

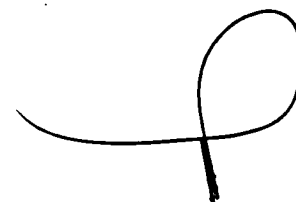
EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR DA CAPITAL - SP

PROCESSO : Nº 0186665-09.2009.8.26.0100
CARTÓRIO : 22º OFÍCIO
AÇÃO : EMBARGOS À EXECUÇÃO
REQUERENTE : SILMA LUCIA GUIMARÃES DO AMARAL
REQUERIDO : ESPÓLIO DE SALOMEA GOTTLIEB LUCKI

TJSP-22ª OF. CÍVEL-CENTRAL-26/SET/2017 14:29 495

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

L A U D O



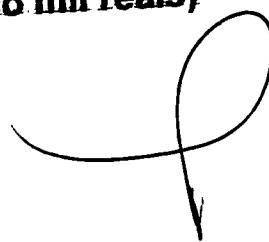
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Voluntários da Pátria, nº. 1.321, antigo nº. 330, Santana,
08º Subdistrito – Santana, do Município de São Paulo, SP.

Data da Avaliação: Setembro de 2.017

Valor de mercado para venda:

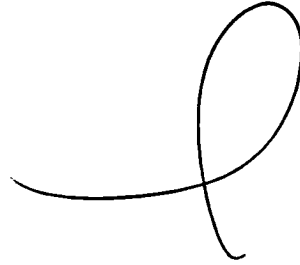
R\$ 1.285.000,00
(um milhão duzentos e oitenta e cinco mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) imóvel comercial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de 162 – **EMBARGOS À EXECUÇÃO.**

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

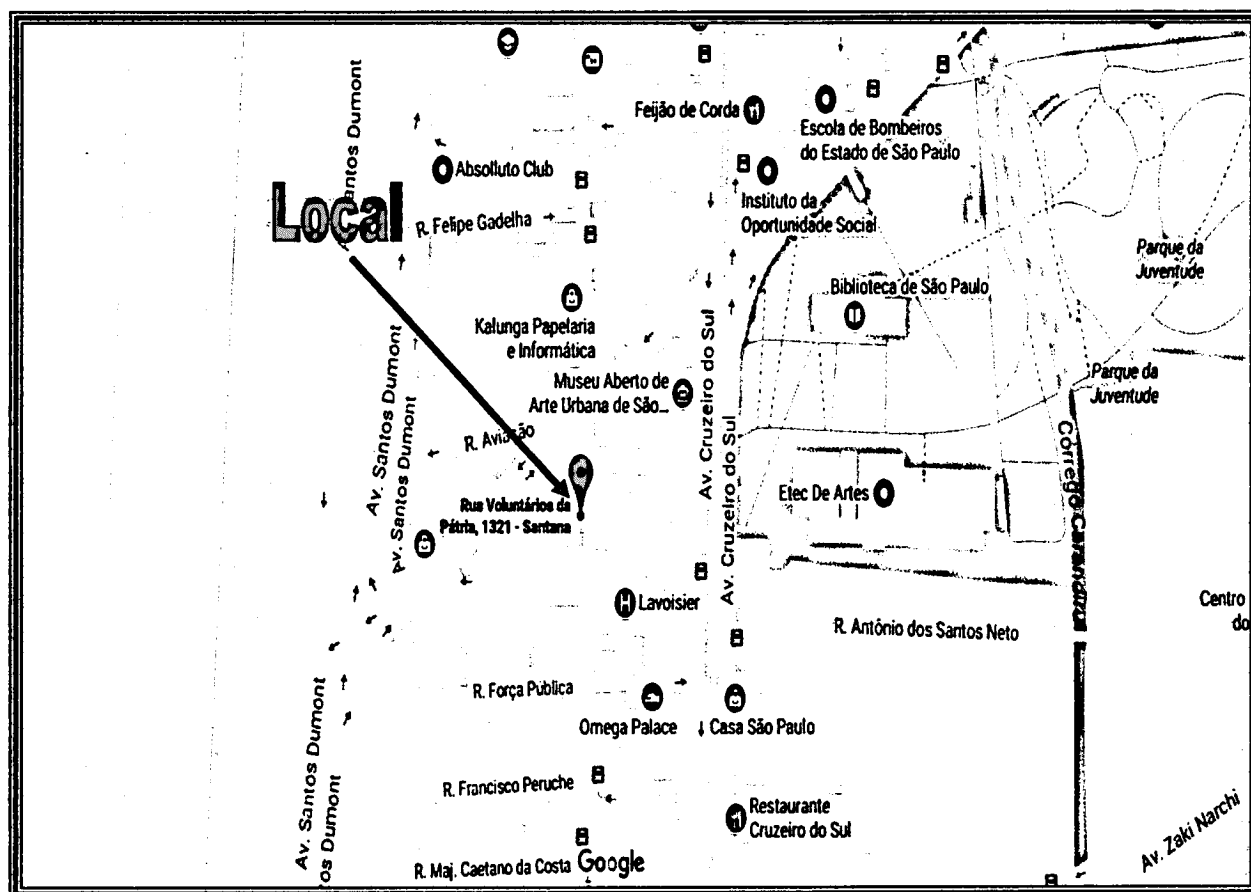
3.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Voluntários da Pátria, nº. 1.321, antigo nº. 330, Santana, 08º Subdistrito – Santana, do Município de São Paulo, SP.

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 073, Quadra 259, e Índice Fiscal 2.097,00.

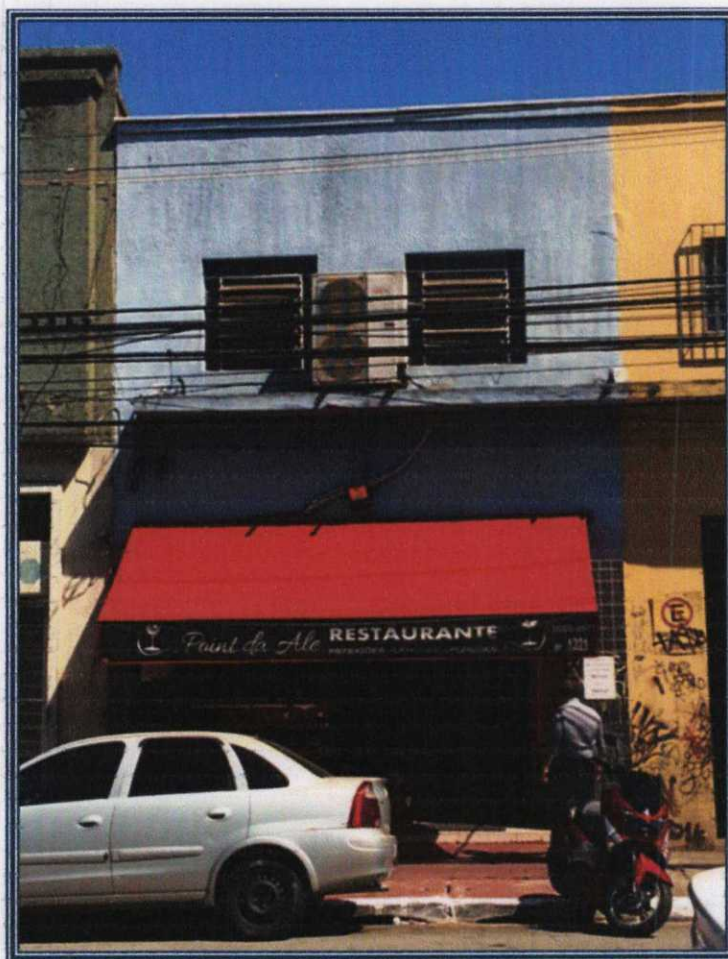
3.3. Planta de localização



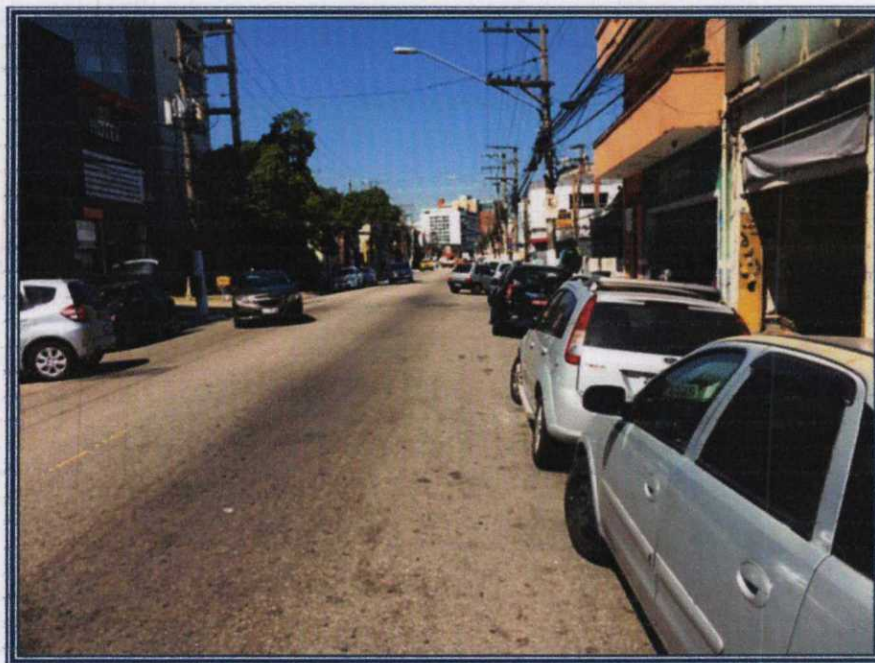
3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em ST – ZCP a03 zona de centralidade polar – b.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando



Vista da Rua Voluntária da Pátria, que lhe dá acesso.

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

3.9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 107.329 (fls.320) é de 100% no terreno.

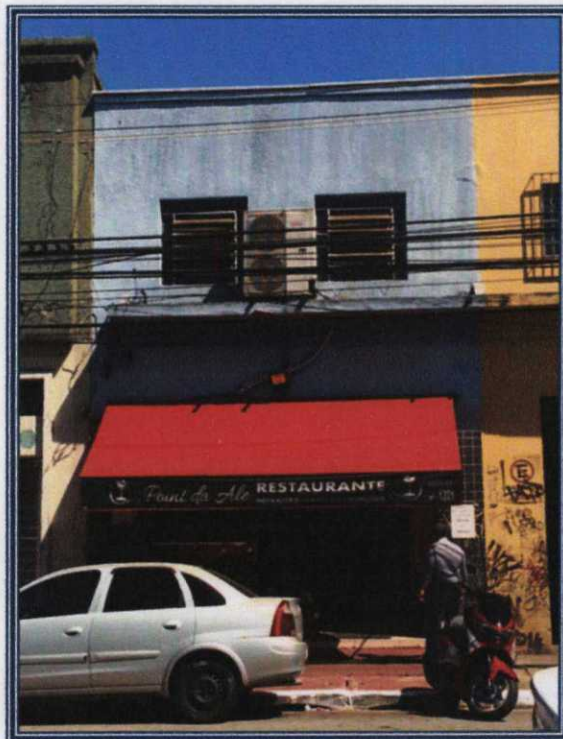
3.10. Benfeitorias - Características do prédio.

Classe:	Comercial
Grupo:	Loja
Padrão:	Médio.
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje
Piso:	Cerâmico
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos.
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex / Textura.
Portas:	Madeira / Ferro / Alumínio.
Caixilhos:	Madeira / Alumínio.
Janelas:	Madeira / Alumínio.
Tipo das janelas	Correr / Basculante.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Térreo: 01 (um) Salão, 01 (um) depósito e 01 (um) banheiro. 01 andar: 01(um) Salão.
Idade estimada:	50 (cinquenta) anos.
Estado da Edificação:	Regular (g).
Área Construída:	141,75 m ²

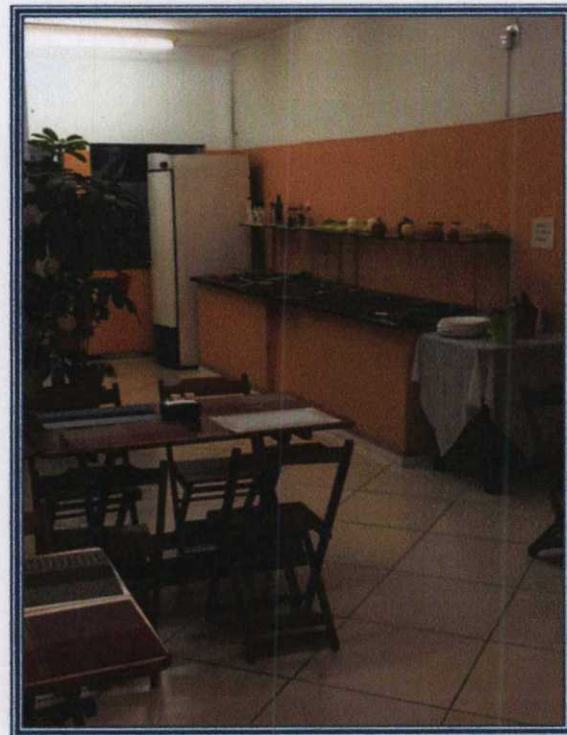
Observações: 1. A área construída e idade da construção foram obtidas através de consulta à matrícula nº. 107.329 (fls. 320).



3.11. Ilustração fotográfica externa / interna do imóvel avaliando.

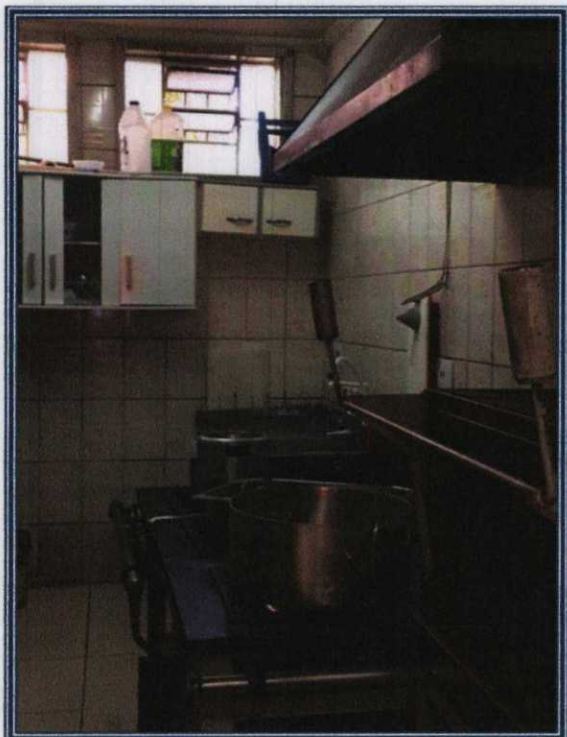


Frente do imóvel



Salão

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



Cozinha



Depósito



Banheiro

[Handwritten signature]

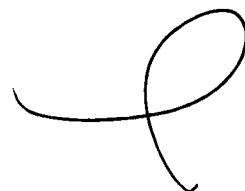
CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Imóveis , já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de imóveis na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de imóveis e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do imóvel foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.



2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2.017, é de:

$$V_u = R\$ 9.062,91/m^2$$

3. Valor do Imóvel (V_i)

$$V_i = V_u \times A_c$$

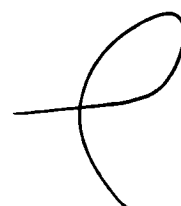
$$V_i = 9.062,91 \times 141,75 m^2$$

$$V_i = R\$ 1.284.667,49$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 1.285.000,00$$

(um milhão duzentos e oitenta e cinco mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

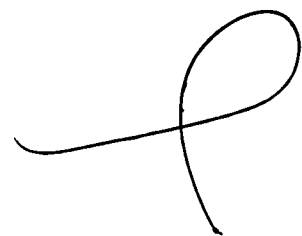
Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 17 de setembro de 2.017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o Índice do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do imóvel comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

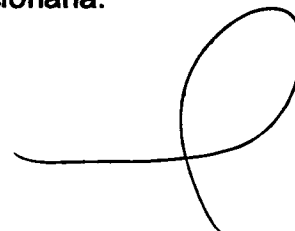
Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

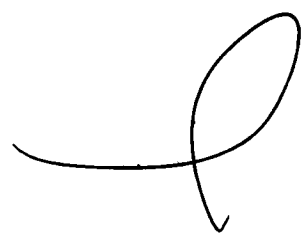
Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.



O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Comercial
Grupo:	Loja
Padrão:	Médio (1,386)
Área útil do imóvel:	141,75 m ²
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	50 (vinte) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,502
Índice fiscal	2.097,00
Data-base	Setembro de 2.017



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



CadAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2017
SETOR: 073 QUADRA: 157 ÍNDICE DO LOCAL: 1.723,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV CRUZEIRO DO SUL NÚMERO: 1.800
COMP.: LJ 32 M BARRO: SANTANA 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 (A_T) M²: 1,00 TESTADA - (c_T) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Fe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 35,00
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 27 anos COEF. DE DEF. (k): 0,770 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00
FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: WILLIAMS MEDA
CONTATO: SR ANTONIO TELEFONE: (11)-24414141
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 725,61	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 16.714,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -4.653,95	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.785,95
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7650
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



CecAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2017
SETOR: 073 QUADRA: 020 ÍNDICE DO LOCAL: 1.778,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R ALFREDO PUJOL NÚMERO: 102
COMP.: BAIRRO: SANTANA 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 (Av) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 55,00
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 41 anos COEF. DE DEP. (q): 0,620 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00
FATORES ADICIONAISADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: MIRANTE MOVEIS
CONTATO: SRA MARTA TELEFONE: (11)-29977900
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 411,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.454,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.744,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.121,52
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8836
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

402
TIS 4002



CadAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2017
SETOR: 073 QUADRA: 043 ÍNDICE DO LOCAL: 1.871,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R DUARTE DE AZEVEDO NÚMERO: 200
COMP.: BAIRRO: SANTANA 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 50,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 43 anos COEF. DE DEP. (k): 0,590 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: MIRANTE MOVEIS
CONTATO: SRA GLDA TELEFONE: (11)-29977900
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 204,38	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.460,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.009,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.654,91
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9048
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAssistPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2017
SETOR: 073 QUADRA: 043 ÍNDICE DO LOCAL: 1.893,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R EZEQUIEL FREIRE NÚMERO: 563
COMP.: BAIRRO: SANTANA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Fe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 45,00
PADRÃO CONSTR: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (q): 0,690 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00
FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: LUPA MOVEIS
CONTATO: SR JOSE TELEFONE: (11)-28136000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 181,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.830,96	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.750,09
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8036
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



unilack

CecAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2017

SETOR: 073

QUADRA: 044

ÍNDICE DO LOCAL: 1.57200

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R EZEQUIEL FREIRE

NÚMERO: 779

COMP.:

BAIRRO: SANTANA

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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA m²:

42,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 38 anos COEF. DE DEP. (K): 0,650 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO:

0,00

VALOR ARBITRADO:

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 370.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LUPA MOVEIS

CONTATO: SR JOSE

TELEFONE: (11)-28136000

OBSERVAÇÃO:**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 529,58	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.928,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.444,22	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.013,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8846
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



unilack

CecAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2017

SETOR: 073

QUADRA: 036

ÍNDICE DO LOCAL: 1.475,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R VOLUNTARIOS DA PATRIA

NÚMERO: 1.630

COMP.:

BAIRRO: SANTANA

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

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

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA M²:

55,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 31 anos COEF. DE DEP. (q): 0,730 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO:

0,00

VALOR ARBITRADO:

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ESFERA MOB

CONTATO: SRA TALITA

TELEFONE: (11)-35303370

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.173,08	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.909,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -3.475,37	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.606,80
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8345
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAssistProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2017

SETOR: 073

QUADRA: 157

ÍNDICE DO LOCAL: 1.366,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R VOLUNTARIOS DA PATRIA

NÚMERO: 654

COMP.:

BAIRRO: SANTANA

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: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja

USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA m²: 57,00

PADRÃO CONSTR: casa médio

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,390 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEP. (k): 0,690 CUSTO BASE (R\$): 0,00

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ESPHERA MOB

CONTATO: SRA TALITA

TELEFONE: (11)-35303370

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.351,93	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 12.631,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.753,32	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.230,19
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8891
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SILMA LUCIA GUIMARÃES DO AMARAL X ESPOLIO DE SALOMEA GOTDATA: JCK14/09/2017

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFETORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.097,00
☒ Obsolescência	Idade 50 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	casa médio
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☐ 1	AV CRUZEIRO DO SUL ,1.800	16.714,29	12.785,95	0,7650
☒ 2	R ALFREDO PUJOL ,102	11.454,55	10.121,52	0,8836
☒ 3	R DUARTE DE AZEVEDO ,200	8.460,00	7.654,91	0,9048
☒ 4	R EZEQUIEL FREIRE ,563	8.400,00	6.750,09	0,8036
☒ 5	R EZEQUIEL FREIRE ,779	7.928,57	7.013,93	0,8846
☒ 6	R VOLUNTARIOS DA PATRIA ,1.630	13.909,09	11.606,80	0,8345
☒ 7	R VOLUNTARIOS DA PATRIA ,654	12.631,58	11.230,19	0,8891



unidesk

GeoAmilPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

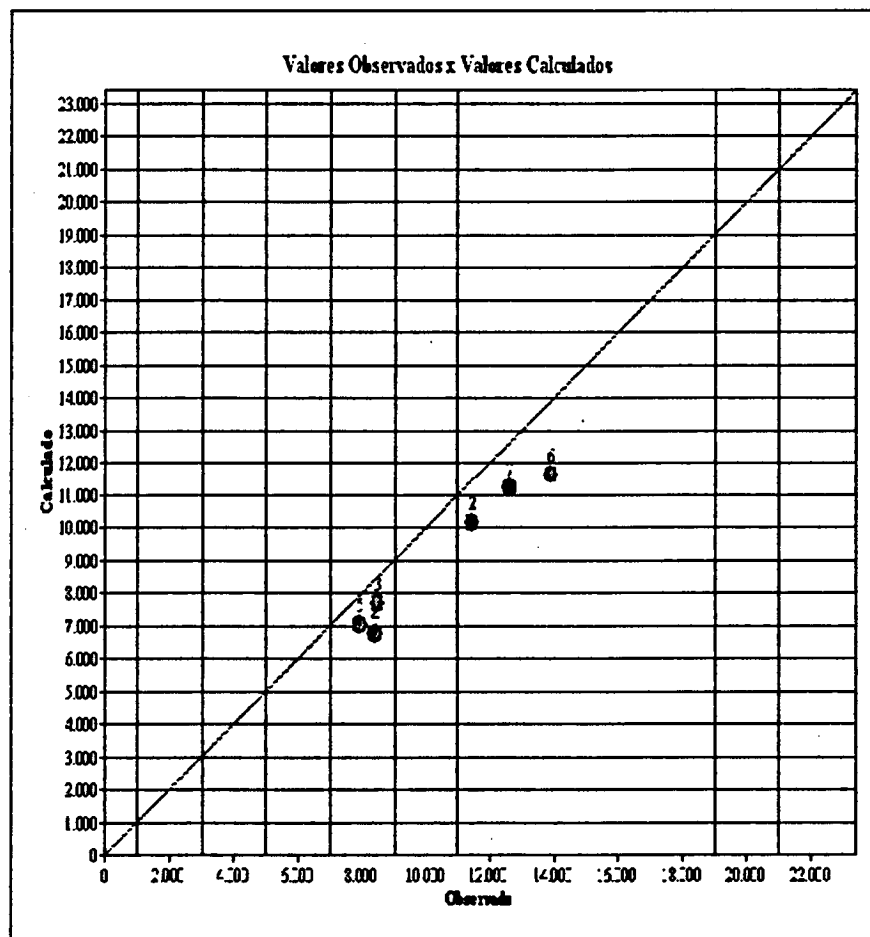
Núm.	X	Y
1	16.714,29	12.785,95
2	11.454,55	10.121,52
3	8.460,00	7.654,91
4	8.400,00	6.750,09
5	7.928,57	7.013,93
6	13.909,09	11.606,80
7	12.631,58	11.230,19



unidesk

GeoAmilPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO





CaoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : R VOLUNTARIOS DA PATRIA 1.321 SANTANA SAO PAULO - SP Data : 14/09/2017
Cliente : 0186665-09.2009.8.26.0100
Área terreno m² : 1.00 Edificação m² : 141,75 Modalidade : Venda
Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.463,96
Desvio Padrão : 2.539,79
- 30% : 7.324,78
+ 30% : 13.603,15

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.062,91
Desvio Padrão : 2.182,62
- 30% : 6.344,04
+ 30% : 11.781,78

Coeficiente de Variação : 24,2700

Coeficiente de Variação : 24,0800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adeção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel e todos os caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform rel e todos os caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform rel e todos os caract dos dados rel aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,80 a 2,00	☐	0,40 a 2,00 "a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.062,91

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.062,91000

VALOR TOTAL (R\$): 1.284.667,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.747,72

INTERVALO MÍNIMO : 7.747,72

INTERVALO MÁXIMO : 10.378,10

INTERVALO MÁXIMO : 10.378,10

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 9.062,91

(nove mil e sessenta e dois reais e noventa e um centavos)