

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Proc. nº 0149487-55.2011.8.26.0100(ctr. 0996)

SUMÁRIA

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerida por **LUIZ ANTONIO RIBEIRO JUNIOR** contra **CONVIVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

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

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de dois imóveis residenciais localizado na Rua Epaminondas Melo do Amaral , 1210 , Bairro do Imirim , 23º Subdistrito Casa Verde - São Paulo – Capital .

Matriculas nº 177.766 / 177.775 do 8º. CRI da Capital.

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

O valor total que apuramos no presente laudo é de

VI = R\$ 699.000,00 JULHO DE 2017

(SEISCENTOS E NOVENMNTA E NOVE MIL REAIS)

II – VISTORIA

1 – LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliando, apartamento nº 301 no 3º andar , e apartamento nº 403 no 4º andar , ambos integrante do Residencial Mirante Norte , na Rua Epaminondas Melo do Amaral , 1210 , Bairro do Imirim , 23º Subdistrito Casa Verde - São Paulo – Capital .

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 076, quadra 155 sendo que a Rua Epaminondas Melo do Amaral, possui o índice fiscal de 563,00 , para a referida quadra no ano de 2014.



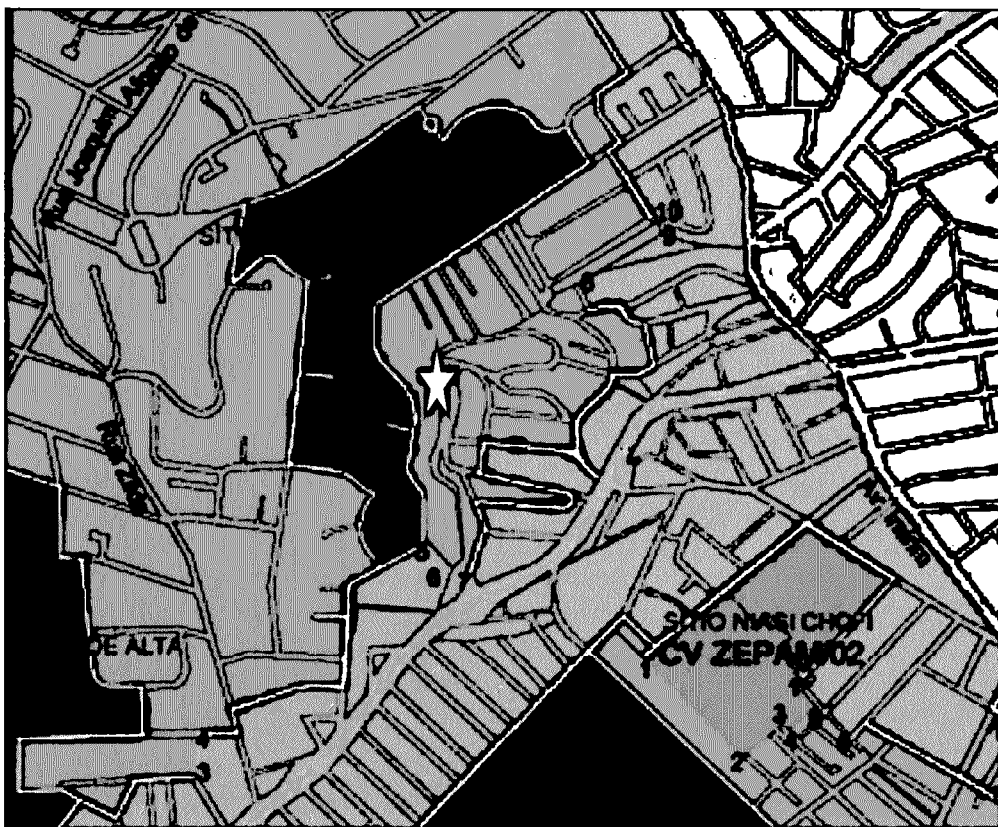
VISTA DO SATÉLITE



K

2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZM-3b , zona mista de alta densidade demográfica.



MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- ZER-1** Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
- ZER-2** Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
- ZER-3** Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
- ZI-1** Zona Predominantemente Industrial
- ZM-1** Zona Mista de Baixa Densidade
- Zona Mista de Média Densidade
- Zona Mista de Alta Densidade - a
- Zona Mista de Alta Densidade - b
- Zona de Centralidade Polar - a
- Zona de Centralidade Polar - b

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SE - PRE-SE
QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.985, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

RETORNAR

PRE Sé

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE USO	ZONA DE USO	CONSERVEMOS			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DO LOTE		EXIGÊNCIAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL					
			Área (m²)	Volume (m³)	Altura (m)	TAXA DE COBERTURA MÁXIMA	MÁXIMO DE ÁREAS DE SERVIÇOS	CÓDIGO DE CORTE	FRONTE MÍNIMA (m)	ALARGAMENTO DE ALTERNATIVA (m)	FRONTE	ALTURA DA SUPERFÍCIE MÍNIMA DO TERRENO A 5,00 m	ALTURA DA SUPERFÍCIE MÁXIMA A 5,00 m
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER1-01 (a)	0,05	1,00	1,00	0,30	0,30 (g)	290 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCL1-I e ZCL2-II (f)	0,05	1,00	1,00	0,30	0,30	290 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZN - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 e ZM3a-06 ZM3b-01 e ZM3b-06	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
			2,00										
	ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 e ZCPa-03 ZCPb-01 e ZCPb-06	0,20	1,00	2,30	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
2,00			4,00										
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLb	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros de zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadros como ZEPEC, observadas as disposições específicas de Resolução de tombamento quando houver.											

NOTAS:
a) ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
b) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo da frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
d) ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
e) Observar as restrições contratuais de loteamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro.
f) as atividades permitidas na ZCLz - I são as constantes do §1º do art. 21 deste livro e na ZCLz-II são as constantes do Quadro 05 da parte III desta Lei.
g) A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes de ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Picaçambu
h) o número máximo de habitações por m² é igual a 0,0042 na ZER1-01 e nas ZCLz-I e ZCLz-II
i) ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-06

3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

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

4 - TOPOGRAFIA

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

5 - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

5.1 - TERRENO

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

Área útil :	69,02 / 68,72 m ²
Área comum :	88,43 / 88,18 m ²
Área total construída :	157,45 / 156,90 m ²
Fração Ideal :	0,03066 / 0,03054

k.

5.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio com 06(seis) andares , servidos por elevador , piscina , churrasqueira , salão de festas , jardim , sendo que o imóvel avaliando possui : sala , terraço , 02 dormitórios , copa/cozinha , banheiro , área de serviço , garagem. **O apartamento vistoriado foi com as mesmas características .**

DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

Assim, conforme determina a NBR 14653-2 – Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

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

As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."

SALA / DORMITÓRIOS

Piso	: madeira
Paredes	: revestidas de látex
Teto	: laje
Esquadrias	alumínio
Portas	: madeira

COZINHA / BANHEIRO / ÁREA DE SERVIÇO

Piso	: cerâmica
Paredes	: cerâmica / látex
Teto	: laje
Esquadrias	: alumínio
Portas	: madeira

Os apartamentos possuem área útil de 69,00 e 68,72 m², com uma idade aparente de 10 anos.

K.

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.



FOTOS 1/2: Vista da Rua Epaminondas Melo do Amaral , lado direito e esquerdo do local do imóvel avaliando.

k:

25)

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



FOTOS 3/4 - Vista frontal na entrada do condomínio , local do imóvel avaliando e fachada do prédio.

h



FOTOS 5/6: Detalhe do condomínio.

Handwritten signature or mark.



FOTOS 7/8: Detalhe interno do condomínio.



FOTOS 9/10 : Detalhe interno na sala e no terraço do imóvel.

K:



FOTOS 11/12 : Detalhe interno cozinha e banheiro do imóvel.

Handwritten mark or signature.



FOTOS 13/14 : Detalhe área de circulação interna do imóvel vistoriado.

k.



FOTOS 15/16: Detalhe interno de dormitórios do imóvel.

K...

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

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

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

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

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

14

FATOR OFERTA

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

FATOR TRANSPOSIÇÃO

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

FATOR PADRÃO / OBSOLETISMO

Será homogeneizado o imóvel , segundo sua classificação, sendo que o imóvel , foi classificado como “ **apartamento padrão simples**” E SUA IDADE .

IV - CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Para Avaliação dos Imóveis, colhemos elementos comparativos dentro da mesma região, cuja pesquisa encontra-se em anexo. O resultado é o seguinte:

IMÓVEL MATRICULA 177.766

$$\text{Valor Apartamento} = A \text{ útil} \times \text{qmf}$$

$$- A = 69,00 \text{ m}^2 \text{ (área útil)}$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 5.084,98 / \text{m}^2$$

teremos :

$$\text{Valor Apartamento} = 69,02 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.084,98 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor Apartamento} = \text{R\$ } 350.863,62 \text{ ou em termos redondos}$$

Valor Apartamento = R\$ 350.000,00

TREZENTOS E CINCOENTA MIL REAIS)

Julho 2.017

IMÓVEL MATRICULA 177.775

Valor Apartamento = A útil x qmf

$$A_{\text{útil}} = 68,72 \text{ m}^2$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 5.084,98 / \text{m}^2$$

teremos :

$$\text{Valor Apartamento} = 68,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.084,98 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor Apartamento} = \text{R\$ } 349.439,82 \text{ ou em termos redondos}$$

Valor Apartamento = R\$ 349.000,00

(TREZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)

Julho 2.017

V - RESUMO

IMÓVEL DA MATRICULA 177.766 DO 8º CRI

VI = R\$ 350.000,00 / JULHO DE 2017

(TREZENTOS E CINCOENTA MIL REAIS)

IMÓVEL DA MATRICULA 177.775 DO 8º CRI

VI = R\$ 349.000,00 / JULHO DE 2017

(TREZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL REAIS)

TOTAL


VI = R\$ 699.000,00 / JULHO DE 2017

(SEISCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS)

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 24(vinte e quatro) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 31 de Julho de 2017.



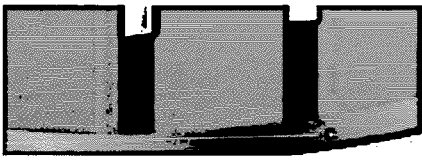
HORÁCIO TANZE FILHO
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE nº 672

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

ANEXO I

PESQUISA E

HOMOGENEIZAÇÃO



f/s 280
263

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 28 vc 0149487-55.2011

DATA : 31/07/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

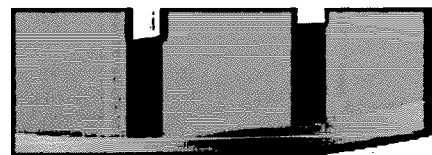
PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	563,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

K=



MATRIZ DE UNITARIOS

Núm.	Endereco	Valor Unitario	Homogeneização	Variacao
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Epaminondas Melo do Amaral ,1210	4.125,00	3.982,83	0,965
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Epaminondas Melo do Amaral ,1210	5.000,00	4.827,46	0,965
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Epaminondas Melo do Amaral ,1210	5.478,26	5.289,12	0,965
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Epaminondas Melo do Amaral ,1281	5.400,00	5.569,34	1,031
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Epaminondas Melo do Amaral ,356	4.189,66	4.274,17	1,020
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Epaminondas Melo do Amaral ,407	6.101,69	6.566,97	1,076



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.125,00	3.982,83
2	5.000,00	4.827,46
3	5.478,26	5.289,12
4	5.400,00	5.569,34
5	4.189,66	4.274,17
6	6.101,69	6.566,97

X

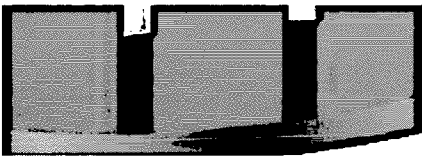
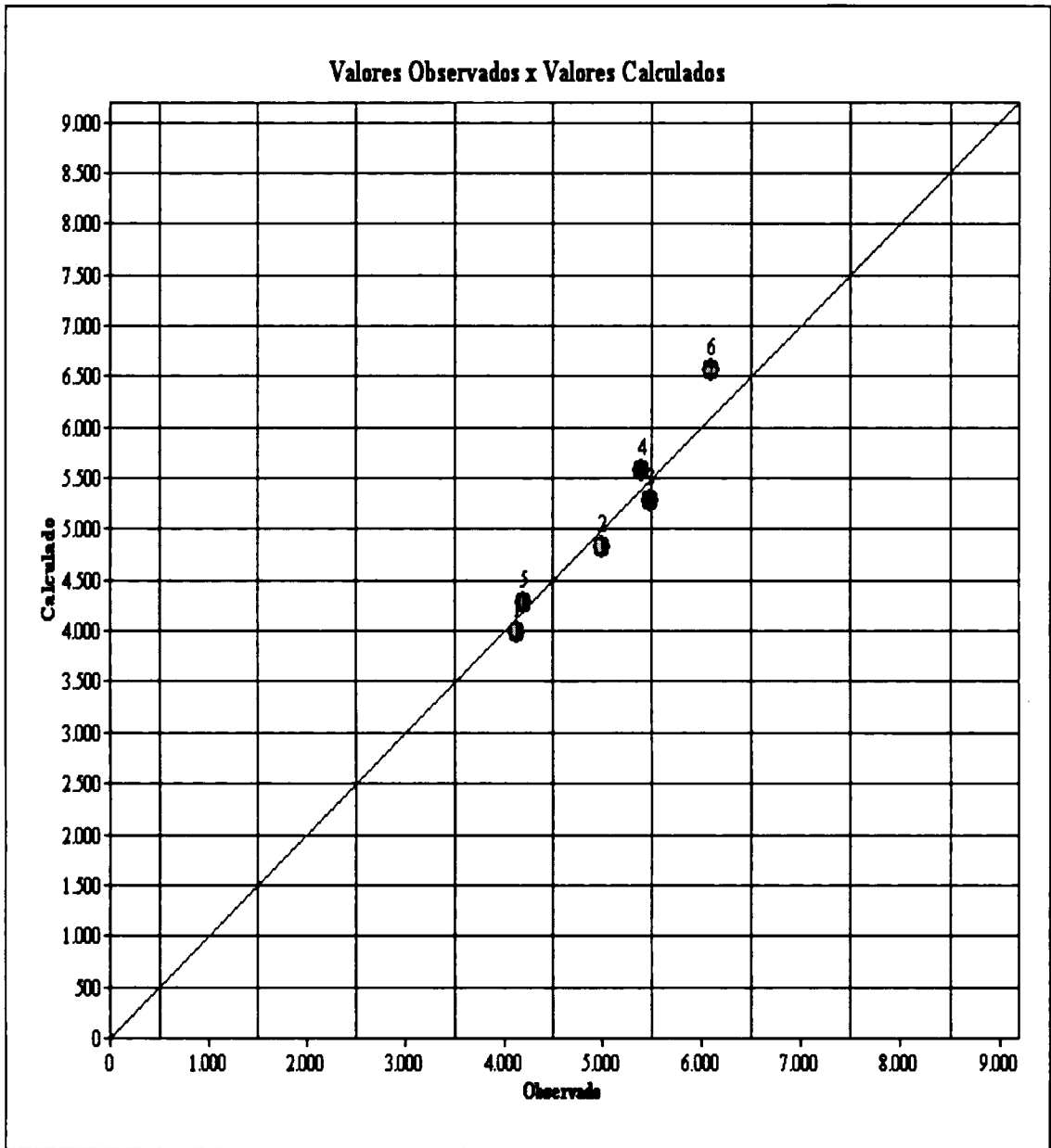


GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Epaminondas Melo do Amaral 1210 ap 403 SAO PAULO - SP Data : 31/07/2017

Cliente : 28 vc 0149487-55.2011

Área terreno m² : 1.000,00

Edificação m² : 69,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.049,10

Desvio Padrão : 775,92

- 30% : 3.534,37

+ 30% : 6.563,83

Coefficiente de Variação : 15,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.084,98

Desvio Padrão : 939,26

- 30% : 3.559,49

+ 30% : 6.610,47

Coefficiente de Variação : 18,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.084,98

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.084,98000

VALOR TOTAL (R\$) : 350.863,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.519,01

INTERVALO MÁXIMO : 5.650,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.519,01

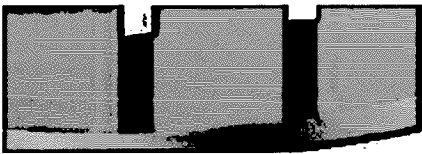
INTERVALO MÁXIMO : 5.650,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Handwritten signature

fls. 285
270

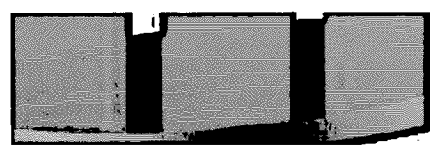


REGISTRO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

K:

271



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2017
SETOR : 76 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 563,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Epaminondas Melo do Amaral NÚMERO : 1210
COMP.: 5 andar BAIRRO : Imirim CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 72,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 330.000,00
IMOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS
CONTATO : Jorge TELEFONE : (11)-30940555
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -143,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.982,83
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9655
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

K.



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 10/05/2017

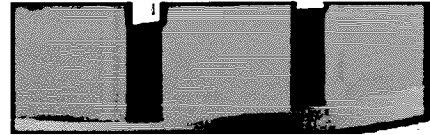
SETOR : 76 QUADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

K.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2017
SETOR : 76 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 563,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Epaminondas Melo do Amaral NÚMERO : 1210
COMP.: 3 andar BAIRRO : Imirim CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00
IMOBILIÁRIA: SC CAMPLONE IMÓVEIS
CONTATO: Emerson TELEFONE: (11)-23842733
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -173,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.827,46
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9655
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Handwritten signature

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 10/05/2017

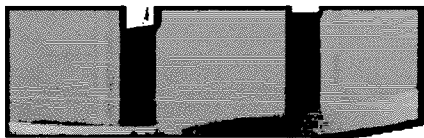
SETOR : 76

QUADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

fls. 290
275**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2017

SETOR : 76 QUADRA : 155 ÍNDICE DO LOCAL : 563,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Epaminondas Melo do Amaral

NÚMERO : 1210

COMP.: BAIRRO : Imirim

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,945 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕESA. PRIVATIVA M²: 69,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 69,00**EDIFÍCIO**

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00

IMOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA IMÓVEIS

CONTATO : José Luiz

TELEFONE : (11)-29714600

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.478,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -190,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.289,12
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9655
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JK

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 10/05/2017

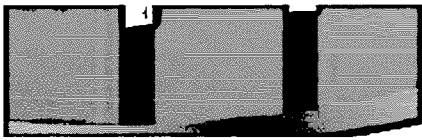
SETOR : 76 QUADRA : 155

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ks:

#6 202
277**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2017

SETOR : 76 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 580,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Epaminondas Melo do Amaral

NÚMERO : 1281

COMP.: 313

BAIRRO : Imirim

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00

IMOBILIÁRIA : PANELLI IMÓVEIS

CONTATO : Antônio

TELEFONE : (11)-38582644

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA/BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-31,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	200,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.569,34
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.031,4
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

H.:

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 10/05/2017

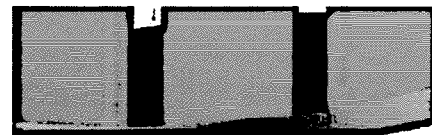
SETOR : 76 **QUADRA :** 156

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

K.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2017
 SETOR : 76 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 636,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Epaminondas Melo do Amaral NÚMERO : 356
 COMP.: BAIRRO : Imirim CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 270.000,00
 IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS Ltda
 CONTATO : Márcia TELEFONE : (11)-43236807
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA/IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -96,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.189,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 179,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.274,17
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0202
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

K:



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 10/05/2017

SETOR : 76

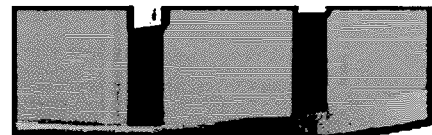
QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



K:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2017
 SETOR : 76 QUADRA : 156 ÍNDICE DO LOCAL : 580,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Epaminondas Melo do Amaral NÚMERO : 407
 COMP.: 5 andar BAIRRO : Imirim CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,820 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 59,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA
 CONTATO : José Luiz TELEFONE : (11)-29714600
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-35,77	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.101,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	500,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.566,97
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0763
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

A..

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 10/05/2017

SETOR : 76

QUADRA : 156

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



Handwritten mark or signature