autos.

O acompanhamento das vistorias internas pelos patronos e assistente técnico da requerente, Oficial de Justiça e representante da requerida.



FOTO 01 – INICIO TRABALHOS PERICIAIS.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

2. Título de Propriedade.

Segundo certidão da matrícula nº 134.919, extraem-se dados relativos ao cadastro fiscal para localização na Planta Genérica e obtenção da certidão de dados cadastrais emitida pelo Município, conforme documento Capítulo III – Vistoria.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
matrícula 134.919	ficha 1	São Paulo, 11 de março de 2008
<p>IMÓVEL:- UM PRÉDIO à Avenida Lacerda Franco nº 1.696, no 37º sub-distrito-Aclimação e seu terreno constituído pelo lote 52 da quadra 58, medindo 7,00m de frente para a Avenida Lacerda Franco, por 30,00m da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente, formando a área total de 210,00m², confinando no seu lado direito com o lote 53, no seu lado esquerdo com o lote 51 e pelos fundos com os lotes 38 e 39 de Emma Scneider Krausse.</p> <p>PROPRIETÁRIO:- CELSO GONÇALVES DE OLIVEIRA e sua mulher RITA IACY CESAR DE OLIVEIRA, brasileiros, proprietários, domiciliados e residentes nesta Capital, na Avenida Lacerda Franco nº 1.696.</p> <p>CONTRIBUINTE:- 034.067.0010-1</p>		

FIG.01 – MATRICULA 134.919 – 16º CRI .

As características peculiares da localização do lote de terreno descrito na matrícula



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

retro foi objeto de estudo da Lei de Zoneamento vigente no Capitulo III – Vistoria.

A localização proxima ao parque da Aclimação e a topografia distinta de lotes de terreno de outras quadras fiscais da avenida Lacerda Franco foi objeto de estudo no Capitulo V – Avaliação.

CAPÍTULO III - VISTORIA.

1.Do Local.

A avenida Lacerda Franco tem papel importante no bairro da Aclimação pois interliga aos bairro do Cambuci e Ipiranga.

As principais vias de acesso à região são as seguintes:

- Av. D.Pedro I.
- Rua Vergueiro.
- Av. Lins de Vasconcelos.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

- **Rua Basilio da Cunha.**
- **Av. Domingos de Moraes.**
- **Av. Ricardo Jafet.**

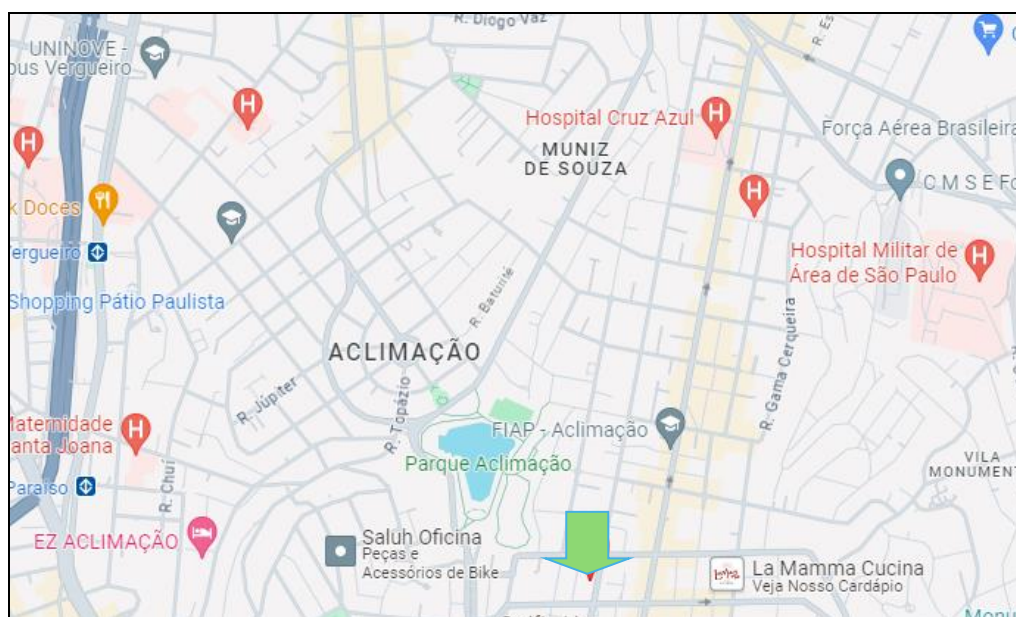


FIG.01- REGIÃO DO “PARQUE DA ACLIMAÇÃO”.

O início da avenida Lacerda Franco na Praça Hélio Ansaldo, junto ao Largo do Cambuci, e a extensão até av. Lins de Vasconcelos indica que se trata de “corredor” expresso.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

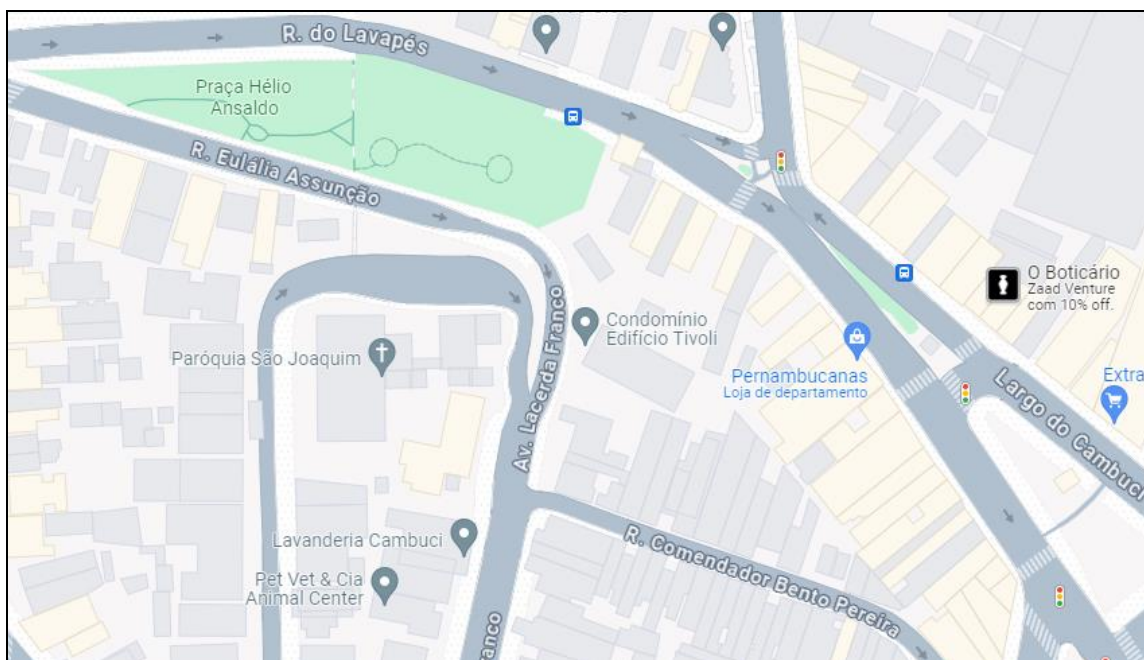


FIG.02 – INÍCIO PROXIMO LARGO DO CAMBUCI.

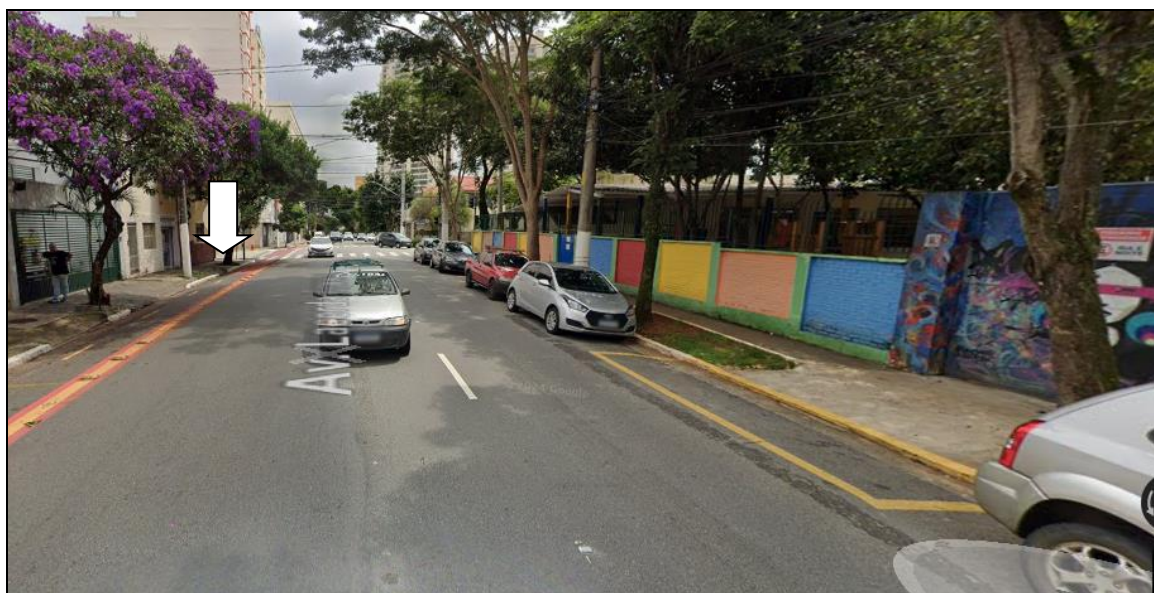


FOTO 02- REGIÃO DO “PARQUE DA ACLIMAÇÃO”.

A proximidade com o Parque da Aclimação é um dos atrativos da região.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 03- PRÉDIOS RESIDENCIAIS EM EXPANSÃO.



FOTO 04- PREDOMINÂNCIA DE ANTIGOS SOBRADOS GEMINADOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

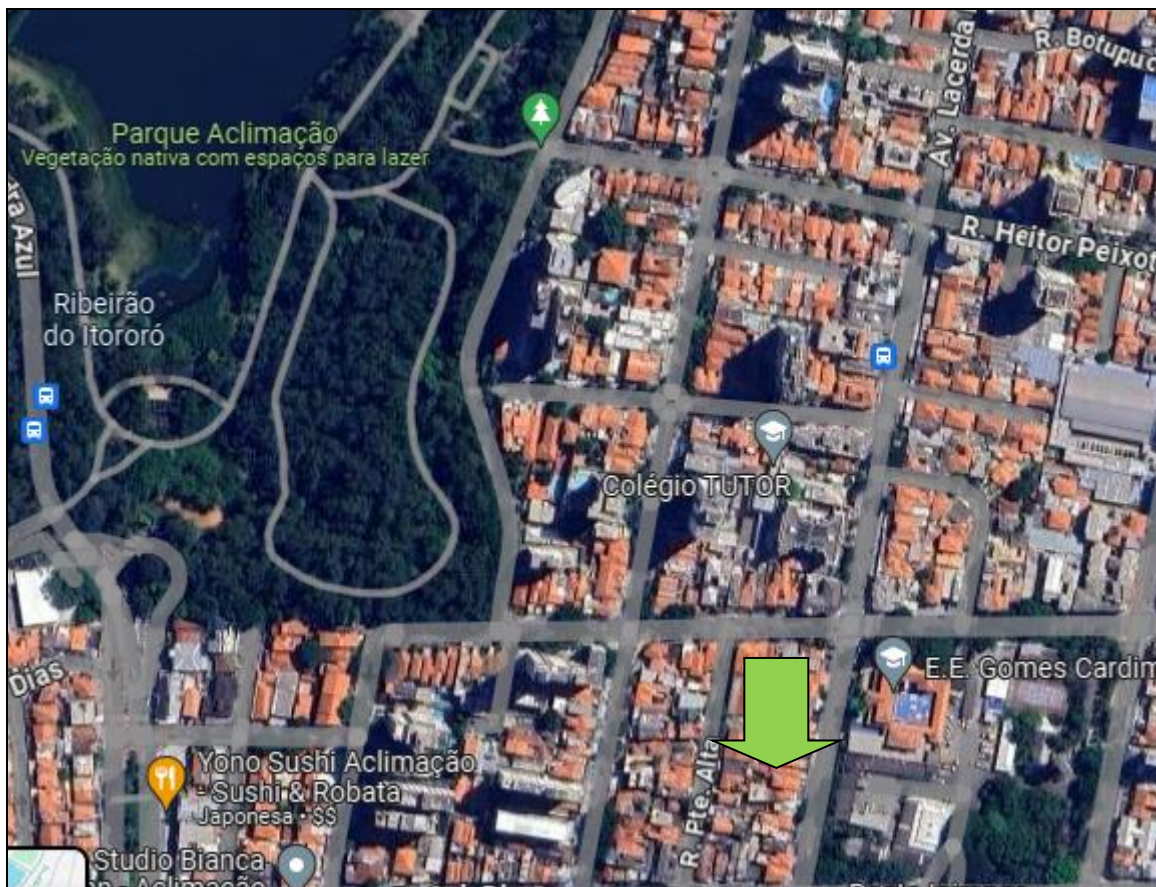


FIG 04. LOCALIZAÇÃO FRENTE ESCOLA ESTADUAL GOMES CARDIM.

A topografia com desnível dos lotes de terreno indica que a proximidade do Parque da Aclimação é um dos aspectos que deve ser considerado na avaliação pela declividade da divisa de fundos.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A quadra fiscal 067 do setor 84, local em estudo, situa-se próximo do Cemitério Israelita e Escola Estadual com a predominância de imóveis assobradados.

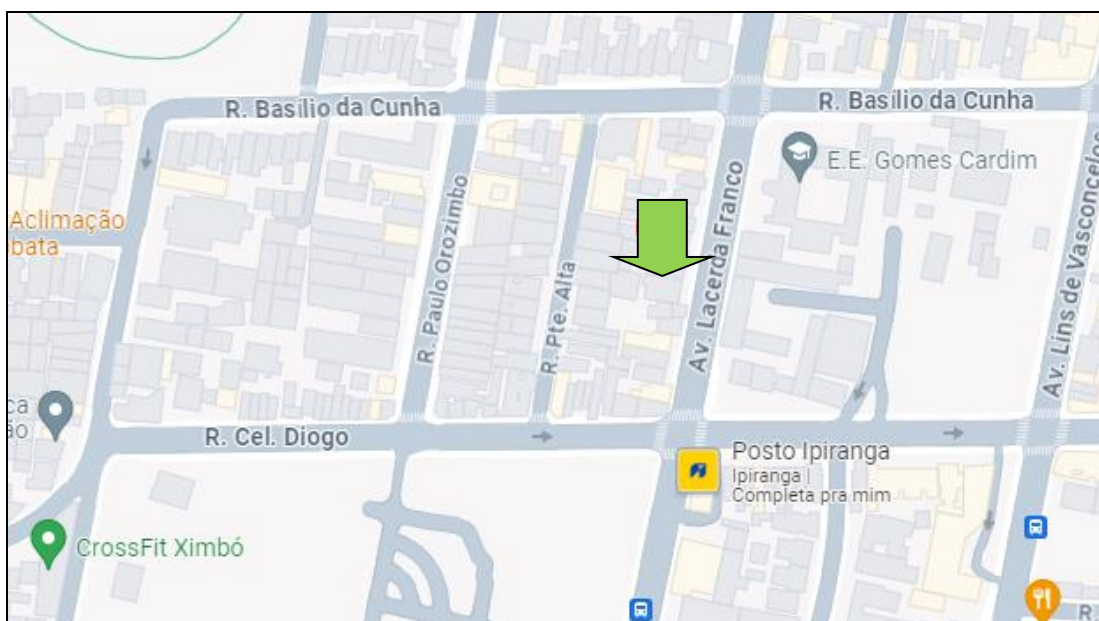


FIG.04 – QUADRIILÁTERO DO LOCAL EM ESTUDO.

O quarteirão é completado pelas seguintes vias:

- Rua Basilio da Cunha.
- Rua Coronel Diogo.
- Rua Ponte Alta



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

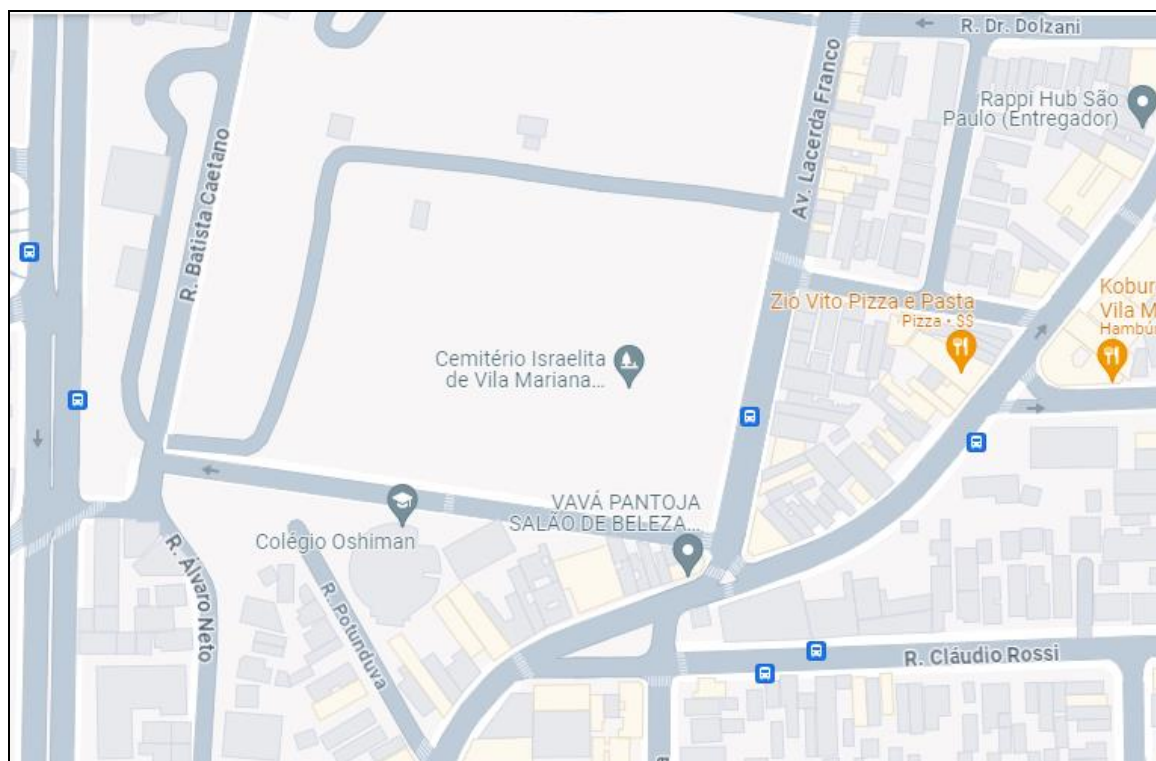


FIG.03- CEMITÉRIO ISRAELITA DA VILA MARIANA.

O formato irregular dos lotes de terreno e distintos tamanhos com ruas sinuosas são as características do local.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.1. Da Ocupação.

As instituições hospitalares e de ensino têm destaque na avenida Lacerda Franco, tais como:

- Hospital Militar de São Paulo e Hospital Beneficente de Senhoras.
- EMEI Regente Feijó.
- Escola Estadual Gomes Cardim

As zonas circunvizinhas liberadas para incorporação têm a incorporação de prédios residenciais.



FOTO 03 – PRÉDIOS RESIDENCIAIS NOVOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.2. Do Zoneamento.

Segundo o previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16402/16 temos a classificação de “ZC” – Zona Centralidade para a quadra 067 do setor 064.



FIG.04- CONFIGURAÇÃO LOTE FISCAL DA QUADRA 067 DO SETOR 34.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FIG.05- DIVISÃO DOS LOTES FISCAIS QUADRA 067.



FIG.06- DELIMITAÇÃO COM ZONA “ZM” DA QUADRA FISCAL 067.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

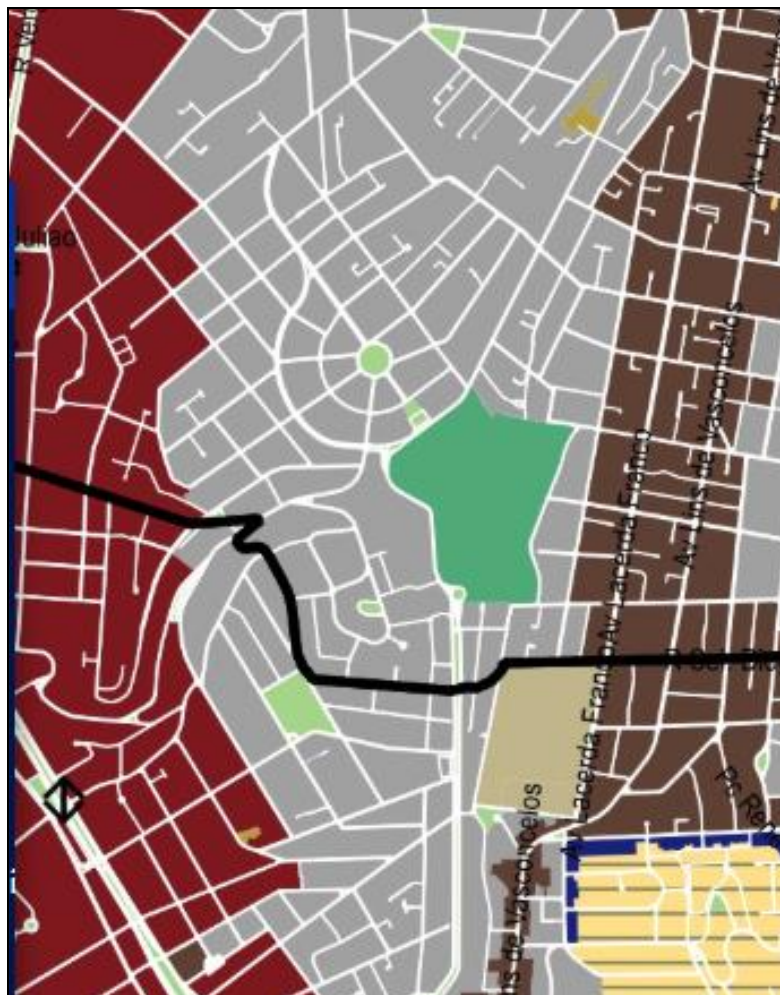


FIG.07- ZC – RESTRIÇÕES.

1.3. Dos Melhoramentos Públicos.

A estação de Metrô Paraíso é um atrativo para a região da Aclimação com linhas de ônibus pelo “corredor” da av. Lacerda Franco.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Lote

Segundo teor da matricula nº134.919 e certidão de cadastro da Municipalidade, o lote de terreno possui as seguintes metragens e área:

Frente	7,00 metros
Fundos	7,00 metros
Laterais	30,00 metros
Área de Terreno	210,00 m ²

As características da topografia do lote com declive em direção a divisa de fundos foi objeto de exame “in loco” em campo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 18 – DESNIVEL DO RECUO FRONTAL .

A falta de serviços de terraplanagem para plainamento da superfície do terreno no mesmo nível da via pública é um fator de depreciação do imóvel.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 19 – DECLIVE PARA DIREÇÃO DA DIVISA DE FUNDOS .

A topografia acidentada original foi mantida com acentuado declive em direção a divisa de fundos.

As marcas nas paredes dos fundos indicam retenção e necessidade de escoamento pelos imóveis dos fundos para as águas pluviais em época de chuvas fortes e prolongadas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 20 – RECUO LATERAL COM DECLIVIDADE .

O piso do recuo lateral também apresentada declividade onde delimita com a casa principal e área dos fundos.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 21 – ASPECTO CARACTERISTICAS ORIGINAIS.

As áreas externas em placas de cimento demitam o dormitório frontal da casa principal.

Observou-se que não existe laje de concreto armado para projeção de beirais em alvenaria para retenção e escoamento nos condutores verticais.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 22 – REDUÇÃO ESPAÇO PARA SEGUNDO VEICULO NO RECUO .

A projeção de redução do recuo lateral não
permite ampliação do espaço para vaga de estacionamento.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2. Da Construção.

A laje do hall apresenta problemas de infiltrações com decomposição da argamassa de cobrimento.



FOTO 23 – DETALHE REVESTIMENTO CHAPISCADO RUSTICO PARA PROTEÇÃO PAREDE .

O revestimento do piso em ladrilho cerâmico com rodapé indica ter substituído piso original.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 24 – ASPECTO DA PINTURA EM LATEX E GRADES DE FERRO.

O forro de madeira do beiral da estrutura do telhado acompanha a fachada lateral onde foram projetadas as janelas para o dormitório 2 e espaço copa.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

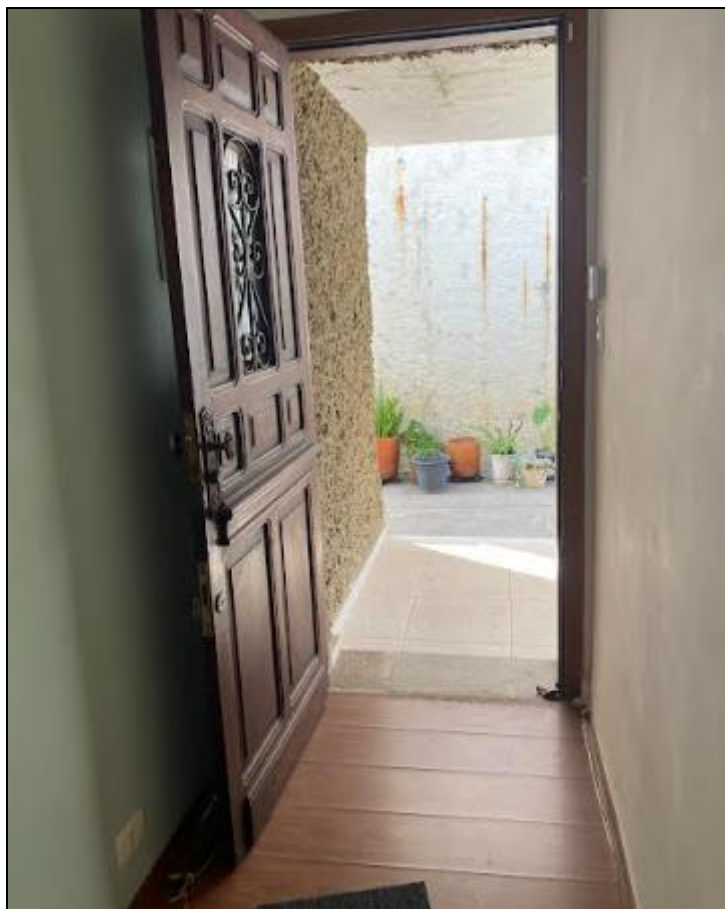


FOTO 25 – DETALHE PORTA DE ENTRADA INDICANDO IDADE DA EDIFICAÇÃO.

Os elementos de cobertura, guarnições e portas indicam a idade física superior à 50 anos.

Ocorre que, as manchas de umidade no ambiente frontal, denominada dormitório 01, têm relação com o estado irregular do sistema de drenagem do telhado.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 26 – MANCHAS PAREDE FRONTAL..

As características construtivas são as seguintes:

Piso em taboa de madeira.

Paredes com massa e pintura latéx.

Janela esquadria de alumínio tipo correr.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Ocorre que, as manchas de umidade no ambiente frontal, denominada dormitório 01, têm relação com o estado irregular do sistema de drenagem do telhado.



FOTO 27 – MANCHAS PAREDES DIVISA GEMINADA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

O teor de umidade acarreta deterioração do revestimento da massa e pintura das paredes.

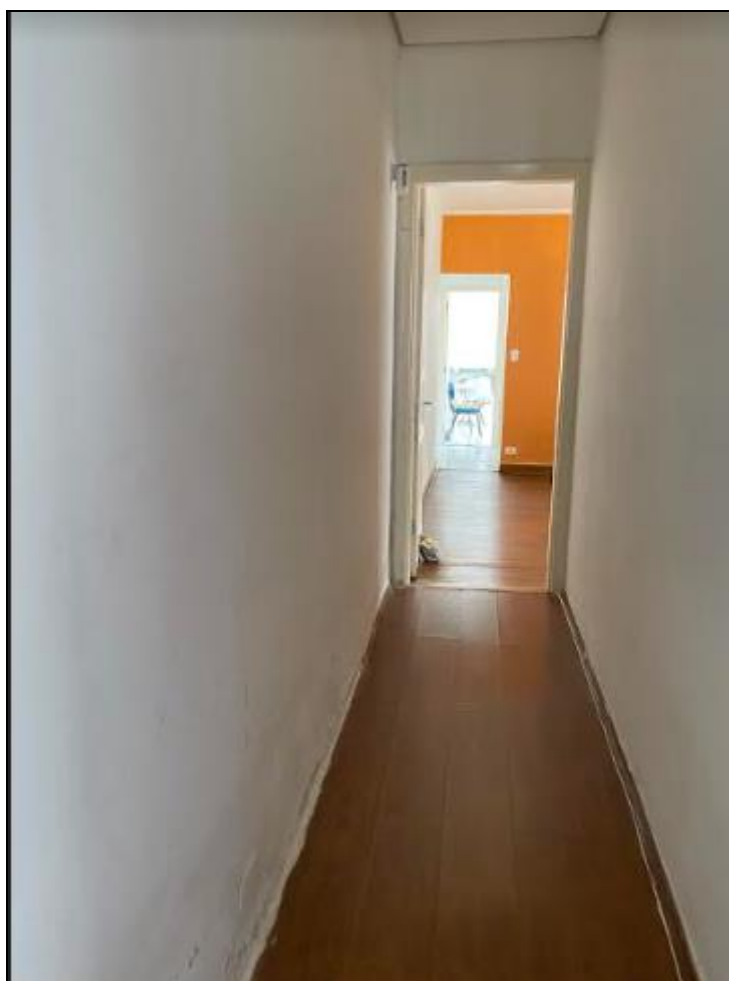


FOTO 28 – MANCHAS PAREDES DIVISA GEMINADA.

A anomalia decorrente do teor de umidade também se observa no hall de circulação.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 29 – ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS DO DORMITÓRIO 02.

As esquadrias dos dormitórios 01 e 02 são de alumínio indicando a substituição das esquadrias originais.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 30 – ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DA SALA.

A esquadria da sala em alumínio indicando a substituição da esquadrias original.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 31 – ASPECTO DO PISO COM DESGATE.

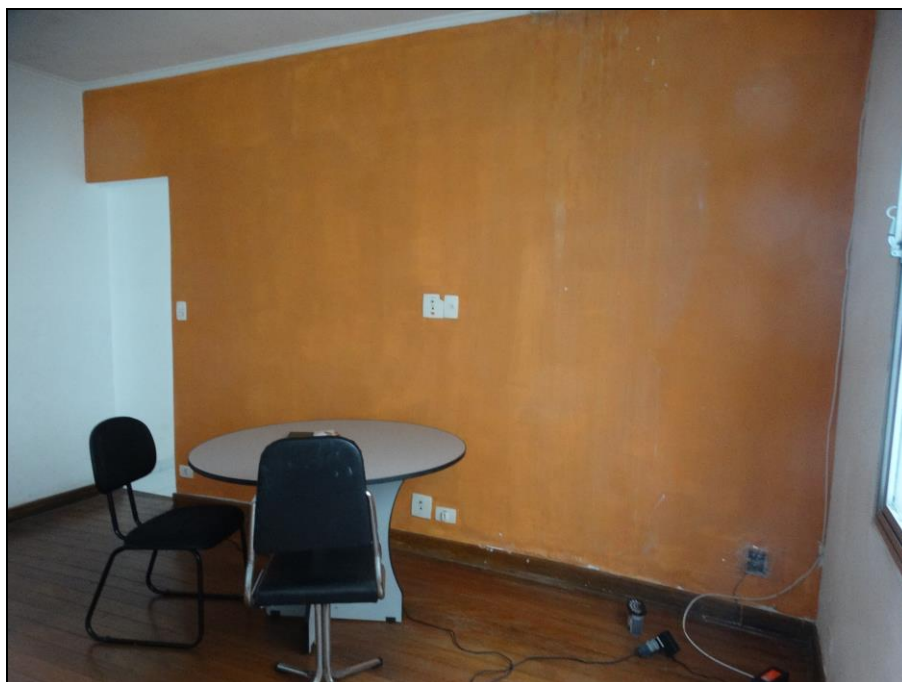


FOTO 32 – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PARA REVISÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 33 – ASPECTO DA COZINHA.

As características construtivas são as seguintes:

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes revestimento azulejo até o teto.

Janela esquadria de alumínio tipo correr.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 34 – PORTA PARA ACESSO DEPENDENCIAS SERVIÇO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 35 – INSTALAÇÕES DO BANHEIRO SOCIAL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 36 – FOCOS DE INFILTRAÇÕES.

As características construtivas são as seguintes:

Piso em revestimento cerâmico.

Paredes revestimento azulejo até o teto.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 37 – COBERTURA SIMPLES E ÁREA SERVIÇO.

As características construtivas são as seguintes:

Piso em placas de cimento.

Paredes sem revestimento e pintura em latéx.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

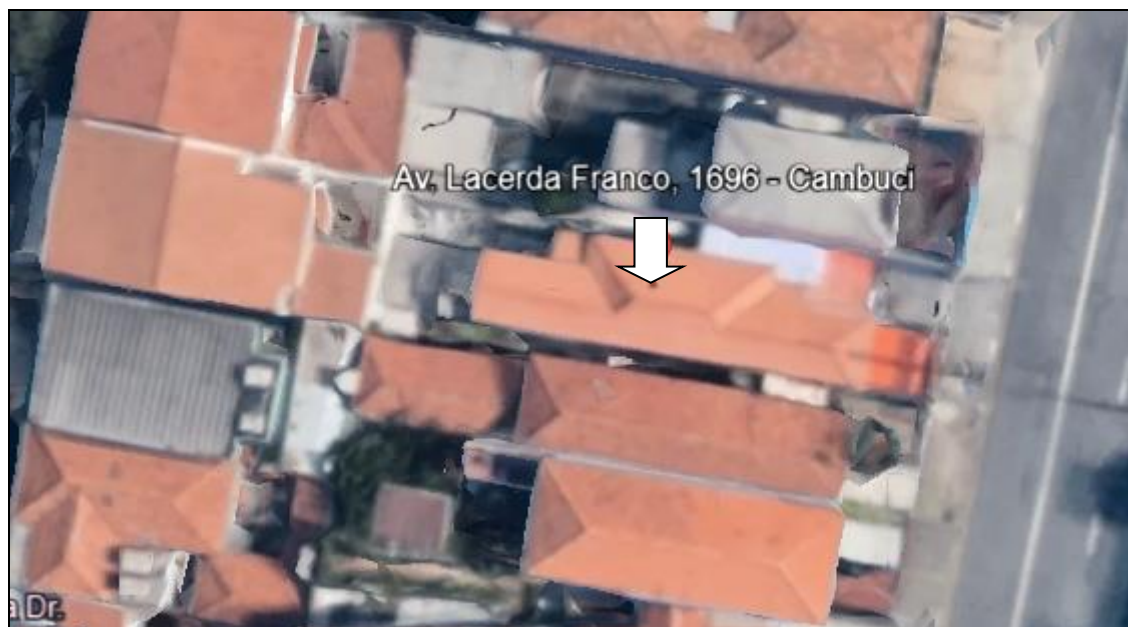


FIG . 18 – PROJEÇÃO ÚNICO PAVIMENTO TÉRREO.

O sistema construtivo da edificação composta de um único pavimento se diferencia das demais edificações vizinhas assobradadas.

A falta de estruturas como lajes de concreto armado para estrutura de telhado com beirais e aproveitamento do lote de terreno são aspectos importantes para a classificação no “Estudo de Valores de Edificações” do IBAPE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor do imóvel adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo.

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto a empresas imobiliárias e proprietários da região da Aclimação.

1.1. Método da Renda.

Das diversas diligências no zoneamento composto por residências, principal fator para avaliação do valor unitário do imóvel em estudo.

A classificação de zonas das Normas Técnicas foi devidamente ajustada para o local em estudo.

Os módulos de áreas dos elementos selecionados em diligências foram dentro dos parâmetros exigidos pela NBR 14653-2 da ABNT e se enquadra no grupo 1^a. Zona.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

1.2.1. CÁLCULO DO CAPITAL TERRENO.

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo 1ª. zona prevista na tabela supra.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

a.FATOR DE OFERTA

A aplicação do fator oferta de 10% como recomendado pela NBR 14653-2 sobre os valores de todos os conjuntos comerciais disponibilizados para oferta de venda em *sites* especializados de empreendimentos semelhantes foi devidamente aplicado para o cálculo do valor unitário de área privativa do conjunto.

b.VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

O valor unitário de terreno foi obtido a partir do campo amostral representativo para a obtenção do valor unitário de terreno devidamente homogeneizado, conforme planilha I e memoriais de cálculo constantes nos anexos I e II.

Portanto, o memorial de cálculo adiante com elementos do mesmo quadrilátero.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	12			
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: III

Resultado final da avaliação

Média saneada: 4.854,88

Intervalo de confiança do paradigma
 Mínimo: 4.383,11 Máximo: 5.326,65

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,10

Valor unitário: 5.385,68 Valor total: 1.130.992,80

Intervalo de Confiança Avaliando
 Mínimo: 4.893,42 Máximo: 5.877,94

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

GRAU DE PRECISÃO III E GRAU DE FUNDAMENTÇÃO III.

Os elementos de mercado adiante foram coletados durante as diligências realizadas na tentativa de adentrar no imóvel.

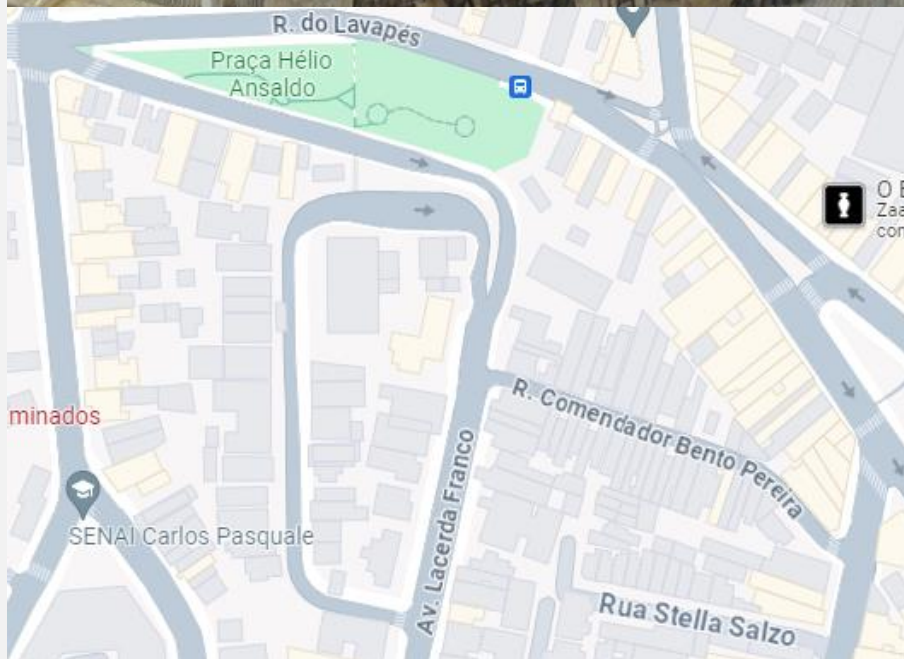
O valor do capital terreno resulta em:

Qmf t = R\$ 1.130.992,80



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.Lacerda Franco 45.





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



Área terreno 7 x 30

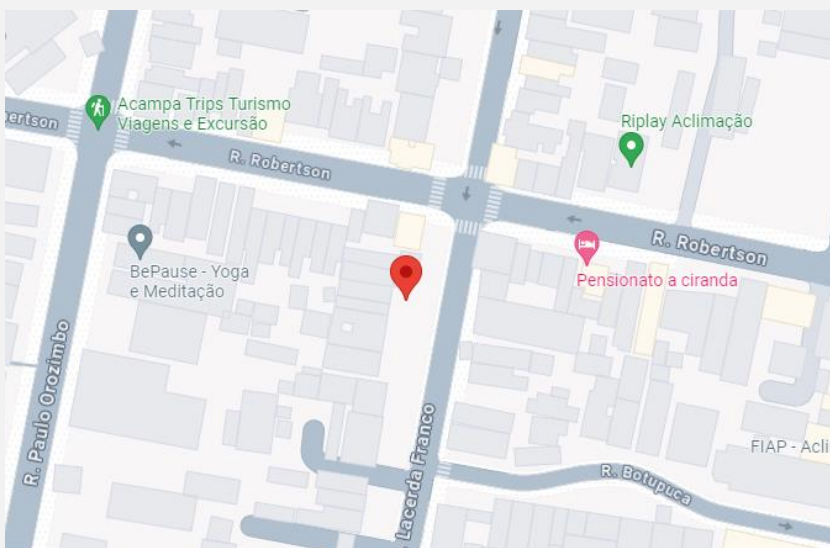
2.AV.LACERDA FRANCO 1305





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

3. AV. LACERDA FRANCO 1242





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



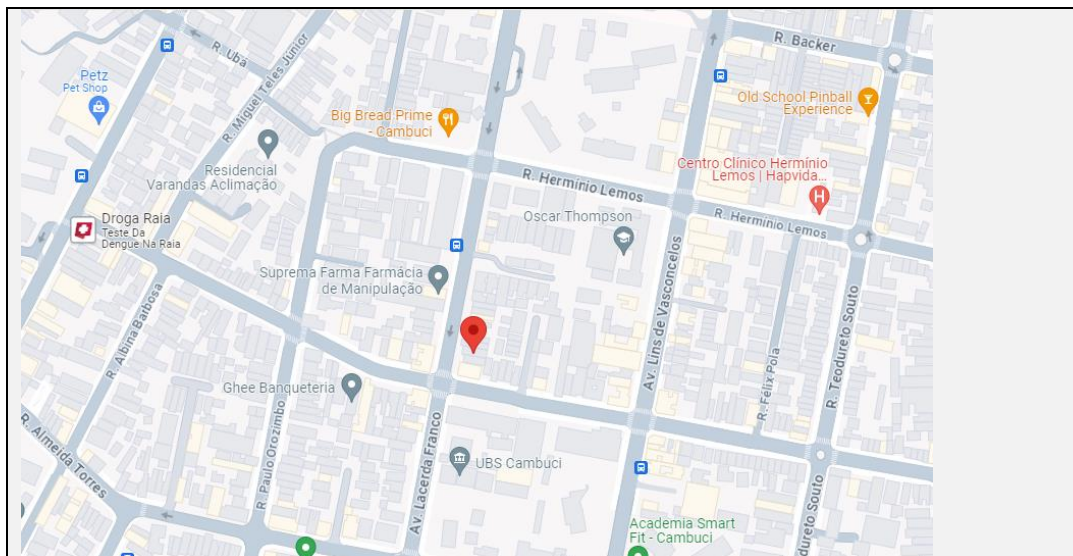
Área terreno = 5 x 30

4.AV.LACERDA FRANCO 703





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



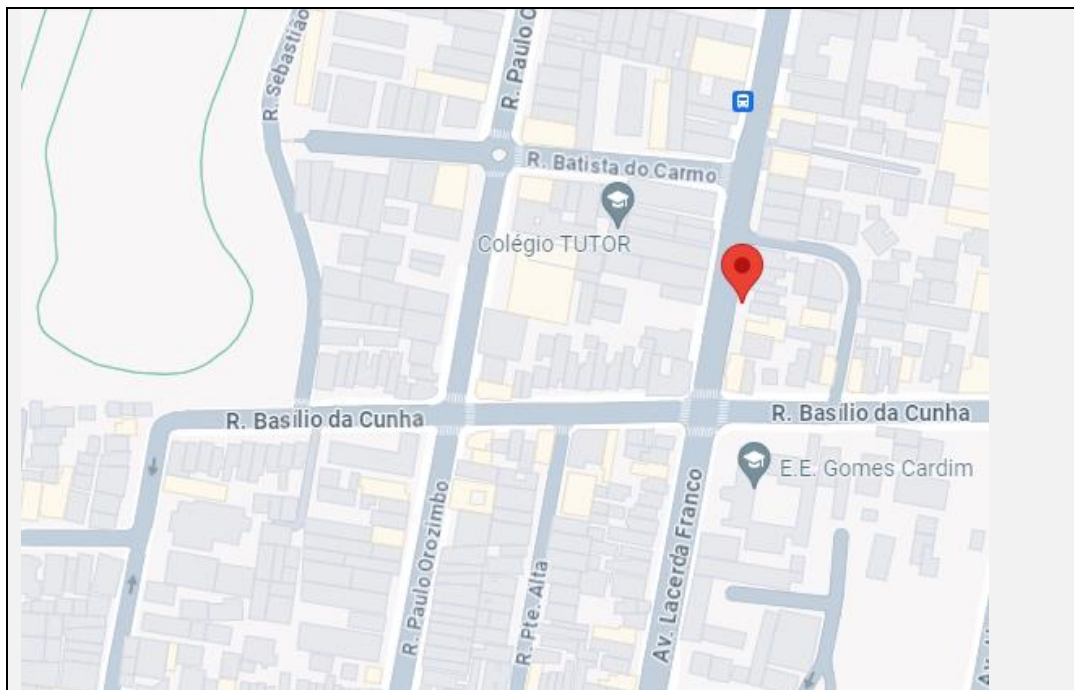
Área de terreno = 6 x 30

5.AV.LACERDA FRANCO 1559





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



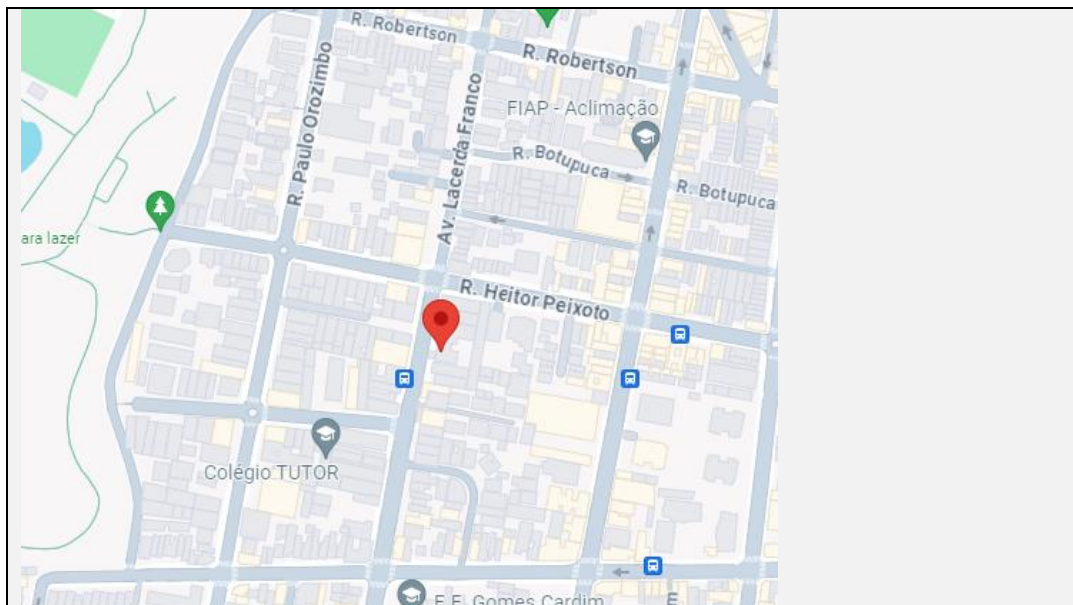
Área terreno = 5 x 30

6.AV. LACERDA FRANCO 1441





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



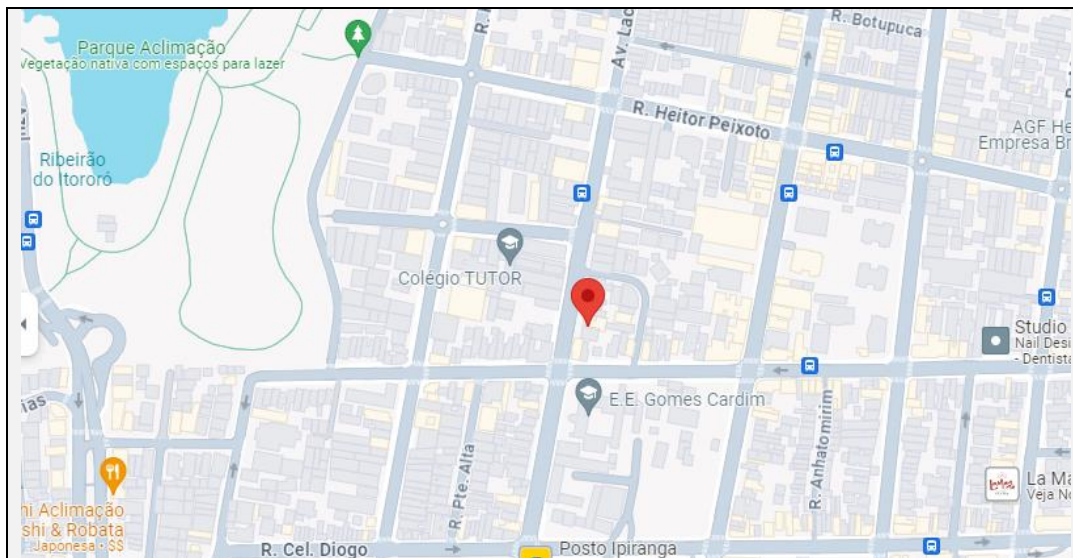
Área terreno = 5 x 30

7.AV.LACERDA FRANCO 1571





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

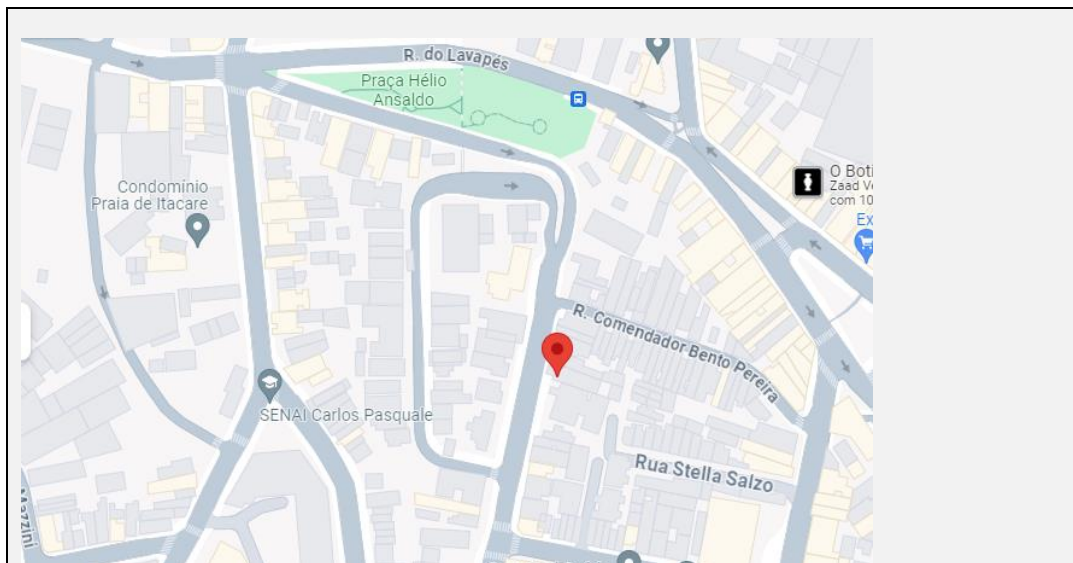


8.AV.LACERDA FRANCO 93





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



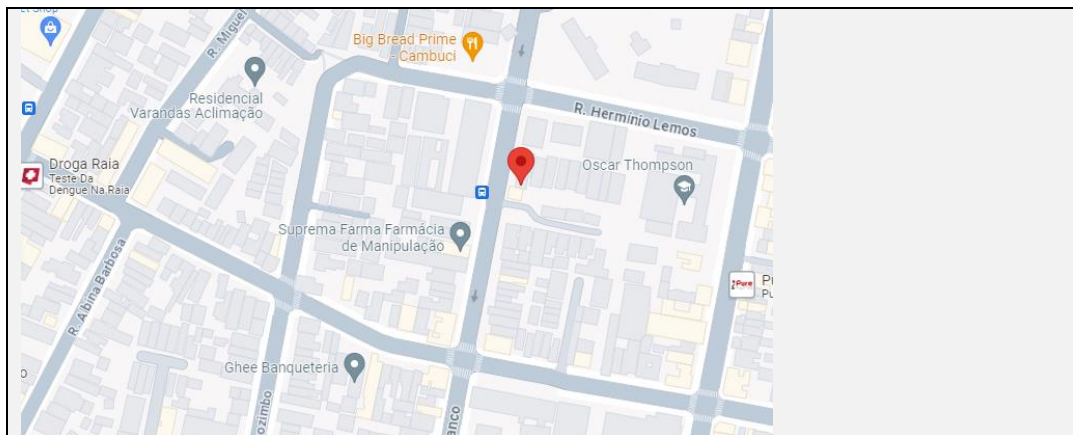
Área terreno = 4 x 30

9.AV. LACERDA FRANCO 619





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

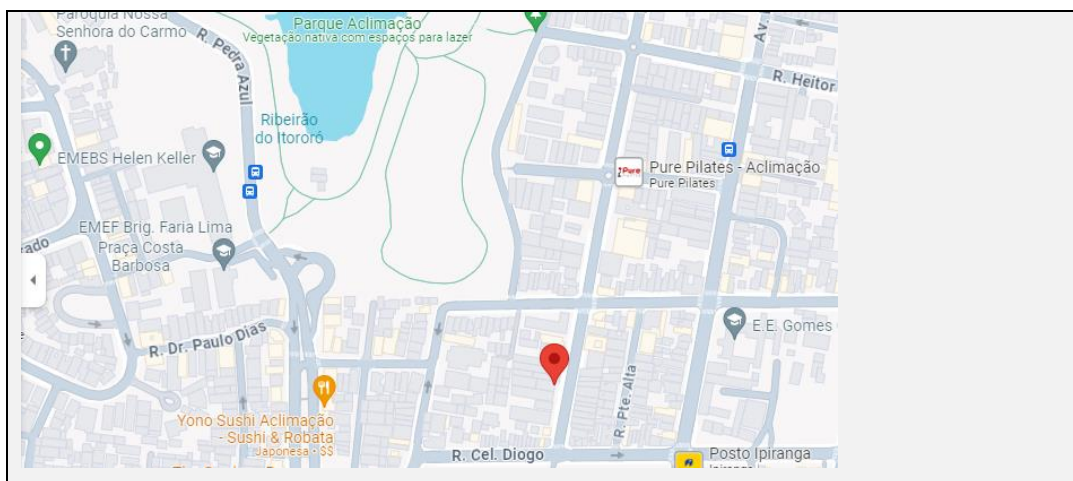


10.RUA PAULO OROZIMBO 1156





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

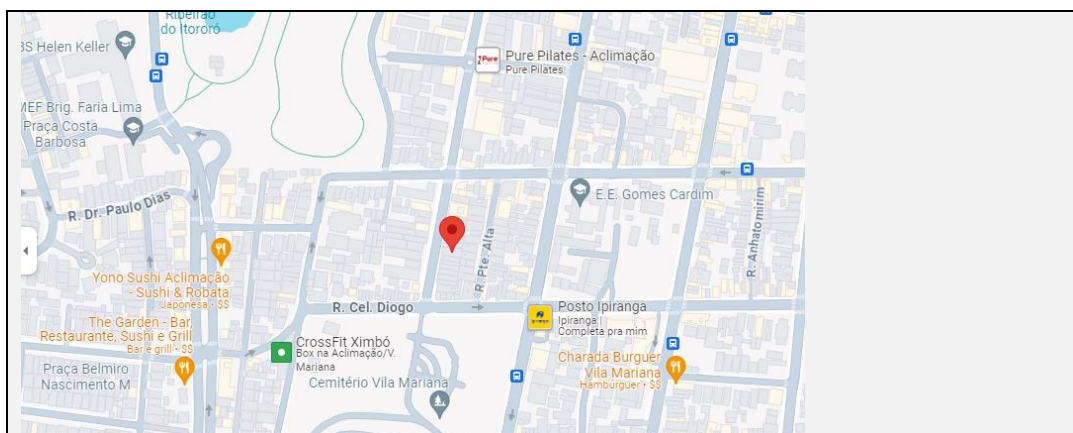


11E 12.RUA PAULO OROZIMBO 1155 E 1159(02 CASAS GEMINADAS NOVAS)





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

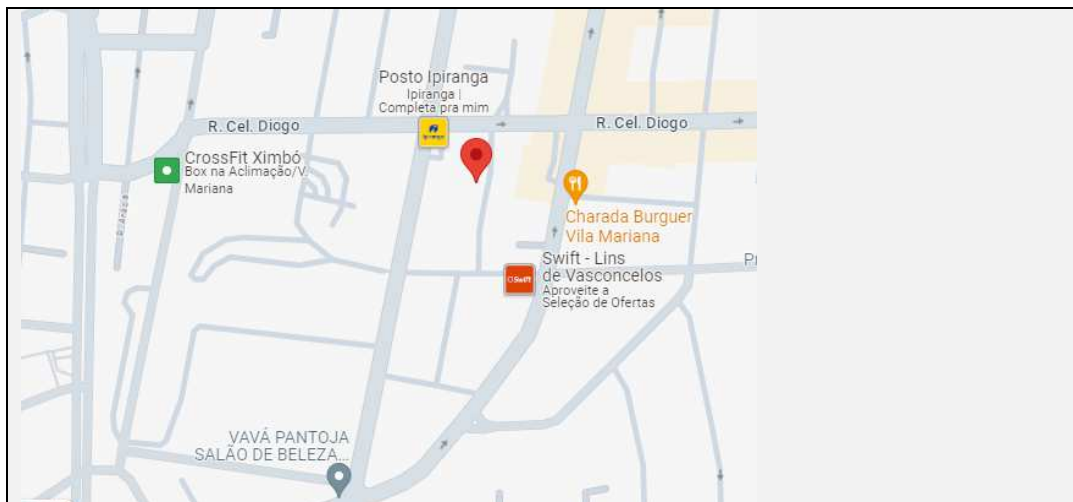


13.RUA JOSÉ COMPARATO ,60





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

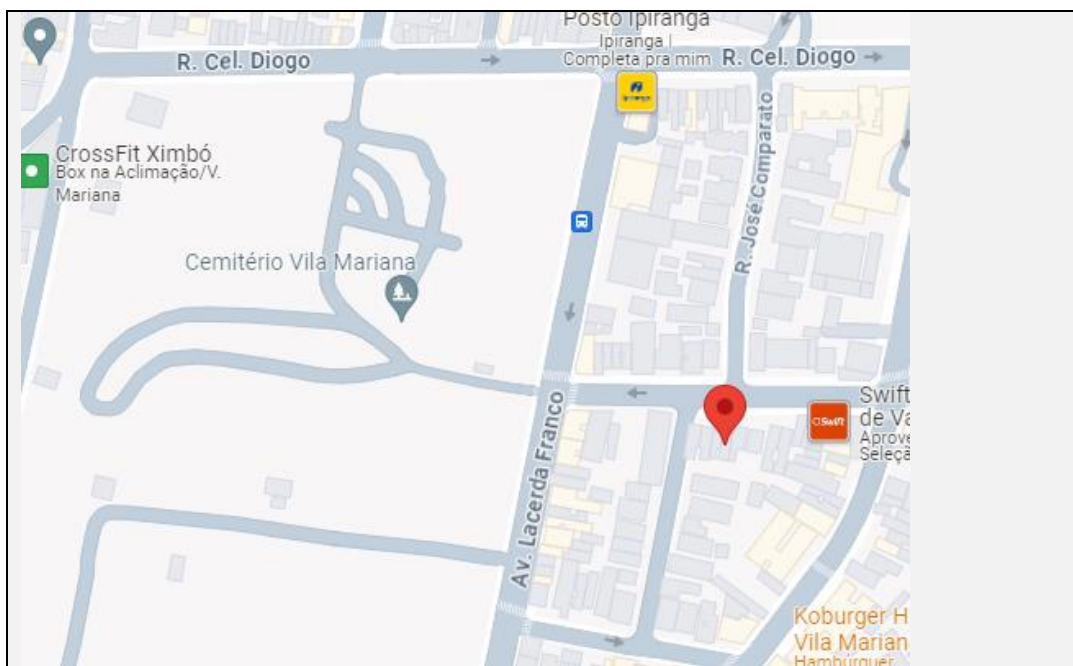


14.RUA DOUTOR DOLZANE 82





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

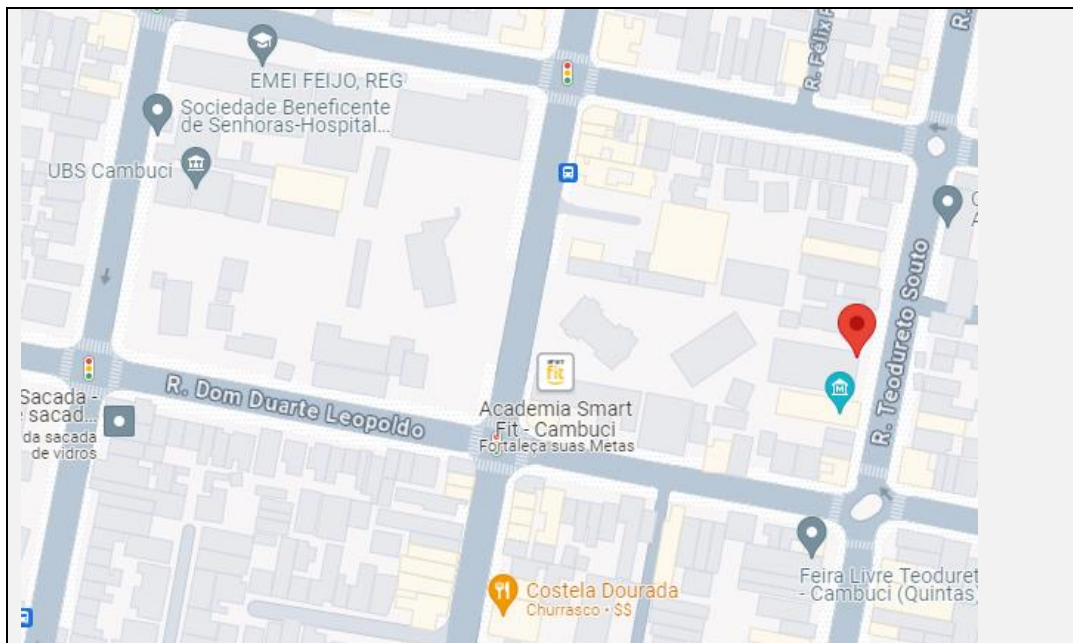


15.RUA TEODURETO SOUTO 620

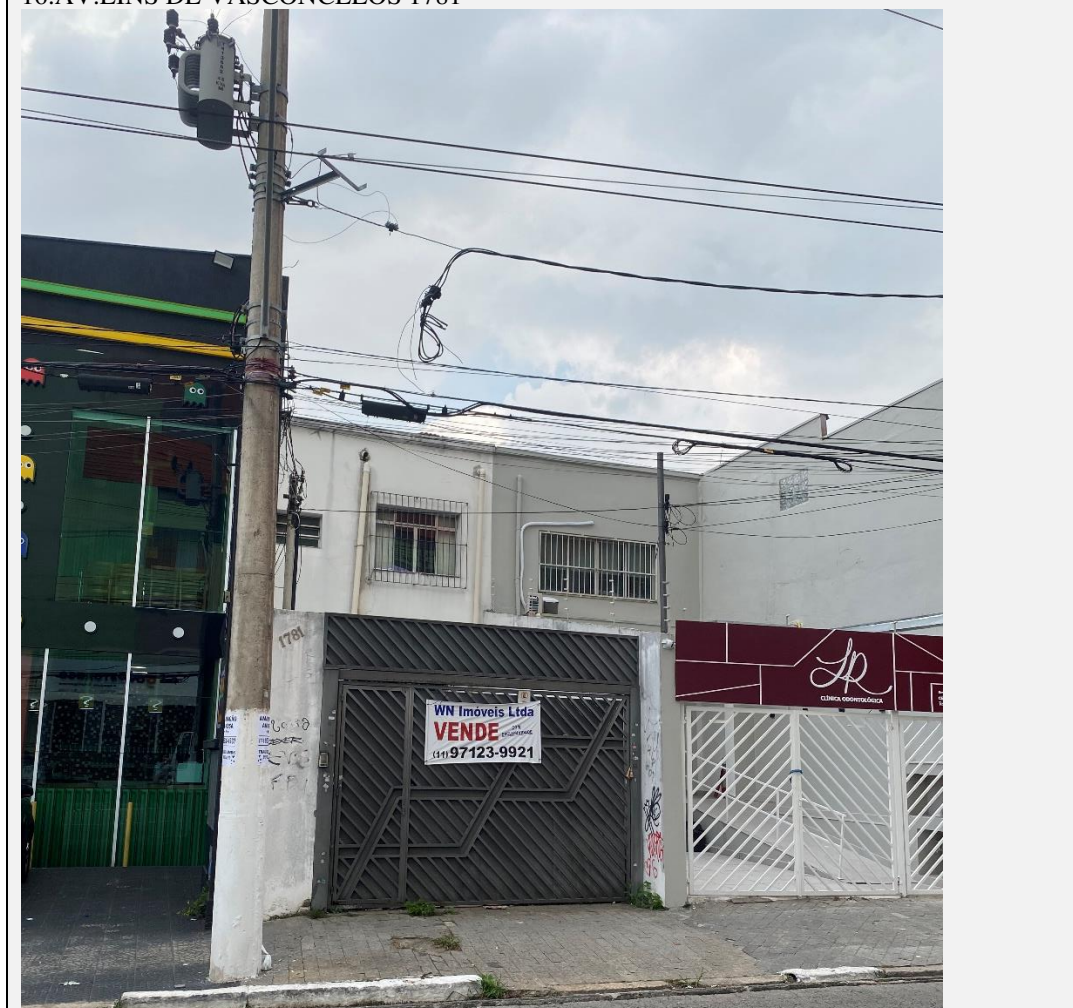




Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



16.AV.LINS DE VASCONCELOS 1781





Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



Rua Basílio da Cunha n. 275, 283,



291



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.2.2. CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO.

A área construída existente é superior a área lançada na certidão de cadastro da Municipalidade de 70m².



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 034.067.0010-1

Local do Imóvel:
 AV LACERDA FRANCO, 1696
 CEP 01536-001
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV LACERDA FRANCO, 1696
 CEP 01536-001

Contribuinte(s):
 CPF 087.929.148-61 NILCE GONCALVES DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	210	Testada (m):	7,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	210		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	70	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	70	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1959		
Valores de m² (R\$):			

DADOS CADATRAIS DA EDIFICAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A área original e acrescida na “casa principal” e área das dependencias de serviço nos fundos foram avaliadaa de forma separada.

Home | Serviços

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Abril 2024 - R\$/m²

Sem desoneração . R8-N	Com desoneração . R8-N
1.962,69	1.831,29
▲ 0,05%	▲ 0,05%


TABELA SINDUSCON-SP CUB R-8N





Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 16:35, sob o número WJMJ24410326139. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0057110-21.2018.8.26.0100 e código 40RIPRWP.




VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suite), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Ferros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.




Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

$$Q = R\$ 1.831,29/m^2 \times 1,903$$

mf c

$$Q = R\$ 3.484,94/m^2$$

Mf c

O capital construção resulta da expressão II:

A. CASA PRINCIPAL

$$V = S \times Q \times F$$

c c mfc foc

Onde:

$$S = 79,00 \text{ metros quadrados}$$

C

$$Q = R\$ 3.484,94/m^2$$

mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescência.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

(FOC)

A TABELA 2 – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA –

Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE -

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São

Paulo é calculada com base na correlação em Ie – Idade aparente do

imóvel e Ir – Idade referencial em relação ao estado de conservação.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A idade referencial –Ie - provém da **TABELA 1** – adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial “Ir” - (anos)	Valor Residual - “R” - (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simple	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simple	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simple	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
Luxo		50	20	
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simple	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simple	60	20
		Médio	80	20



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

		Superior	80	20
	Coberturas	Simples	20	10
		Médio	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação é demonstrado no **QUADRO A** dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsolescimento e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K x (1 - R)$$

Onde:

1. **R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.
2. **K** = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.
- 3.

Ref.	Estado Edificação	Depreciação (%)	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 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

			pintura externa.
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 superfícies 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 importante	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.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.
---	-----------	--------	--------------------------------

4. A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente “K”, é:

Ie/ Ir *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	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	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	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	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	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	0,350	0,183
40	0,712	0,710	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	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,271	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

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	0,370	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	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	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	0,330	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	0,280	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	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
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	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A construção em apreço possui idade aparente de 45 anos e grupo E
 com coeficiente de conservação de acordo com TABELA 1 e 2 de :

$$\text{Foc: } 0,20 + (0,389 \times (1,00 - 0,20))$$

$$\text{Foc : } 0,5111$$

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 79 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.484,94/\text{m}^2 \times 0,5111$$

C



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

V = R\$ 140.711,74 + dependência

serviço com cobertura e benfeitorias

V = R\$ 150.711,74

C

1.3. Valor do Imóvel .

O valor do imóvel objeto de estudo resultou da soma das parcelas capital terreno e construção em consonância com o Método da Renda.

VALOR DO IMÓVEL :

Capital terreno R\$ 1.130.992,80

Capital construção..... R\$ 150.711,74

Capital imóvel.....R\$ 1.281.704,54

Arredondando-se

Capital imóvel..... R\$ 1.281.800,00



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

O valor do imóvel localizado na avenida Lacerda Franco nº1696, contribuinte 034.067.0010-1, bairro Aclimação, município de São Paulo, objeto da matrícula nº 134.919 do 16º Cartório de Registro de Imóveis foi avaliado pelo Método da Renda recomendado pelas Normas Técnicas da NBR 14653-2 da ABNT e IBAPE face às características peculiares da topografia do lote de terreno e da edificação.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 1.231.800,00

(Abril/2024)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho foi elaborado com setenta e sete páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 16 de maio de 2024.

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial.

Relação de Anexos.

Anexo 01 Memorial de cálculo.

Anexo 02 Elementos de mercado.

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : aclimação

DATA : 16/05/2024

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

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

FA T O R E S

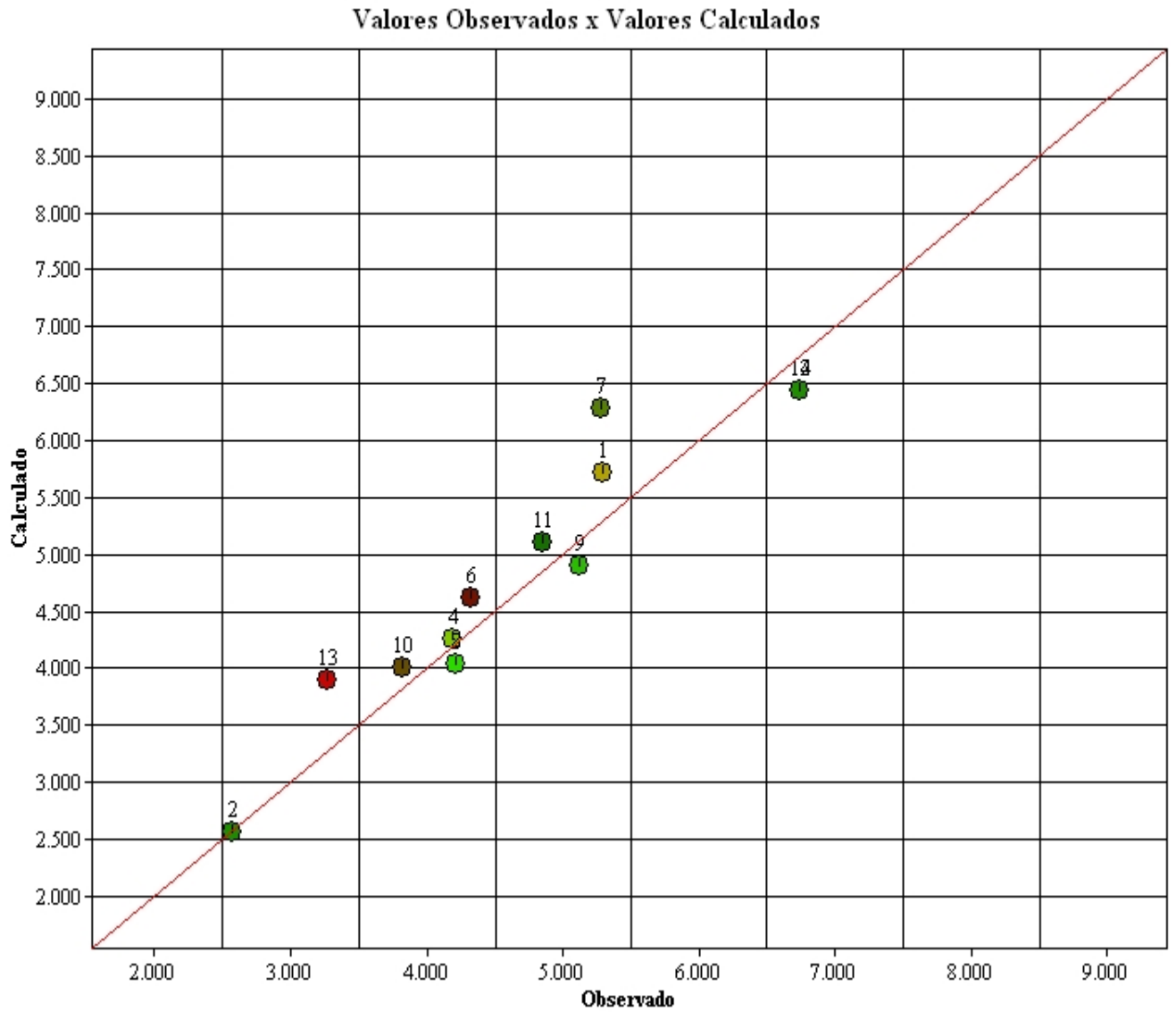
FACTOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.605,00
<input type="checkbox"/> Testada	7,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
<input type="checkbox"/> Consistência	em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av.Lacerda Franco ,1242	5.293,85	5.718,68	1,0803	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av.Lacerda Franco ,1305	2.569,83	2.568,45	0,9995	1,0000
<input type="checkbox"/>	3 Av.Lacerda Franco ,1441	2.180,31	2.211,06	1,0141	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av.Lacerda Franco ,1559	4.195,39	4.254,55	1,0141	1,0000
<input type="checkbox"/>	5 Av.Lacerda Franco ,45	716,95	926,91	1,2929	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Av.Lacerda Franco ,703	4.326,92	4.618,56	1,0674	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Av.Lacerda Franco ,93	5.281,39	6.275,13	1,1882	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Basilio da Cunha ,275	4.219,89	4.035,70	0,9564	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Basilio da Cunha ,283	5.119,89	4.896,42	0,9564	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Basilio da Cunha ,291	3.815,52	4.008,63	1,0506	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Jose Comparato ,60	4.855,39	5.110,93	1,0526	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Paulo Orzimbo ,1155	6.741,60	6.439,88	0,9552	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Paulo Orzimbo ,1156	3.269,70	3.891,76	1,1902	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Paulo Orzimbo ,1159	6.741,60	6.439,88	0,9552	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.293,85	5.718,68
2	2.569,83	2.568,45
3	2.180,31	2.211,06
4	4.195,39	4.254,55
5	716,95	926,91
6	4.326,92	4.618,56
7	5.281,39	6.275,13
8	4.219,89	4.035,70
9	5.119,89	4.896,42
10	3.815,52	4.008,63
11	4.855,39	5.110,93
12	6.741,60	6.439,88
13	3.269,70	3.891,76
14	6.741,60	6.439,88

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Avenida Lacerda Franco 1696 SAO PAULO - SP **Data :** 16/05/2024

Cliente : 40a. Vara Cível

Área m² : 210,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.702,58

Desvio Padrão : 1.251,09

- 30% : 3.291,81

+ 30% : 6.113,35

Coefficiente de Variação : 26,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.854,88

Desvio Padrão : 1.199,01

- 30% : 3.398,42

+ 30% : 6.311,34

Coefficiente de Variação : 24,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.854,88

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.385,68000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,1000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.130.992,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.383,11

INTERVALO MÍNIMO : 4.893,42

INTERVALO MÁXIMO : 5.326,65

INTERVALO MÁXIMO : 5.877,94

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SEIOR : 34

QUADRA : 050

ÍNDICE DO LOCAL : 3.456,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Lacerda Franco

NÚMERO : 1242

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 240.922,90 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

NRC CONSULTORIA

CONTATO :

Sr. João

TELEFONE : (11)-941701

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,04	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.293,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.718,88
		VARIAÇÃO : 1.068,33
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.068,33

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SEIOR : 34

QUADRA : 050

ÍNDICE DO LOCAL : 3.456,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Lacerda Franco

NÚMERO : 1305

COMP.:

BARRO : Acimação

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) m ² :	100,00	TESTADA - (cf) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL: 30	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,741
				CUSTO BASE (R\$):	1.831,29
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$) :	282.117,37	VALOR ARBITRADO (R\$) :			0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 599.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Predial Lins

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE : (11)-327388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,04	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.569,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.568,45
		VARIAÇÃO : 0,995
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,004

Este documento é o original assinado digitalmente por BOLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 16:35 sob o número WJMJ24410326139. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057110-21.2018.8.26.0100 e código 6AcBUXtg.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SETOR : 34

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 3.690,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Lacerda Franco

NÚMERO : 1441

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 301.153,63 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 698.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CONECT HOUSE IMÓVEIS

CONTATO : Sr. Antonio

TELEFONE : (11)-947580

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.180,11
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.211,86
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SEIOR : 34

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 3.690,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Lacerda Franco

NÚMERO : 1559

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 441.691,98 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : NRC IMOBILIÁRIA

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-941701

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.195,39
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.254,55
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SETOR : 34

QUADRA : 003

ÍNDICE DO LOCAL : 3.046,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Lacerda Franco

NÚMERO : 45

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 210,00 TESTADA - (cf) m 7,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 287,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : dentre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 551.439,83 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Predial Lins

CONTATO :

Sr. Carlos

TELEFONE : (11)-327388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,18	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,11	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 716,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 926,11
		VARIAÇÃO : 1,29
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SEIOR : 34

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL : 3.635,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Lacerda Franco

NÚMERO : 703

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 180,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 301.153,63 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-941701

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,01	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.326,42
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.618,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,08	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SETOR : 34

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 3.132,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Lacerda Franco

NÚMERO : 93

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 233,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 467.791,97 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : ARK IMOVEIS
 CONTATO : Sra. Roberta TELEFONE : (11)-428501

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,15	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.281,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.275,33
		VARIAÇÃO : 1.162,22
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SETOR : 34

QUADRA : 069

ÍNDICE DO LOCAL : 3.605,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Basílio da Cunha

NÚMERO : 275

COMP.:

BARRO : Acimação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,853 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 433.011,45 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietario

CONTATO : Sr. Samuel

TELEFONE : (11)-99497388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.219,89
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.035,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,954
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0033
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	-0,04 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SETOR : 34

QUADRA : 069

ÍNDICE DO LOCAL : 3.605,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Basílio da Cunha

NÚMERO : 283

COMP.:

BARRO : Acimação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 100,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,853 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 433.011,45 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietario

CONTATO : Sr. Samuel

TELEFONE : (11)-99497388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.119,89
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.896,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,954
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0082
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SETOR : 34

QUADRA : 069

ÍNDICE DO LOCAL : 3.605,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Basílio da Cunha

NÚMERO : 291

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 160,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,853 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 649.517,18 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietario

CONTATO : Sr. Samuel

TELEFONE : (11)-99497388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.815,22
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.008,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0536
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0033
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,05 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SEIOR : 34

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 3.550,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jose Comparato

NÚMERO : 60

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 220,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 DADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 441.691,98 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : NRC CONSULTORIA

CONTATO : Sr. Edi

TELEFONE : (11)-941701

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.855,99
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.110,33
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SEIOR : 34

QUADRA : 067

ÍNDICE DO LOCAL : 3.609,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Orosimbo

NÚMERO : 1155

COMP.:

BARRO : Acimação

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. EQUV. (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 CONSTRUIDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior(+) CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. PADRÃO: 1,980 DADE REAL: 1 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 720.839,69 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RISK

CONTATO : Sr. Nunes

TELEFONE : (11)-983368

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.741,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.439,88
		VARIAÇÃO : 0,992
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,002

Este documento é o original assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/05/2024 às 16:35 sob o número WJMJ24410326139. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0057110-21.2018.8.26.0100 e código 6AcBUXtg.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SEIOR : 34

QUADRA : 065

ÍNDICE DO LOCAL : 3.609,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Orosimbo

NÚMERO : 1156

COMP.:

BARRO : Acimação

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: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,776 DADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.831,29
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 639.090,91 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : TECNOZIL MOVEIS

CONTATO : Sr. Paulo

TELEFONE : (11)-957781

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.269,00
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.891,26
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.192,22
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,33
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,19 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2024

SEIOR : 34

QUADRA : 067

ÍNDICE DO LOCAL : 3.609,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paulo Orosimbo

NÚMERO : 1159

COMP.:

BARRO : Acimação

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) m ² :	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 CONSTRUIDA :	200,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa superior(+)	CONSERVAÇÃO :	a-novo		
COEF. PADRÃO:	1,980	IDADE REAL: 1	anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,994
				CUSTO BASE (R\$):	1.831,29
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$) :	720.839,69	VALOR ARBITRADO (R\$) :			0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RISK

CONTATO : Sr. Nunes

TELEFONE : (11)-983368

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,04	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.741,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.439,88
		VARIAÇÃO : 0,992
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,002