

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº. 1017400-50.2013.8.26.0100
CARTÓRIO : 24º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
(CHEQUE).
REQUERENTE : SOON JONG RHEE.
REQUERIDO : BOK SHIL CHO.

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: Imóvel localizado à Rua Conde de Sarzedas, nº 322, Bairro da Sé, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Junho de 2.016.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 1.565.000,00
(um milhão e quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

3.1. Imagem Google



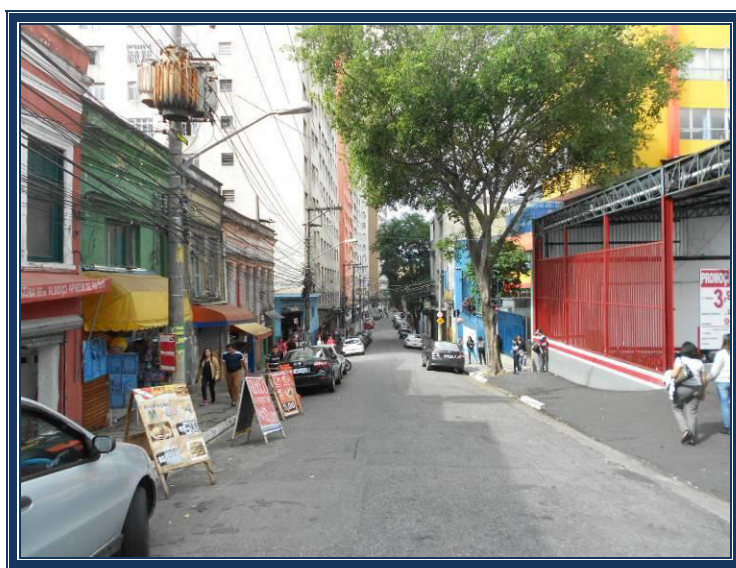
Vista do prédio inacabado.

4. Zoneamento.

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SE - Zona ZCPb - 05, Zona de Centralidade Polar Alta Densidade.

5. Ilustração fotográfica externa.

Vista do imóvel avaliando.



Vista da Rua Conde de Sarzedas, que lhe da acesso.

3.11. Benfeitoria

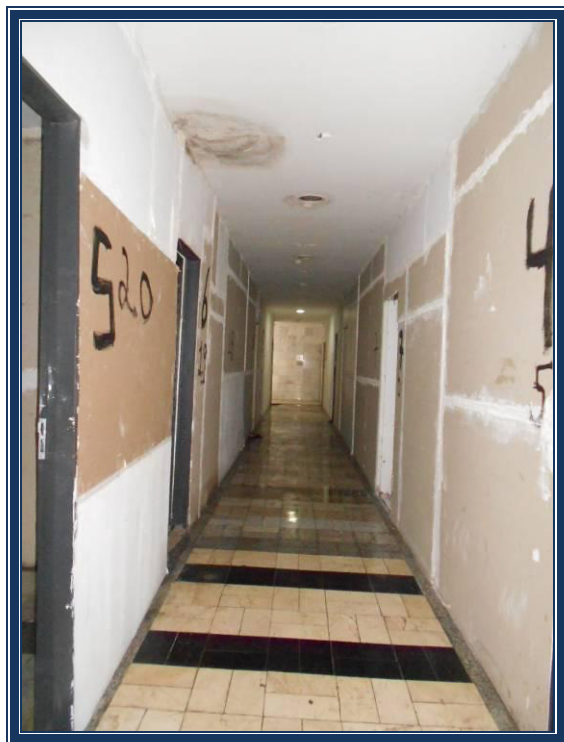
Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Médio
Idade estimada:	20 (vinte) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos importantes (g)
Área Construída:	840,00m ²

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

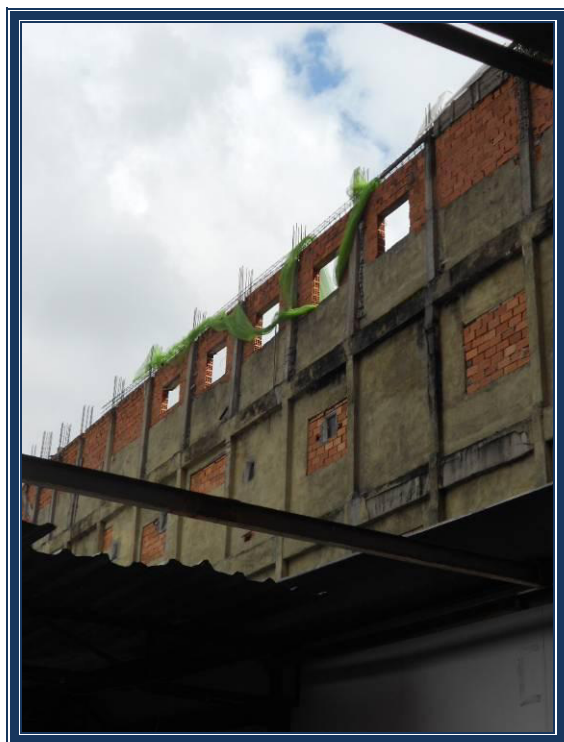
3.12. Ilustração fotográfica interna



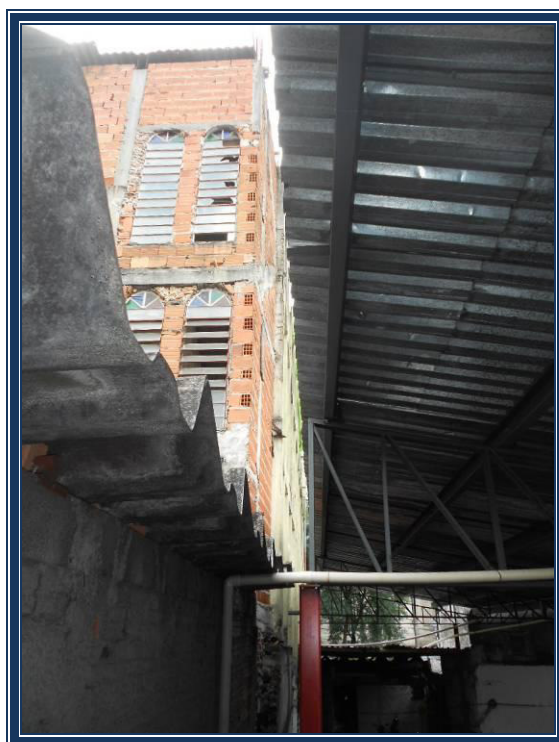
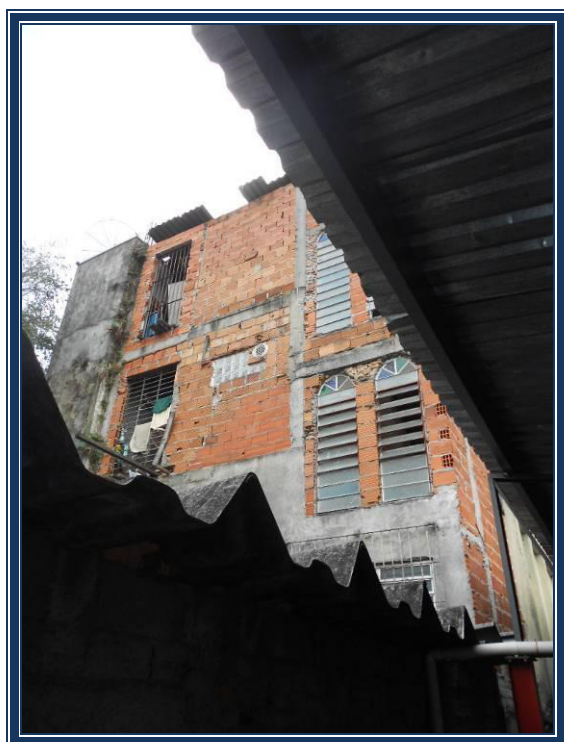
Vista dos corredores do primeiro e segundo pavimento.



Outra vista do corredor e poço do elevador.



Vista lateral externa da construção inacabada.



Vista do fundo da construção inacabada.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

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

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

e

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

Onde:

$$At = 280,00m^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 4.815,79 m^2$$

$$Vu = R\$ 4.404,96 m^2$$

$$Fp = 7,00$$

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

$$Pe = 40,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 20,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

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

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,25$$

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

Cálculo do fator testada:

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

$$C_f = (10,00 / 7,00)^{0,25}$$

$$C_f = 1,0932$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por C_p se encontrar dentro do intervalo entre P_{mi} e P_{ma} , adotamos;

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 4.815,79/m^2 / \{1 + [(1,0932 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 280,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 1.233.388,80$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 4.815,79 (quatro mil e oitocentos e quinze reais e setenta e nove centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

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

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de Maio de 2.016 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 2.248,49m ² (R _{8N} x 1,836)
I _e	20 anos
I _r	60 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de repapos importantes (g)
F _{oc}	0,495
Área Construída:	840,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

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

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

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

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 2.248,89 \times 0,495 \times 840,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 935.088,46$$

4.2.1 – Percentuais de serviços realizados.

Conforme tabela (Anexo – IV) custos de serviços, segundo Eng. Dr. João Ruy Canteiro em seu livro Construções – Seus Custos de Reprodução, temos como estimativa para a benfeitoria existente os seguintes percentuais dos serviços realizados:

- 1) Serviços preliminares
 - a) para instalação da obra.
 - b) Projetos cálculos e desenhos.
 - c) Início da obra, emolumentos, taxas etc.

Total item 1 = 3,3%

- 2) Movimento de terra = 0,2%
- 3) Estaqueamento e sondagens = 4,0%
- 4) Estruturas = 22,00%
- 5) Alvenaria = 6,00%

Total realizado = 35,50%

Demais etapas não foram realizadas

4.2.2 - Valor da construção

Valor total se concluída = R\$ 935.088,46

Etapas realizadas = 35,50 %

Valor da benfeitoria = R\$ 935.088,46 x 35,50%

Valor da benfeitoria hoje existente = R\$ 331.956,40

4.3- Valor Total do Imóvel (V_i)

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

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 1.233.388,80 + 331.956,40$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.565.345,20$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.565.000,00$$

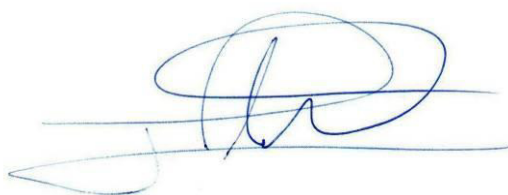
(um milhão e quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezesete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 20 de junho de 2.016.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

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

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

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

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

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

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

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

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

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

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

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

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

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

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

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

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

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

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

B) – A região do imóvel classifica-se na 8ª Zona – Comercial Padrão Médio, enquadrando no Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviço, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 20,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

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

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Coeficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

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

Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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

Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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

2 .- BENFEITORIAS: _

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

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

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

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

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

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

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

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

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

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2015		
SETOR : 3	QUADRA : 021	ÍNDICE DO LOCAL : 1.204,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DA FIGUEIRA			NÚMERO : 709		
COMP.:	BAIRRO :		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	198,00	TESTADA - (cf) m	12,65	PROF. EQUIV. (Pe) :	15,65
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA : 571,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: escritório simples s/ elev.		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,206	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,605	CUSTO BASE (R\$): 1.224,67
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		510.220,46	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL				
CONTATO :	SR. ROMERO				TELEFONE : (11)-33132180
OBSERVAÇÃO :					
PREDIO COMERCIAL COM 3 PAVIMENTOS, SENDO TÉRREO + 2 SUPERIORES.					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,26	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.241,31
TESTADA Cf :	-0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.665,76
PROFUNDIDADE Cp :	0,13	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.3359
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2015

SETOR : 33

QUADRA : 026

ÍNDICE DO LOCAL : 1.418,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TAMANDARÉ

NÚMERO : 295

COMP.: REFWEB: GA0019

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 192,00

TESTADA - (cf) m 8,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 192,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,360

IDADE REAL : 45 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,425

CUSTO BASE (R\$): 1.224,67

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 35.975,91

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 998.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SERGIO BOLA IMÓVEOS

CONTATO : SR. SÉRGIO

TELEFONE : (11)-996122885

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.490,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.071,42
		VARIAÇÃO : 1,1293
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por JUAZEL ALVES DE ARAUJO JUNIOR, advogado inscrito no OAB/SP nº 210.658, em 06/05/2025 às 15:40, sob o número WJM125410256875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062406-52.2013.8.26.0100 e código mfBfcdX7e.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2015

SETOR : 4

QUADRA : 013

ÍNDICE DO LOCAL : 1.078,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. DO ESTADO

NÚMERO : 4801

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 380,00

TESTADA - (cf) m 10,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 38,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 420,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726

IDADE REAL : 40 anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,491

CUSTO BASE (R\$): 1.224,67

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 183.352,35

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.710.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASTAN IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)-26940655

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,41	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.567,49
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.030,23
		VARIAÇÃO : 1.4100
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por JUAZEL ALVES DE ARAUJO, advogado inscrito no OAB/SP nº 106.848, em 06/05/2025 às 15:40, sob o número WJM125410256875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062406-52.2013.8.26.0100 e código mfBfcdX7e.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2015

SETOR : 4

QUADRA : 912

ÍNDICE DO LOCAL : 912.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE JAGUARÁ

NÚMERO : 232

COMP.: REFWEB: 744549

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 523,00

TESTADA - (cf) m 19,00

PROF. EQUIV. (Pe): 27,53

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 911,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726

IDADE REAL : 35 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,596

CUSTO BASE (R\$): 1.224,67

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 482.747,84

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : BRASIL BROCKERS IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)-21217244

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,67	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.067,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.176,01
		VARIAÇÃO : 1.518,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por JUAZEL ALVES DE ARAUJO, advogado inscrito no OAB/SP nº 210658, em 06/05/2025 às 15:40, sob o número WJM125410256875. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062406-52.2013.8.26.0100 e código mfBfdeNXe.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2015	
SETOR : 4	QUADRA : 007	ÍNDICE DO LOCAL : 966,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA DA MOOCA		NÚMERO : 570	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.710,00	TESTADA - (cf) m	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	68,40
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	2.400,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,680	IDADE REAL : 15 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,893	CUSTO BASE (R\$): 1.224,67
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	4.409.517,41	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 10.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL		
CONTATO :	SR. RAPHAEL	TELEFONE : (11)-989202045	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,57	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.684,49
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.087,57
		VARIAÇÃO : 1,5227
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2015	
SETOR : 4	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 954,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ODORICO MENDES		NÚMERO : 43	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	735,00	TESTADA - (cf) m	17,50
PROF. EQUIV. (Pe) :	42,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUIDA :	973,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples		
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,620
CUSTO BASE (R\$):	1.224,67		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	536.364,75	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.500.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	PLACA NO LOCAL		
CONTATO :	SR. WARTAN		
TELEFONE :	(11)-31043505		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,59	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		3.555,97
HOMOGENEIZAÇÃO :		5.205,52
VARIAÇÃO :		1,4639
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2015

SETOR : 4

QUADRA : 008

ÍNDICE DO LOCAL : 886,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA OSCAR HORTA

NÚMERO : 177

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 154,00

TESTADA - (cf) m 4,40

PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão econômico

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,360

IDADE REAL : 50 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,355

CUSTO BASE (R\$): 1.224,67

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 15.651,28

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 370.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NOVO HORIZONTE IMÓVEIS

CONTATO : SR. LEANDRO

TELEFONE : (11)-41215100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,72	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.060,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.925,20
		VARIAÇÃO : 1.9048
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0004

RUA CONDE DO PINHAL, Nº 08 - CJ. 23 - CEP 01501-060 - SÉ - SÃO PAULO - SP - TEL.: (11) 3101-6533 / 3105-3893 - JPANTALEAO@TERRA.COM.BR

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por JUAZEL ALVES DE ARAUJO MANCINI DUARTE, Ator adido busado a intr-2d106582016062406-52.2013.8.26.0100 e código b7B7ceN7e. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0062406-52.2013.8.26.0100 e código b7B7ceN7e.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2015	
SETOR : 5	QUADRA : 035	ÍNDICE DO LOCAL : 3.547,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV. BRIGADEIRO LUIS ANTONIO		NÚMERO : 361	
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	360,00	TESTADA - (cf) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	60,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUIDA :	960,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	escritório simples s/ elev. (-)		
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,972	IDADE REAL : 27 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,680
CUSTO BASE (R\$):	1.224,67		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	777.079,57		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	OLUS IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. RICARDO		
TELEFONE :	(11)-30508800		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,57	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :		5.341,45
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.364,60
VARIAÇÃO :		0,6299
VARIAÇÃO AVALIANDO :		0,9999

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SOON JONG RHEE X BOK SHIL CHO DATA : 17/06/2016
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

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

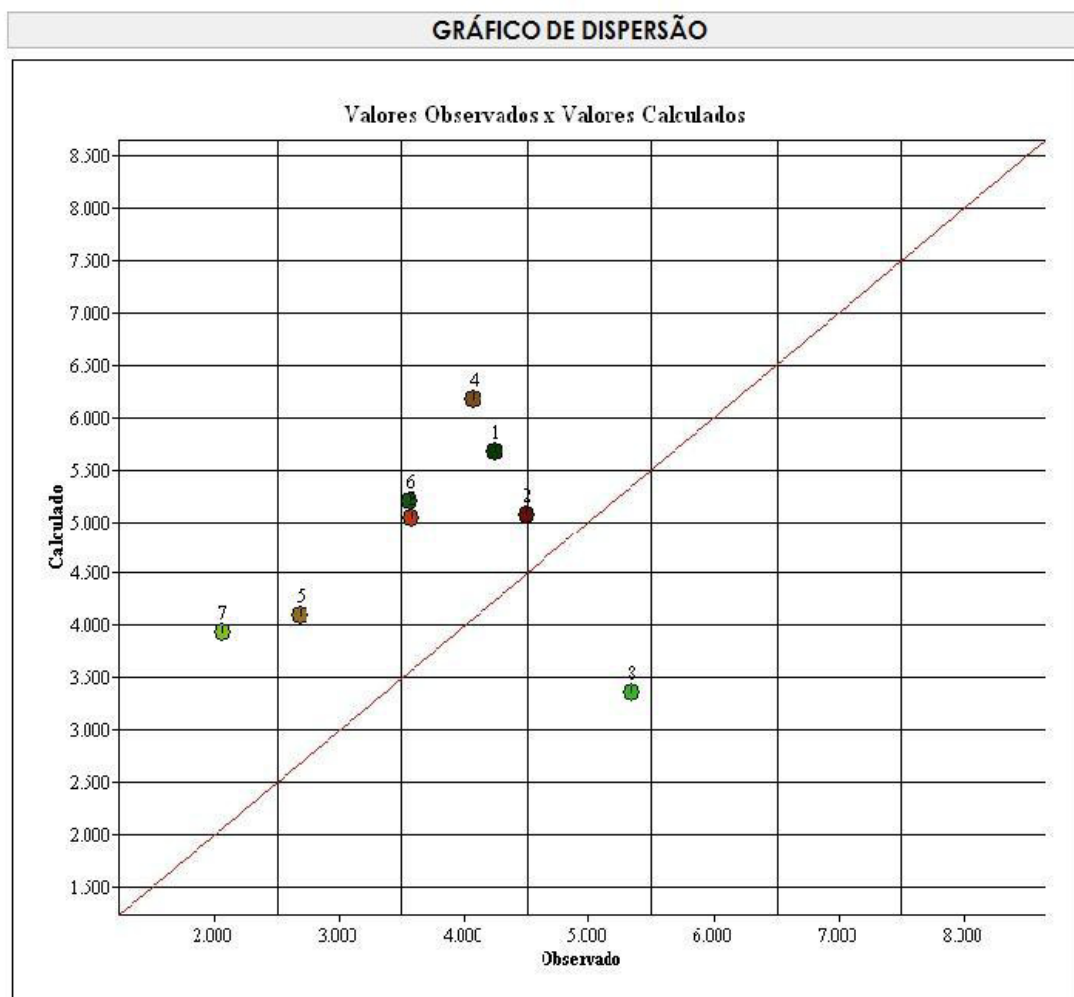
FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.520,00
☒ Testada	7,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA DA FIGUEIRA ,709	4.241,31	5.665,76	1,3359	1,0001
☒ 2	RUA TAMANDARÉ ,295	4.490,75	5.071,42	1,1293	1,0000
☒ 3	AV. DO ESTADO ,4801	3.567,49	5.030,23	1,4100	1,0001
☒ 4	RUA BARÃO DE JAGUARÁ ,232	4.067,40	6.176,01	1,5184	1,0001
☒ 5	RUA DA MOOCA ,570	2.684,49	4.087,57	1,5227	1,0002
☒ 6	RUA ODORICO MENDES ,43	3.555,97	5.205,52	1,4639	1,0001
☒ 7	RUA OSCAR HORTA ,177	2.060,71	3.925,20	1,9048	1,0004
☒ 8	AV. BRIGADEIRO LUIS ANTONIO ,361	5.341,45	3.364,60	0,6299	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.241,31	5.665,76
2	4.490,75	5.071,42
3	3.567,49	5.030,23
4	4.067,40	6.176,01
5	2.684,49	4.087,57
6	3.555,97	5.205,52
7	2.060,71	3.925,20
8	5.341,45	3.364,60



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA CONDE DE SARZEDAS 322 SAO PAULO - SP Data : 17/06/2016
 Cliente : REFWEB: 744549
 Área m² : 280,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 4.815,79/m2
 (quatro mil e oitocentos e quinze reais e setenta e nove centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.751,20
 Desvio Padrão : 1.033,96
 - 30% : 2.625,84
 + 30% : 4.876,56

Coefficiente de Variação : 27,5600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.815,79
 Desvio Padrão : 946,07
 - 30% : 3.371,05
 + 30% : 6.260,52

Coefficiente de Variação : 19,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☒	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☐	0,50 a 2,00 ☒	0,40 a 2,50 *a ☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.815,79

TESTADA: -0,0900

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.404,96000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.233.388,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.342,49

INTERVALO MÁXIMO : 5.289,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.887,86

INTERVALO MÁXIMO : 4.922,06

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III