

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 0026045-37.2020.8.26.0100
CARTÓRIO : 33º OFÍCIO.
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
(INADIMPLEMENTO)
REQUERENTE : MORIHISA ARASHIRO.
REQUERIDOS : ARTHUR PAULO SALDANHA ROLIN E OUTROS.

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 Tamuatá, nº 88, Bairro São João Clímaco, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Dezembro de 2.021.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 467.000,00
(quatrocentos e sessenta e sete mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (INADIMPLEMENTO)**

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

3.4. Zoneamento

SQL:050.192.0051-4		R TAMUATA,88	
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Tamuatá, 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. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº 2.418 (fls.73) possui a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha		
2418	1		
São Paulo, 22 de abril de 1976.			
<p>UMA CASA e respectivo terreno, situado à Rua Tamuatá, n. 88, antiga - rua 3, na Vila Conde do Pinhal, antigo bairro do Moinho Velho, São - João Climaco, no 18º subdistrito - Ipiranga, medindo o respectivo terreno que é parte do lote 21, da quadra 3; 5,95m. de frente para a citada Rua Tamuatá, por 29,50m. do lado direito, onde confronta com João Faraone, 31,00m. do lado esquerdo, onde confronta com Joaquim Cunha; e 6,55m. nos fundos, confinando com quem é de direito, encerrando a - área de 182,00m².-</p>			

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 182,00 m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 2.418 (fls. 73).

3.10. Acessibilidade

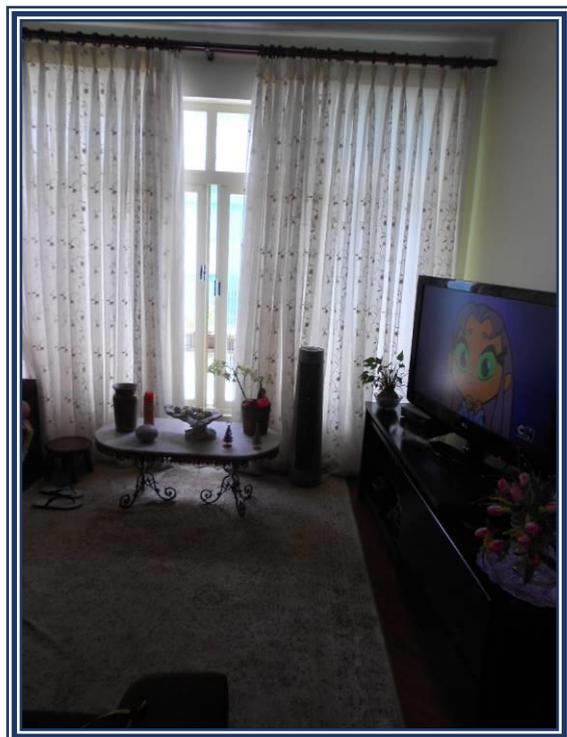
O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Tamuatá.

3.11. Benfeitorias

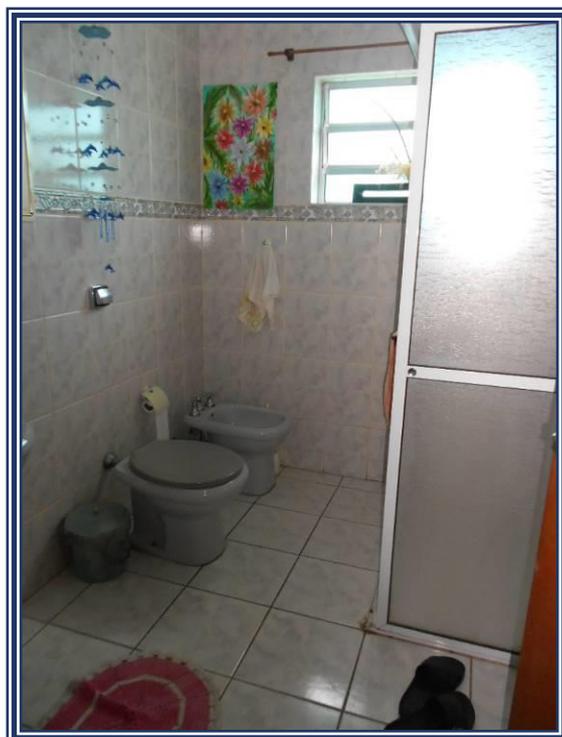
Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio (-)
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Estuque.
Piso:	Carpete de madeira / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas:	Ferro / Madeira.
Caixilhos:	Ferro / Madeira / Alumínio.
Janelas:	Ferro / Madeira / Alumínio
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Casa térrea com sala de estar e jantar conjugadas, 02 (dois) dormitórios, sendo uma suíte, 02 (dois) banheiros, cozinha e área de serviço.
Idade estimada:	50 (cinquenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Construída:	90,00m ²

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

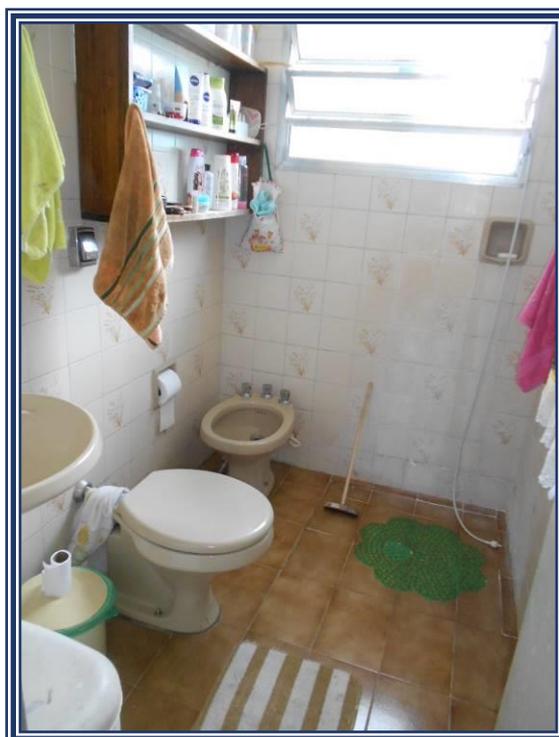
3.11. Ilustração fotográfica interna.



Salas de estar e jantar conjugadas.



Banheiro II.



Quarto e banheiro da suíte.



Quarto II e cozinha.



Área de serviço.



Vista do corredor lateral.

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:

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

e

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

Onde:

$$At = 182,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 2.280,04 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.055,16 \text{ m}^2$$

$$Fp = 5,95$$

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

$$Pe = 30,58 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

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

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

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

Cálculo do fator testada:

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

$$C_f = (10,00/5,95)^{0,20}$$

$$C_f = 1,1094$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$C_p = P_o$ se encontrar dentro do intervalo dentre P_{mi} e P_{ma} , adotamos,

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.280,04/m^2 / \{1+[(1,1094 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 182,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 374.039,12$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 2.280,04 (dois mil e duzentos e oitenta reais e quatro 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 novembro de 2.021 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio (-)
Custo de reprodução:	R\$ 2.120,98m ² (R _g N x 1,212)
l _e	50 anos
l _r	70 anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F _{oc}	0,486
Área Construída:	90,00m 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 Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 2.120,98 \times 0,486 \times 90,00$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 92.771,65}$$

4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

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

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 374.039,12 + 92.771,65$$

$$V_i = \text{R\$ } 466.810,77$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 467.000,00$$

(quatrocentos e sessenta e sete mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 17 de dezembro de 2.021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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**”.

Cumpra 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 geoeconômica, 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 resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultantes 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 maiores que aqueles 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 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, 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: 25,00 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:

Coefficiente 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.

Coefficiente 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”.

Coefficiente 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”**.

2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “**Ross / Heidecke**”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o **fator de adequação ao obsolescimento “Foc”**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “le” e a vida referencial “lr”.

Onde:

$$ROSS: \quad \frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2021
 SETOR : 50 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 628,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BOIÇUNUNGA NÚMERO : 127
 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: 228,81 TESTADA - (cf) m 8,70 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,30
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA SÃO JOÃO CLÍMACO
 CONTATO : ON LINE REFWEB: CA0529 TELEFONE : (11)-999442396
 OBSERVAÇÃO :
 BENFEITORIA EM RUINA SEM VALOR COMERCIAL.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.966,70
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.956,48
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9948
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 13/12/2021

SETOR : 50 QUADRA : 195

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2021
 SETOR : 50 QUADRA : 192 ÍNDICE DO LOCAL : 666,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SAPARÁS NÚMERO : 153
 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: 168,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 188,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.749,99
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 277.698,76 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\$) : 629.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GERALDO ALVES IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: 18590 TELEFONE : (11)-55813323
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	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 : 1.716,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.749,25
		VARIAÇÃO : 1,0190
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 13/12/2021

SETOR : 50 QUADRA : 192

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2021
 SETOR : 50 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 644,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TAMUATÁ NÚMERO : 149
 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: 120,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,212 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,547 CUSTO BASE (R\$): 1.749,99
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 116.018,04 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\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : KA VALESK IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: KV2148 TELEFONE : (11)-21824800
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	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 : 2.483,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.900,72
		VARIAÇÃO : 1.168,1
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0



GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/12/2021

SETOR : 50 QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2021
 SETOR : 50 QUADRA : 193 ÍNDICE DO LOCAL : 644,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TAMUATÁ NÚMERO : 185
 COMP.: 189 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: 504,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 42,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 260,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,454 CUSTO BASE (R\$): 1.749,99
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 286.304,38 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\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIGIWAY IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: TE0006 TELEFONE : (11)-23425050
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,06 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.289,08
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.078,23
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9079
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/12/2021

SETOR : 50 QUADRA : 193

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/12/2021
 SETOR : 50 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 636,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TAMUATÁ NÚMERO : 236
 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: 277,00 TESTADA - (cf) m 29,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 9,42
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 51 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,443 CUSTO BASE (R\$): 1.749,99
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 130.985,49 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\$) : 820.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIGIWAY IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: TE0006 TELEFONE : (11)-23425050
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.191,39
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.715,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,41 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2392
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	



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/12/2021

SETOR : 50 QUADRA : 195

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: MORIHISA ARASHIRO X ARTHUR PAULO SALDANHA ROLIN **DATA:** 17/12/2021
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	607,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,95
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

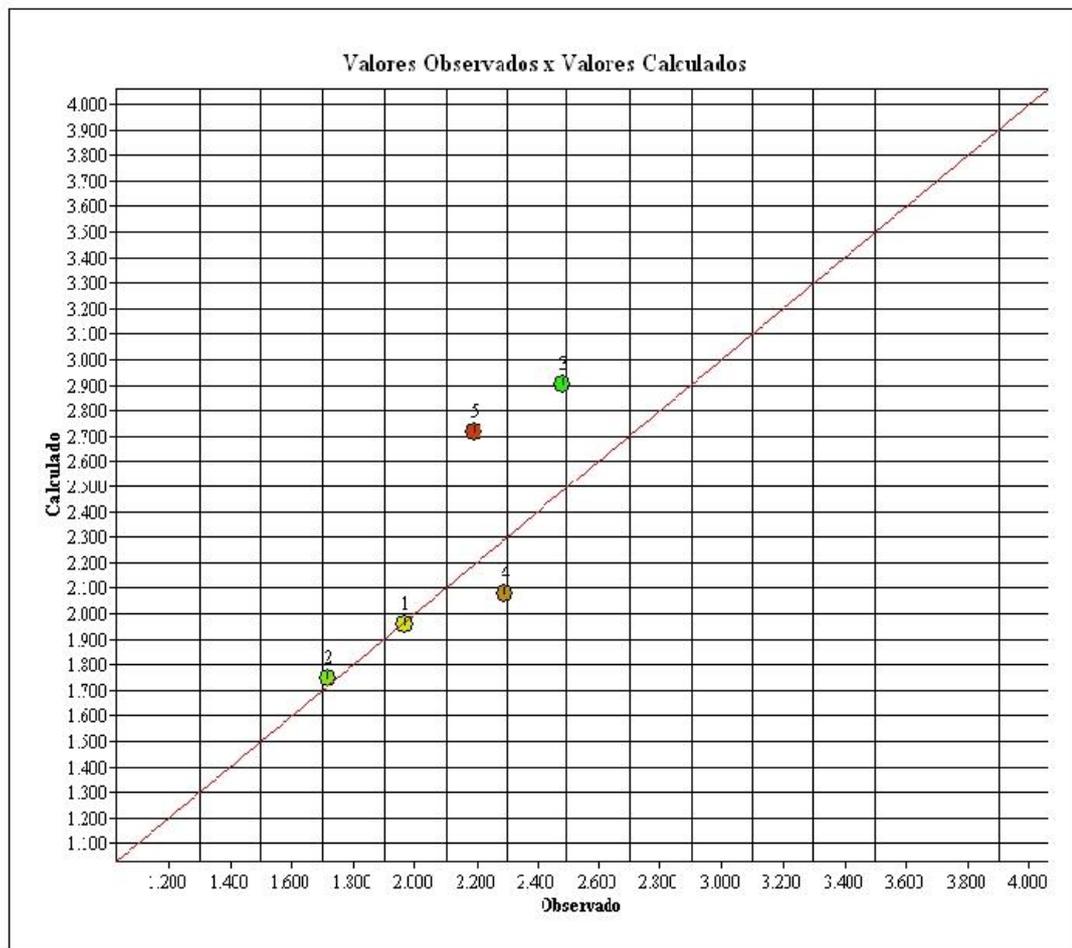
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BOIÇUNUNGA ,127	1.966,70	1.956,48	0,9948	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA SAPARÁS ,153	1.716,67	1.749,25	1,0190	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA TAMUATÁ ,149	2.483,18	2.900,72	1,1681	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA TAMUATÁ ,185	2.289,08	2.078,23	0,9079	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA TAMUATÁ ,236	2.191,39	2.715,50	1,2392	1,0001

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	1.966,70	1.956,48
2	1.716,67	1.749,25
3	2.483,18	2.900,72
4	2.289,08	2.078,23
5	2.191,39	2.715,50



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA TAMUATÁ 88 - SAO PAULO - SP Data : 17/12/2021
 Cliente : MORIHISA ARASHIRO X ARTHUR PAULO SALDANHA ROLIN
 Área m² : 182,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 2.280,04/m2
 (dois mil e duzentos e oitenta reais e quatro centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.129,40	Média Unitários : 2.280,04
Desvio Padrão : 296,36	Desvio Padrão : 500,51
- 30% : 1.490,58	- 30% : 1.596,02
+ 30% : 2.768,23	+ 30% : 2.964,05
Coefficiente de Variação : 13,9200	Coefficiente de Variação : 21,9500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.280,04	PROFUNDIDADE 0,0000
TESTADA: -0,1100	FATOR ÁREA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000	VALOR TOTAL (R\$): 374.038,54
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 2.055,16000	

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.936,90	INTERVALO MÍNIMO : 1.851,95
INTERVALO MÁXIMO : 2.623,18	INTERVALO MÁXIMO : 2.258,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III