

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III do Jabaquara – SP
Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo

Processo nº 0011780-59.2022.8.26.0003

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL

Requerente: JULIANA NEGRINI CASSIOLATO

Requerido: MARCOS PAULO ROSARIO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO	3
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....	3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 26.460	4
4. VISTORIA	4
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. TOPOGRAFIA	6
4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	6
4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
4.5. ZONEAMENTO.....	7
4.6. DO IMÓVEL	8
4.6.1. TERRENO	8
4.6.2. BENFEITORIA.....	8
4.6.3.1. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS.....	10
4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	11
4.7.1. VIA DE ACESSO	11
4.7.2. IDENTIFICAÇÃO	12
4.7.3. IMÓVEL	13
4.7.4. PAVIMENTO TÉRREO	13
4.7.5. 1º PAVIMENTO	17
4.7.6. 2º PAVIMENTO	19
5. AVALIAÇÃO	21
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	23
5.2. VALOR DE VENDA.....	27
5.2.1. IMÓVEL AVALIANDO	31
5.2.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PARA A VENDA.....	31
5.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	32
5.4. GRAU DE PRECISÃO.....	33
6. CONCLUSÃO	33
7. ENCERRAMENTO.....	34

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente Trabalho tem por objetivo Vistoria e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimento Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 26.460 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. às fls. 18 dos Autos nº 1006323-63.2021.8.26.0003)

IMÓVEL: Vila Existente, casa nº 7, com entrada pela Avenida Onze de Junho, 694, na Saúde, 21º Subdistrito.

- UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, medindo 7,60m, de frente, para a Vila existente, por 11,10 m, da frente aos fundos, de formato retangular, com a área de 84,36 m², confrontando atualmente de quem da Vila olha para o imóvel, do lado direito com a casa 6, do lado esquerdo com a casa nº 8, e nos fundos com os fundos da casa nº 2, da Vila que faz frente, para a Avenida Onze de Junho, 718, sendo que o referido imóvel confrontava anteriormente pela frente com propriedade de Alberico Galvão Bueno, em ambos os lados com Dulcelina Pereira de Almeida ou seus sucessores, e nos fundos com quem de direito.

Contribuinte: 042.125.0012-4.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 06 de fevereiro de 2024 às 11h00min, acompanhado por:

Requerente: Dr. Maria Regina Pires Simões, Eng. Oswaldo Simões Filho.

Requerido: Sr. Marcos Paulo Rosário.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Avenida Onze de Junho, nº 694, Casa 07, Vila Clementino, São Paulo, SP.

Coordenadas: 23°36'04.9"S 46°38'36.7"W

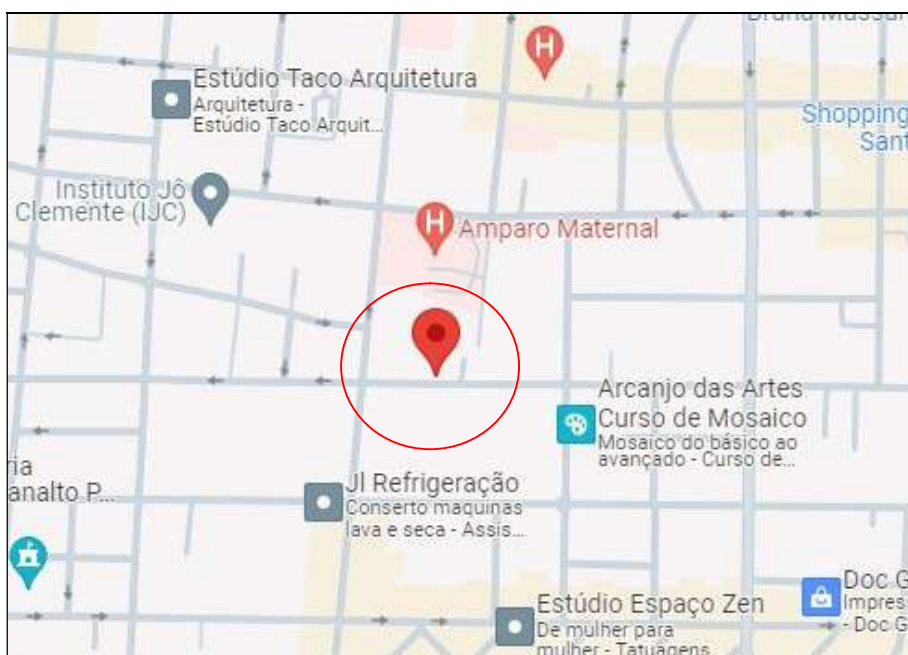
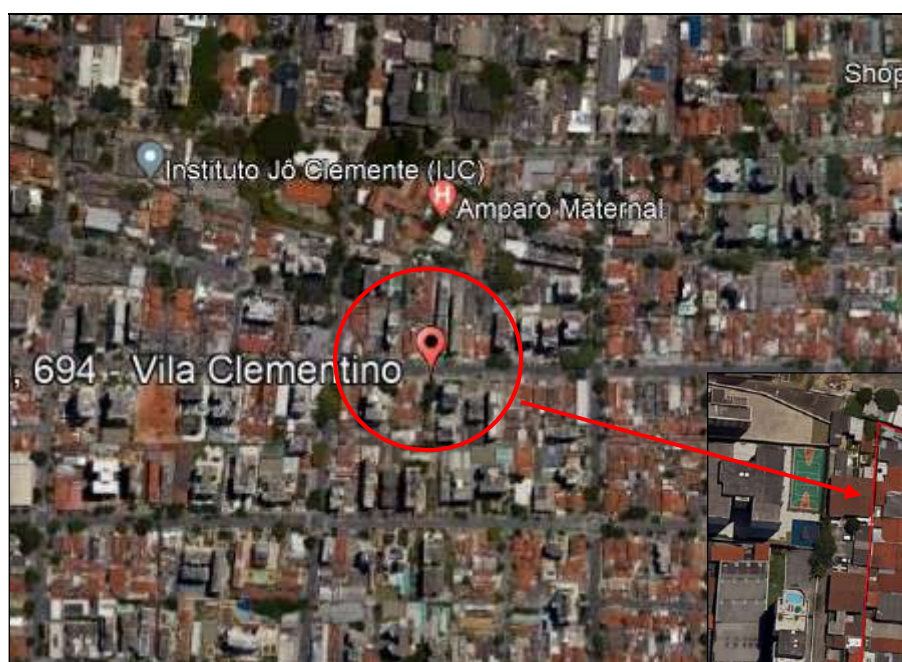


Ilustração obtida através do Google Maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando-o com maior proximidade.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviço, com predominância da residencial.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.



Mapa do Zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel objeto.

4.6. DO IMÓVEL

4.6.1. TERRENO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Avenida Onze de Junho, nº 694, Casa 07, Vila Clementino, São Paulo, SP, 7,60 m, de frente, para a Vila existente, por 11,10 m, da frente aos fundos, de formato retangular, com a área de 84,36 m².

4.6.2. BENFEITORIA

Casa 07, da Av. Onze de Junho, nº 694, Vila Clementino, São Paulo, SP, foi edificada em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria, revestida interna. O último pavimento possui cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

Possui térreo e mais dois pavimentos, sendo:

Térreo: sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha, área de serviço, despensa e escada de acesso ao piso superior.

1º Pavimento: 03 dormitórios, sendo 01 suíte e banheiro social.

2º Pavimento: área da churrasqueira.

Para fins de avaliação, foi utilizada a área equivalente de 163,44 m², de acordo com medição realizada no local.

Os coeficientes foram baseados na norma ABNT NBR 12.721:2006:

Tipo	Área Real	Coeficiente	Área Equivalente
Térreo	71,06	1,00	71,06
1º Pavimento	71,06	1,00	71,06
2º Pavimento	71,06	0,3	21,32
Total	213,38	Total	163,44

Obs: A casa inicialmente era térrea, foi demolida e reconstruída.

IPTU - IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 042.125.0012-4			
Local do Imóvel: AV ONZE DE JUNHO, 694 - CS 7 CEP 04041-002 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV ONZE DE JUNHO, 694 - CS 7 CEP 04041-002			
Contribuinte(s): CPF 113.077.028-13 MARCOS PAULO ROSARIO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	168	Testada (m):	4,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	168		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1954		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.580,00		
- da construção:	2.626,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	867.630,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	42.016,00		
Base de cálculo do IPTU:	909.646,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/04/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 29/01/2024 Número do Documento: 2.2024.000664242-6 Solicitante: LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.708-71)			

IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano.

4.6.2.1. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos nas dependências do imóvel avaliando são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Térreo				
Sala de Estar / Jantar	01	Carpete de madeira	½ Tijolinho ½ Pintura em Látex	Forro de Gesso
Despensa	01	Carpete de madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Cozinha	01	Porcelanato	Azulejo	Pintura em Látex
Lavabo	01	Porcelanato	Azulejo	Pintura em Látex
Área de serviço	01	Cerâmico	½ Azulejo ½ Textura	Pintura em Látex
1º Pavimento				
Dormitório	03	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Porcelanato	Azulejo	Pintura em Látex
2º Pavimento				
Área de Churrasqueira	03	Cerâmico	Textura	Cobertura em Telha de Fibrocimento

4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.7.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso ao imóvel: Avenida Onze de Junho.



Via de acesso ao imóvel: Avenida Onze de Junho.



Vista frontal da entrada da vila.

4.7.2. IDENTIFICAÇÃO



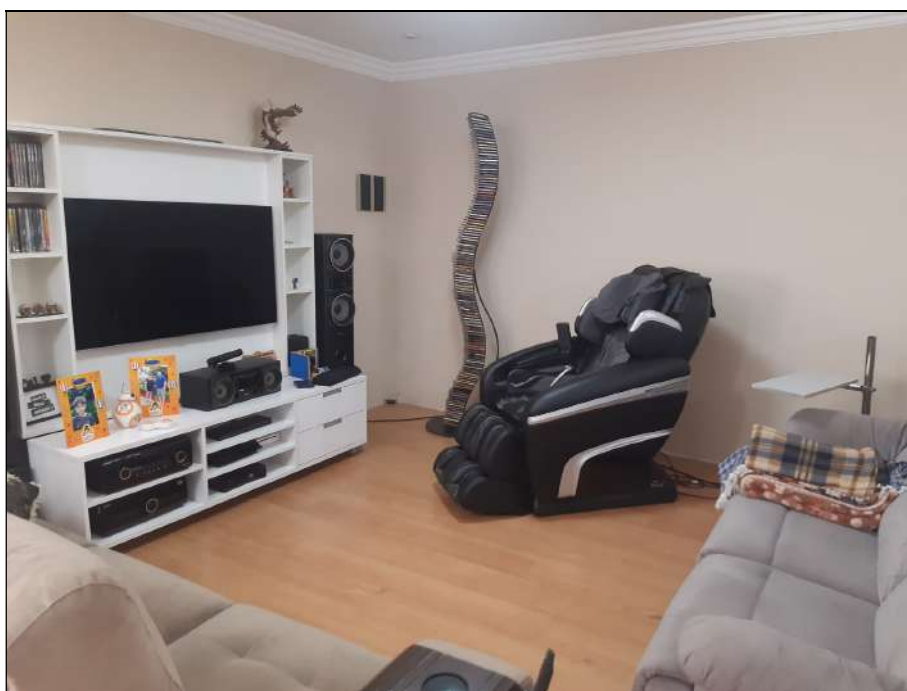
Vista da identificação da Vila nº 694.

4.7.3. IMÓVEL



Vista da fachada frontal da casa 07.

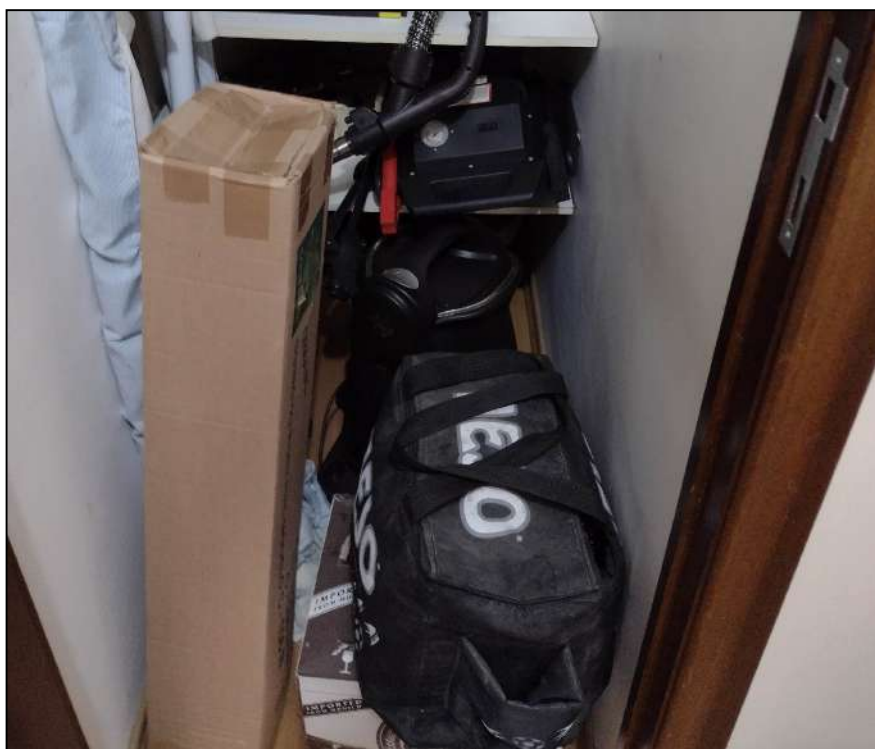
4.7.4. TÉRREO



Vista parcial da sala de estar.



Vista da cozinha.



Vista da despensa.



Vista do lavabo.



Vista da área de serviço.



Vista da escada de acesso ao 1º pavimento.



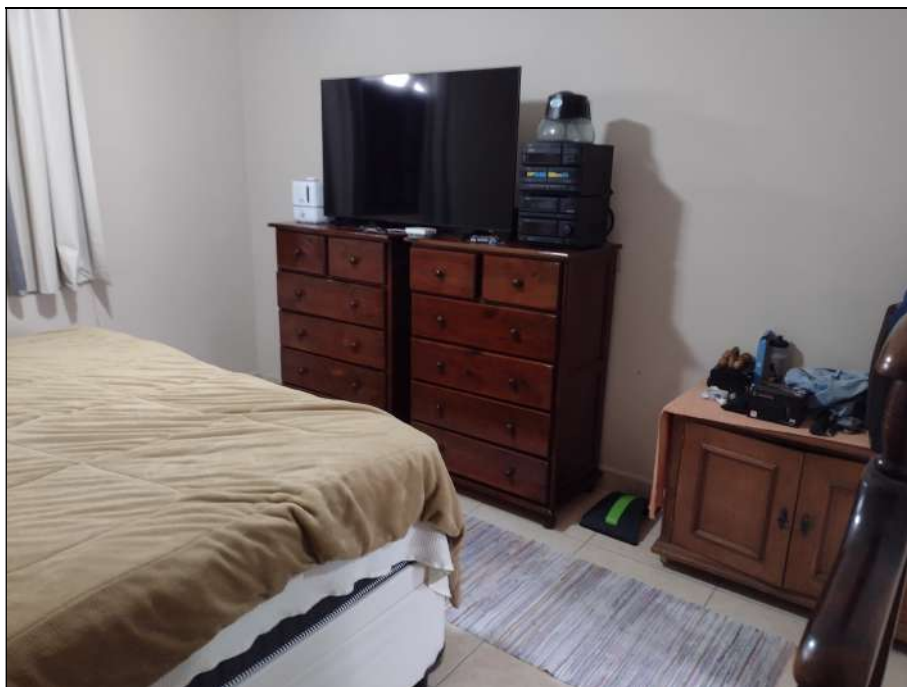
Vista da escada de acesso ao 2º pavimento.

4.7.5. 1º PAVIMENTO

Vista do dormitório 01.



Vista do dormitório 02.



Vista da suíte.



Vista do banheiro da suíte.



Vista do banheiro social.

4.7.6. 2º PAVIMENTO



Vista da churrasqueira e forno de pizza.



Vista do 2º pavimento.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo aos seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser

aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **“Casa Padrão Médio”** item 1.2.5.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

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

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1 - r) (x + x^2) 2 n n^2$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) . C$$

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231

14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
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	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	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	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

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

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

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

PADRÃO MÉDIO



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 suíte), 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.
- **Forros:** 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 - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

5.2. VALOR DE MERCADO PARA A VENDA

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à diversas empresas imobiliárias, bem como na mesma região, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Na presente avaliação, foram utilizados somente elementos comparativos no padrão casas em vila com acesso fechado.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Avenida Onze de Junho, nº 199, Vila Clementino/SP. Área Construída: 125,00 m² Área de Terreno: 102,00 m² Quantidade de Vagas: 01 Idade: 35 anos Estado de Conservação: Regular Contato: Sra. Elisabete Corretora Telefone: (11) 97017-2506	870.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
02	Endereço: Av. Dr. Altino Arantes, nº 907, Vila Clementino, São Paulo/SP. Área Construída: 114 m² Área de Terreno: 60,00 m² Quantidade de Vagas: 01 Idade: 35 anos Estado de Conservação: Novo/Regular Contato: Sra. Ana Lucia Corretora Telefone: (11) 9 3315-7188	1.290.000,00
		
03	Endereço: Rua Botucatu, nº 1059, Vila Clementino, São Paulo/SP Área Construída: 100,00 m² Área de Terreno: 70,00 m² Quantidade de Vagas: 01 Idade: 35 anos Estado de Conservação: Regular Contato: Sr. Rogério Hara Corretor Telefone: (11) 98200-5258	950.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
04	Endereço: Av. Onze de Junho, nº 714, Vila Clementino, São Paulo/SP. Área Construída: 90,00 m² Área de Terreno: 120,00 m² Quantidade de Vagas: 01 Idade: 35 anos Estado de Conservação: Regular Contato: Sra. Elizabeth Corretora Telefone: (11) 97355-4408	1.150.000,00
		
05	Endereço: Rua Rua Tetsuaki Misawa, nº 60, Vila Clementino, São Paulo/SP. Área Construída: 148,00 m² Área de Terreno: 175,00 m² Quantidade de Vagas: 02 Idade: 35 anos Estado de Conservação: Regular Contato: Sr. Alexandre Corretor Telefone: (11) 99316-6238	1.400.000,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 10.504,26/m² (Dez mil, quinhentos e quatro reais e vinte e seis centavos)**, o metro quadrado de construção para a venda, na data-base de Fevereiro de 2024.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel foi classificado da seguinte forma:

Padrão construtivo: Casa Padrão Médio

Estado de conservação: Regular

Idade: 20 anos

Área Construída Equivalente: 163,44 m²

Área de Terreno de uso exclusivo: 175,00 m²

5.2.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_e \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

A_e = Área equivalente = 163,44 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 10.504,26/m²

$Doc = 0,85$

Substituindo teremos:

$V_i = 163,44 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.504,26/\text{m}^2 \times 0,85$

$V_i = \text{R\$ } 1.459.293,81$ ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 1.460.000,00$ – Fevereiro/ 2024

(Um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais).

Obs: Desvalorizamos o imóvel em 15%, em virtude da obra não ter sido aprovada pela Prefeitura de São Paulo.

5.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.4. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira – ABNT 14.653-2:2021 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela crítica.

Grau de Precisão		
Média Saneada:		R\$ 10.504,26 /m²
Desvio Padrão:		R\$ 1.853,37 /m²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 9.233,63 /m²
	Limite Máximo:	R\$ 11.774,89 /m²
Coeficiente de Variação:		17,64
Grau de Precisão:		III

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$1.460.000,00 (Um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais) para a data-base de Fevereiro de 2024.**

Valor de Venda = R\$1.460.000,00 (Um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais) Data Base: Fevereiro/2024

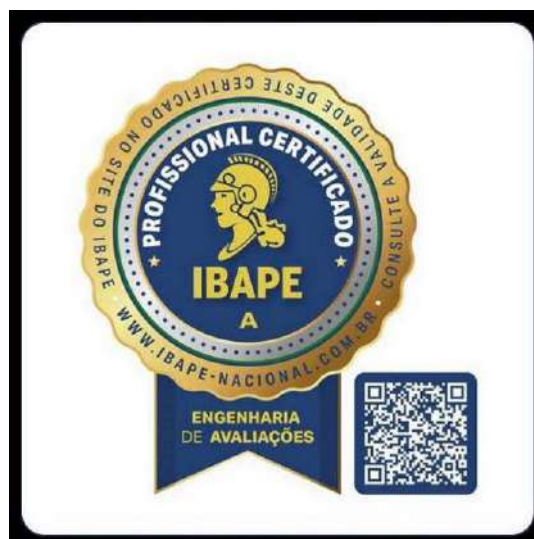
7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 34 (Trinta e quatro) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 06 de Fevereiro de 2024

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Certificado como Engenheiro de avaliações, qualificação A pelo IBAPE NACIONAL (2023)
Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014



ANEXO I

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avaliação Casa Avenida Onze de Junho, 694

DATA : 19/02/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,7

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Hade 20 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	casa médio
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,04

FATORES ADICIONAIS

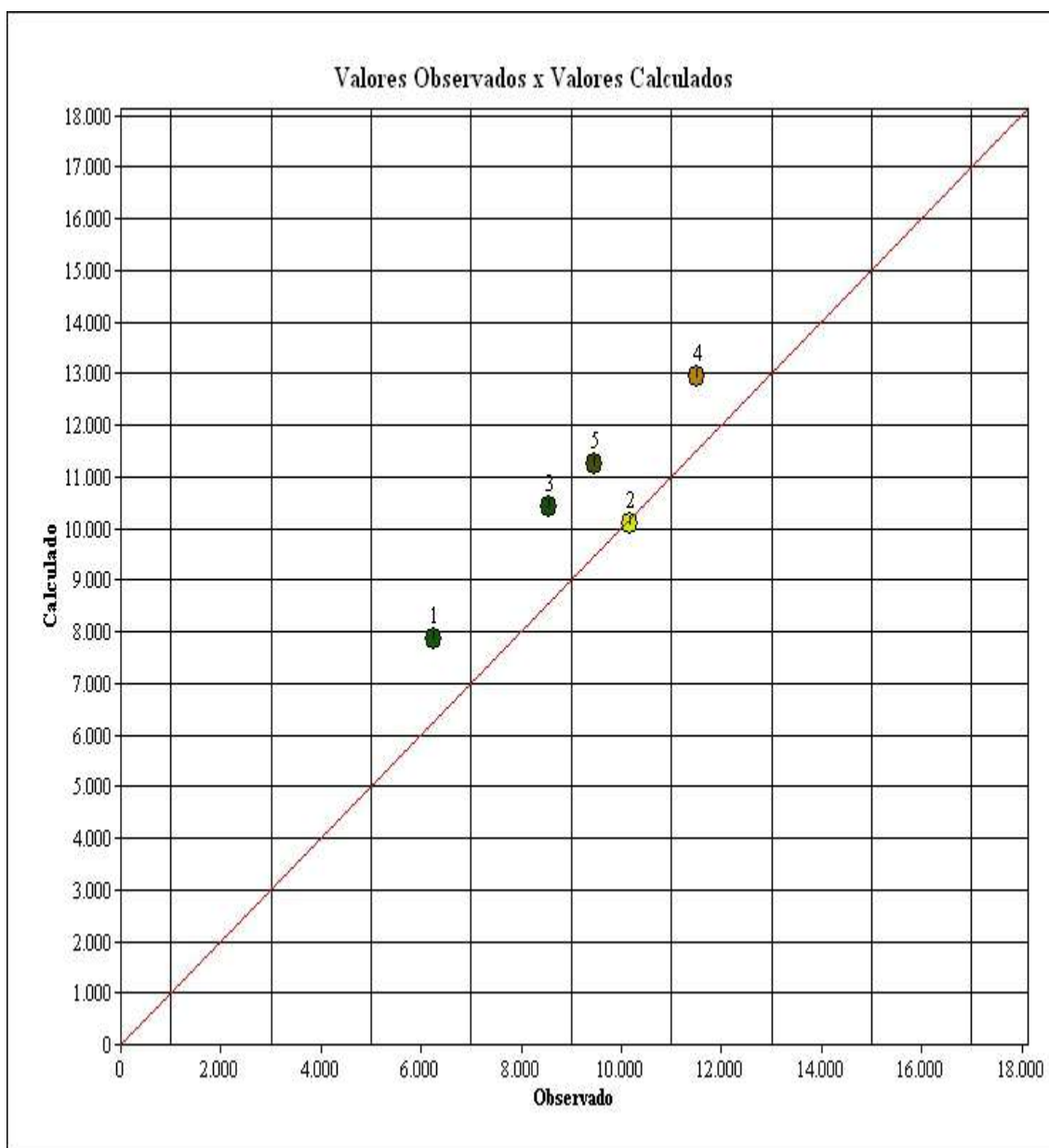
FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ VAGA	1,00	Parcela de Benefitorias
Homogeneizar as vagas dos elementos		

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Onze de Junho ,199	6.264,00	7.849,62	1,2531
☒ 2	Av . Dr. Altino Arantes ,907	10.184,21	10.075,83	0,9894
☒ 3	Rua Botucatu ,1059	8.550,00	10.415,98	1,2182
☒ 4	Avenida Onze de Junho ,714	11.500,00	12.948,03	1,1259
☒ 5	Rua Tetsuaki Misawa ,60	9.459,46	11.231,86	1,1874

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.264,00	7.849,62
2	10.184,21	10.075,83
3	8.550,00	10.415,98
4	11.500,00	12.948,03
5	9.459,46	11.231,86

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Avenida Onze de Junho 694 Casa 07 Vila Clementino SAO PAULO - SP Data : 19/02/2024

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 175,00

Edificação m² : 163,44

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.191,53

Desvio Padrão : 1.960,12

- 30% : 6.434,07

+ 30% : 11.948,99

Coeficiente de Variação : 21,3300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.504,26

Desvio Padrão : 1.853,37

- 30% : 7.352,98

+ 30% : 13.655,54

Coeficiente de Variação : 17,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.504,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 10.504,26000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.716.816,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 9.233,63

INTERVALO MÁXIMO : 11.774,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.233,63

INTERVALO MÁXIMO : 11.774,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**FOTO N° 1****FOTO N° 2**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2024
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Onze de Junho NÚMERO : 199
COMP.: BARRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04041-050 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: 102,00 TESTADA - (cf) m : 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 125,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO : 1,900 DADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,660 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,04 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 870.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Guai ra Imobiliária
CONTATO : Sra. Elisabete Corretora

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-com-varanda-vila-clementino-zona-sul-sao-paulo-sp-102m2-id-2651131102/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : -168,65	VALOR UNITÁRIO : 6.264,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.175,92	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.849,00
PADRÃO Fp : 578,34	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,25
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2024
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Dr. Altino A rantes NÚMERO : 907
COMP.: BARRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04041-053 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: 60,00 TESTADA - (cf) m : 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 15,00
ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUIDA M²: 114,00
PADRÃO CONSTR: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,355 DADE REAL: 30 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,755 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,04 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBI LIÁRIA : J. Aoki Consultoria de Imóveis LTDA
CONTATO : Sra. Ana Lucia Corretora TELEFONE : (11)-933157188

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-vila-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-vila-clementino-zona-sul-sao-paulo-sp-114m2-2629700738/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : -274,19	VALOR UNITÁRIO : 10.184,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 774,27	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.075,00
PADRÃO Fp : -608,46	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,984
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2024
SEI TOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Botucatu NÚMERO : 1059
COMP.: BARRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04023-062 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: 70,00 TESTADA - (cf) m : 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,903 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,04 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 : Local Imóveis
CONTATO : Sr. Rogério Hara Corretor TELEFONE : (11)-98200526

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-em-vila-clementino-sao-paulo-2970763755.html>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : -230,19	VALOR UNITÁRIO : 8.550,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.306,77	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.415,00
PADRÃO Fp : 789,40	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,21
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/02/2024
SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Onze de Junho NÚMERO : 714
COMP.: BARRO : Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : 04041-002 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: 120,00 TESTADA - (cf) m : 4,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 90,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,04 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 : Leardi Imóveis

CONTATO : Sra. Elizabeth Corretora

TELEFONE: (11)-973554408

OBSERVAÇÃO :

<https://www.ivoimoveis.com/imovel/detalhes/VL0038-IVOA>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : -309,62	VALOR UNITÁRIO : 11.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.757,64	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.948,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,12
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024
SEITOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Te tsua ki Misa wa NÚMERO : 60
COMP.: BARRO : Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : 04041-030 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: 175,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 148,00
PADRÃO CONSTR: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 1,903 DADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,687 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,09 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA : Lopes Imobiliária

CONTATO : Sr. Alexandre Corretor

TELEFONE: (11)-993166288

OBSERVAÇÃO :

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO444819/venda-casa-de-vila-2-quartos-sao-paulo-vila-clementino?listFrom=busca&listPosition=2>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : -546,74	VALOR UNITÁRIO : 9.459,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.445,77	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.231,44
PADRÃO Fp : 873,37	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,184
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/02/2024

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1