

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL XI - PINHEIROS - COMARCA DE
SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 0003109-62.2018.8.26.0011

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA -
LOCAÇÃO DE IMÓVEL requerida por ADHEMAR
CANTÍDIO DE ABREU DIANEZI em face de CRISTINA
RAQUEL LOPES DOS SANTOS e OUTRO, dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este
signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas
no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor
avaliatório de **R\$ 961.000,00 (NOVECENTOS E SESSENTA E UM
MIL DE REAIS)** - Data Base: junho de 2019, para o imóvel
situado na Avenida Morumbi, s/nº, lote nº 14, quadra 41,
Morumbi, São Paulo - Sp.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de junho de 2019.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

VII.- Anexos

VII.1.- Pesquisa de mercado

VII.2.- Documentação fotográfica

VII.3.- Dados cadastrais

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **ADHEMAR CANTÍDIO DE ABREU DIANEZI** em face de **CRISTINA RAQUEL LOPES DOS SANTOS e OUTRO**, processo nº 0003109-62.2018.8.26.0011, em curso perante a 5ª Vara Cível do Regional XI - Pinheiros, Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de terreno situado na Avenida Morumbi, s/nº, Lote 14, Quadra 41, Jardim Morumbi, 30º Subdistrito Ibirapuera, São Paulo – SP.

Deferida a prova pericial, à fl. 445, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram “rol” de quesitos para o caso em questão.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a própria Avenida Morumbi.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Avenida Morumbi, s/nº, 30º Subdistrito Ibirapuera, na quadra formada pelas vias: Rua Dr. Flavio Américo Maurano, Dr. Getúlio Paula Santos, Carlos Filinto, Trinta e Um de Março e a respectiva Avenida Morumbi.

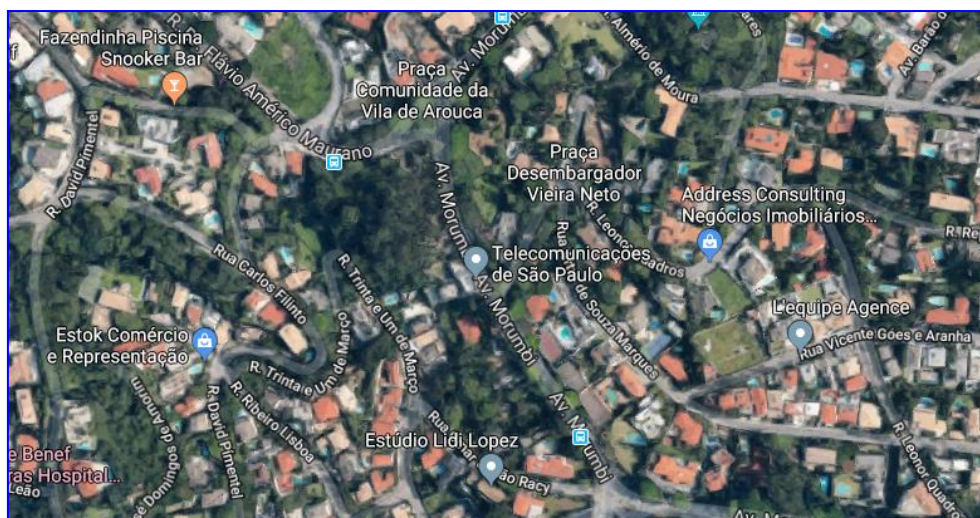


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

- Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Avenida Morumbi, s/nº, Morumbi, São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Avenida Morumbi, s/nº, Morumbi, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 123

QUADRA: 205

ZONEAMENTO: (ZCOR-2) zona de corredor

ÍNDICE FISCAL: .1.577,00/2014

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 123.205.0013-70

Avenida Morumbi, s/nº, Lt.14, Qd.41.

MATRÍCULA: 156.520

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está localizado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Avenida Morumbi.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos predominantes são altas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

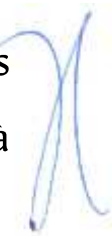
A ocupação industrial na região em estudo, é muito baixa praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum nos pólos industriais do município.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

As Zonas Corredores (ZCOR) incidem em lotes lindeiros à ZER ou à ZPR que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas.

Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	

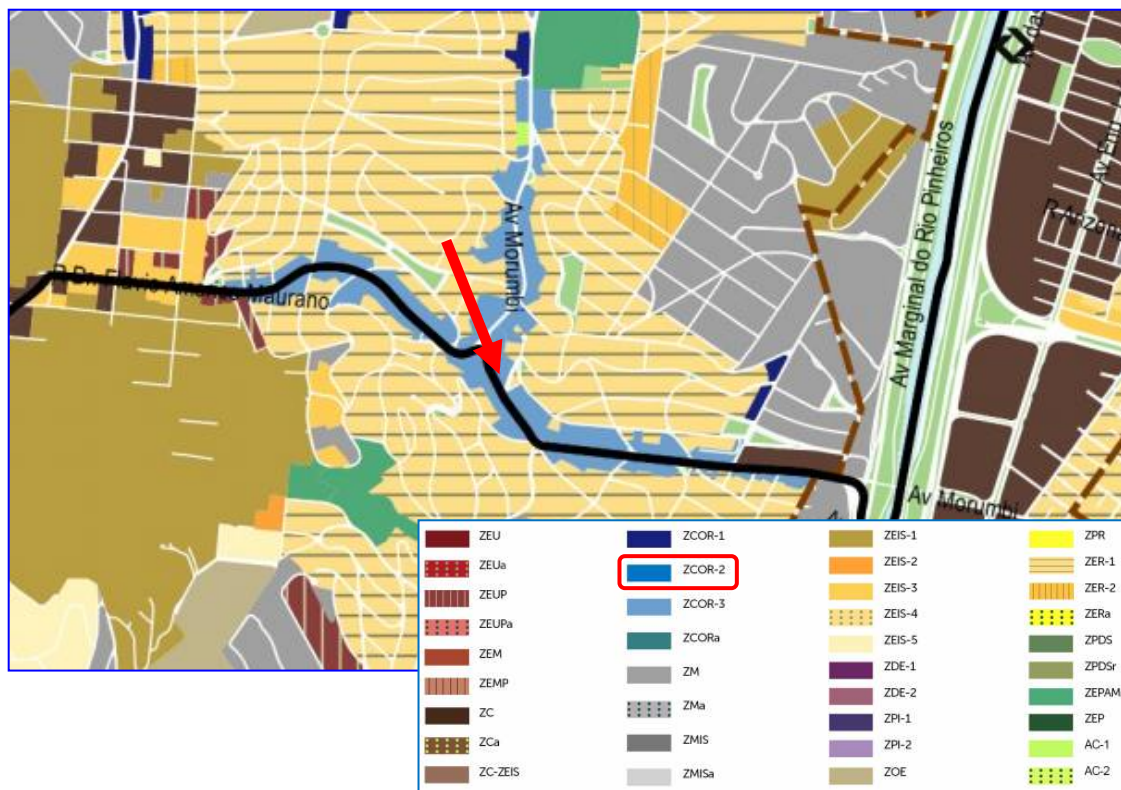
Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental													
TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
QUALIFICAÇÃO	ZEM	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
		ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
	ZCa		NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZC-ZEIS		0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR-1		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR-2		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
			ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZMIS		0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMISa		NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO:-

O terreno possui formato irregular e topografia em declive, frente murada ao mesmo nível da Avenida Morumbi.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais segundo o documento da matrícula são:

Matrícula n.º 156.520: Um terreno designado como lote nº 14 da quadra 41, do Jardim Morumbi, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, medindo 10,50m. de frente para a Avenida Morumbi, 42,85 metros da frente aos fundos do lado direito, de quem da via olha para o terreno, onde confronta com o lote 13, 41,60 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 09, e 16,50 metros nos fundos, confrontando com parte dos lotes 11 e 10, encerrando a área de 564,00 metros quadrados.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: nº 123.2050013-7.

Área total: 564,00 m²

(QUINHENTOS E SESSENTA E QUATRO METROS QUADRADOS).

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, não existem edificações, o terreno encontra-se coberto por

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

vegetação e está murado com a fachada voltada para a Avenida Morumbi.

As características do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Avenida Morumbi, no trecho onde está situado o imóvel avaliando e vistas da fachada do imóvel e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:

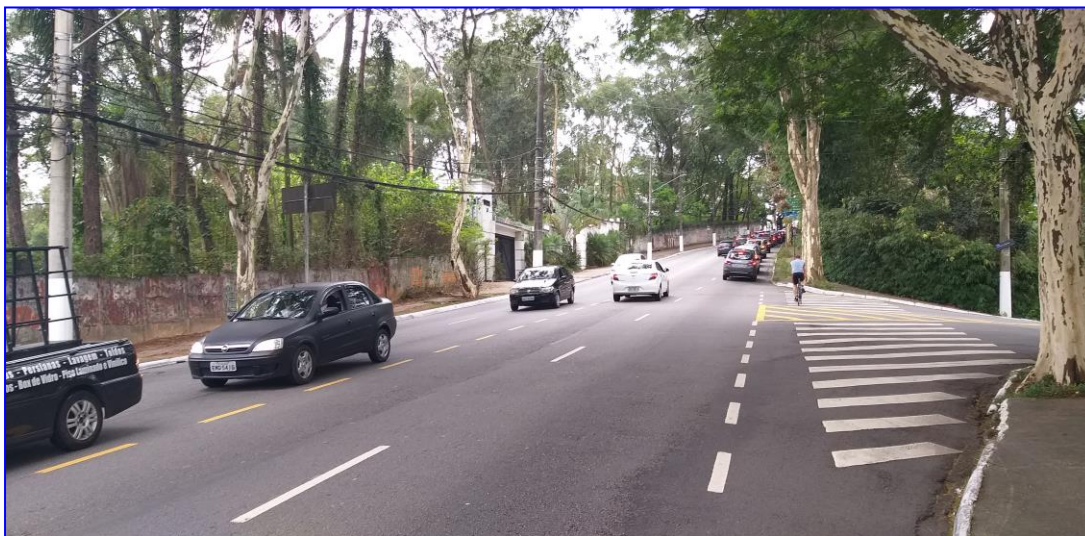


FACHADA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02:



VISTA DA AVENIDA MORUMBI, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO DE Nº 03:



OUTRA VISTA DA AVENIDA MORUMBI.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel 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 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, justificando-se a sua utilização na presente avaliação.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.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.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.1- 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 reflitam, 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 calcula 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.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, 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*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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;*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *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*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

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

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

$$Vt = At \times (Vu + Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário determinado em pesquisa

Cf = Coeficiente de frente

Cp = Coeficiente de profundidade

Para o cálculo de Coeficiente de frente (Cf) e Coeficiente de profundidade (Cp), temos:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

a) O Coeficiente de frente (Cf) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (Fp) e a Frente de referência (Fr), onde:

$Cf = (Fr/Fp)^f$, dentro dos limites, $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$, ou seja:

A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência.

Obs.: O expoente “f” é admitido como sendo igual a “0,15”.

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I
- Zonas de uso residencial horizontal, como 3.^a Zona Residencial Horizontal Alto, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 15,00 m.

b) O Coeficiente de profundidade (Cp) será calculado através da função exponencial da relação entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

- Para profundidade equivalente entre Pmi e Pma, admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi}/2 \leq P_e \leq P_{mi}$), será empregada a fórmula: $C_p = (P_e/P_{mi})^p$
- Para P_e inferior a $1/2P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^p$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é:

$$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}]$$

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

Conforme a referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade, para os imóveis localizados na 3ª Zona (Residencial Horizontal Alto):

- Profundidade mínima para a região: ... 30,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ... 60,00 metros
- Expoente do fator profundidade: 0,50

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FUNDADO EM 1985 - TÍTULOS RECONHECIDOS NACIONALMENTE)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		Observações gerais							
		Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef. de área C _a	Área de referência do Lote (m²)								
		Referências															
		Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _M													
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.						
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500							
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000							
Grupo II: Zonas ocupação vertical incorporação	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo, respectivo varia até um limite superior indefinido.						
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)*							
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*							

Quando necessário, serão aplicados os demais coeficientes, conforme segue:

e) Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce)
- Ce definido para 3.ª Zona - não se aplica

Os demais Fatores complementares são:
Fatores relativos à topografia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fatores quanto à consistência do terreno

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

III.2.- BENFEITORIAS: -

Tendo em vista que o imóvel não possui benfeitorias, o valor do imóvel corresponde ao valor do terreno.

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, e o valor unitário básico de terreno, através da seguinte fórmula:

VT = Valor do terreno procurado

At = 564,00 m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.798,05/m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$F_p = 10,50 \text{ m}$$

$$F_r = 15,00 \text{ m (testada de referência)}$$

$$P_e = 53,71 \text{ m}$$

$$P_{mi} = 30,00 \text{ m}$$

$$P_{ma} = 60,00 \text{ m}$$

$$\text{Expoente do fator frente "f"} = 0,15$$

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

CÁLCULO DO FATOR TESTADA

$$C_f = (F_r/F_p)^f = (15,00/10,50)^{0,15} = 1,05496$$

CÁLCULO DO FATOR PROFUNDIDADE

Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

$$V_u = \text{R\$ } 1.798,05/\text{m}^2 / [1 + (1,05496 - 1)]$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.704,38/\text{m}^2$$



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$VT = R\$ 1.704,38/m^2 \times 564,00 m^2 = \underline{R\$ 961.270,32}$$

ou em números redondos:

$$VT = R\$ 961.000,00$$

(novecentos e sessenta e um mil reais)
para junho / 2019.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 1.798,05/m² (um mil, setecentos e noventa e oito reais e cinco centavos)*, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação, ou seja, Grau III.

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL requerida por ADHEMAR CANTÍDIO DE ABREU DIANEZI em face de CRISTINA RAQUEL LOPES DOS SANTOS e OUTRO,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

processo nº 0003109-62.2018.8.26.0011, em curso
perante a 5ª Vara Cível do Foro Central XI - Pinheiros,
Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Avenida Morumbi, s/nº, Morumbi, São Paulo - SP.
Matrícula: 156.520- 15º - CRI de São Paulo.

R\$ 961.000,00
(NOVECIENTOS E SESSENTA E UM MIL REAIS)
DATA BASE: JUNHO / 2019



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 29 (vinte e nove) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 27 de junho de 2019.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Avenida Morumbi, s/nº

Morumbi, São Paulo - SP.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019	
SETOR : 123	QUADRA : 166	ÍNDICE DO LOCAL : 1.470,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Comandante Garcia Dávila		NÚMERO : s/n	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	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:	1.300,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe):	65,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
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\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca Imoveis	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-37456000
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	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 :	0,36	
		VALOR UNITÁRIO : 1.384,62
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.925,62
		VARIAÇÃO : 1,3907
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 2	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019
SETOR : 123 QUADRA : 125 ÍNDICE DO LOCAL : 1.300,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Cristiano de Souza	NÚMERO : s/n
COMP. : BAIRRO : Morumbi	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: 370,00	TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,83
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos mais de 20%	
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\$) : 540.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Leardi Imoveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-26458600
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	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 :	0,36	
		VALOR UNITÁRIO : 1.313,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.107,21
		VARIAÇÃO : 1,6043
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 3	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019
SETOR : 123 QUADRA : 161 ÍNDICE DO LOCAL : 1.435,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua General Euclides Figueiredo	NÚMERO : s/n
COMP. : BAIRRO : Morumbi	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP :	UF : SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²: 320,00	TESTADA - (cf) m 12,00
PROF. EQUIV. (Pe): 26,67	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%	
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\$) : 440.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Trisul Imoveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-999450724
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	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 :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 1.237,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.709,09
		VARIAÇÃO : 1,3811
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019	
SETOR : 123	QUADRA : 152	ÍNDICE DO LOCAL : 1.534,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Horácio Bandieri		NÚMERO : 2	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	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:	700,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos de 10% até 20%		
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\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Via BR Imoveis	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-38427742
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	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 :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 1.542,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.810,23
		VARIAÇÃO : 1,1733
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019	
SETOR : 123	QUADRA : 124	ÍNDICE DO LOCAL : 1.272,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Jandiro Joaquim Pereira		NÚMERO : s/n	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	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:	310,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	31,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
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\$) : 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Leardi Imoveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-26458600
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,24	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 :	0,12	
		VALOR UNITÁRIO : 1.161,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.649,19
		VARIAÇÃO : 1.4201
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019	
SETOR : 123	QUADRA : 108	ÍNDICE DO LOCAL : 1.314,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues		NÚMERO : 20	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	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:	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em aclive acima de 20%		
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\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Tânia Imoveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-32551230
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,20	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 :	0,12	
		VALOR UNITÁRIO : 1.157,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.597,44
		VARIAÇÃO : 1,3805
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019	
SETOR : 123	QUADRA : 210	ÍNDICE DO LOCAL : 1.233,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Ribeiro Lisboa		NÚMERO : s/n	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	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:	600,00	TESTADA - (cf) m	13,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	46,15		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos mais de 20%		
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\$) : 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Remax Urbam Imoveis	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-28982000
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,02	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 :	0,36	
		VALOR UNITÁRIO : 975,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.616,39
		VARIAÇÃO : 1,6578
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 8	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019
SETOR : 123 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 1.514,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Rubens do Amaral	NÚMERO : s/n
COMP. : BAIRRO : Morumbi	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP	
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m² : 814,00	TESTADA - (cf) m 20,00
PROF. EQUIV. (Pe) : 40,70	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%	
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\$) : 1.220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Viver Morumbi Imoveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-41182828
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	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 :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 1.348,89
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.600,97
		VARIAÇÃO : 1,1869
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019	
SETOR : 123	QUADRA : 185	ÍNDICE DO LOCAL : 1.270,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Senador Otávio Mangabeira		NÚMERO : s/n	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	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:	370,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			24,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos mais de 20%		
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\$) : 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Morumbi Imoveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-37405591
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	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 :	0,36	
		VALOR UNITÁRIO : 972,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.655,63
		VARIAÇÃO : 1,7016
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019	
SETOR : 123	QUADRA : 179	ÍNDICE DO LOCAL : 846,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antônio Júlio dos Santos		NÚMERO : s/n	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	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:	570,00	TESTADA - (cf) m	15,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			38,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
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\$) : 645.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Muniz & Queiroz Imoveis	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-991919748
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,86	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 : 1.018,42
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.898,40
		VARIAÇÃO : 1,8641
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 11	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019
SETOR : 101 QUADRA : 456 ÍNDICE DO LOCAL : 2.208,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : Rua Luís Dill	NÚMERO : s/n
COMP.:	BAIRRO : Morumbi
CEP :	CIDADE : SAO PAULO - SP
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) m²: 692,00	TESTADA - (cf) m 15,00
PROF. EQUIV. (Pe): 46,13	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular
ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : em aclave de 5% até 10%	
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\$) : 1.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : 4Thorres Imoveis		
CONTATO : corretor		TELEFONE : (11)-37444004
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,29	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 : 2.341,04
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.672,02
		VARIAÇÃO : 0,7142
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/06/2019	
SETOR : 171	QUADRA : 281	ÍNDICE DO LOCAL : 1.134,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Aldo Travaglia		NÚMERO : s/n	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	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:	530,00	TESTADA - (cf) m	12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,17
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\$) : 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	C&W Imoveis	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-33263936
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,39	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,03	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 :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.698,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.334,38
		VARIAÇÃO : 1,3747
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Av. Morumbi, Lt.14, Qd.41

DATA : 15/06/2019

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	1.577,00
☒ Testada	10,50
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos até 5%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
☒ 1	Rua Comandante Garcia Dávila ,s/n	1.384,62	1.925,62	1,3907	1,0002
☒ 2	Rua Cristiano de Souza ,s/n	1.313,51	2.107,21	1,6043	1,0004
☒ 3	Rua General Euclides Figueiredo ,s/n	1.237,50	1.709,09	1,3811	1,0003
☒ 4	Rua Horácio Bandieri ,2	1.542,86	1.810,23	1,1733	1,0001
☒ 5	Rua Jandiro Joaquim Pereira ,s/n	1.161,29	1.649,19	1,4201	1,0003
☒ 6	Rua Professor Lúcio Martins Rodrigues ,20	1.157,14	1.597,44	1,3805	1,0003
☒ 7	Rua Ribeiro Lisboa ,s/n	975,00	1.616,39	1,6578	1,0006
☒ 8	Rua Rubens do Amaral ,s/n	1.348,89	1.600,97	1,1869	1,0001
☒ 9	Rua Senador Otávio Mangabeira ,s/n	972,97	1.655,63	1,7016	1,0007
☒ 10	Rua Antônio Júlio dos Santos ,s/n	1.018,42	1.898,40	1,8641	1,0008
☒ 11	Rua Luis Dib ,s/n	2.341,04	1.672,02	0,7142	0,9999
☒ 12	Rua Aldo Travaglia ,s/n	1.698,11	2.334,38	1,3747	1,0002

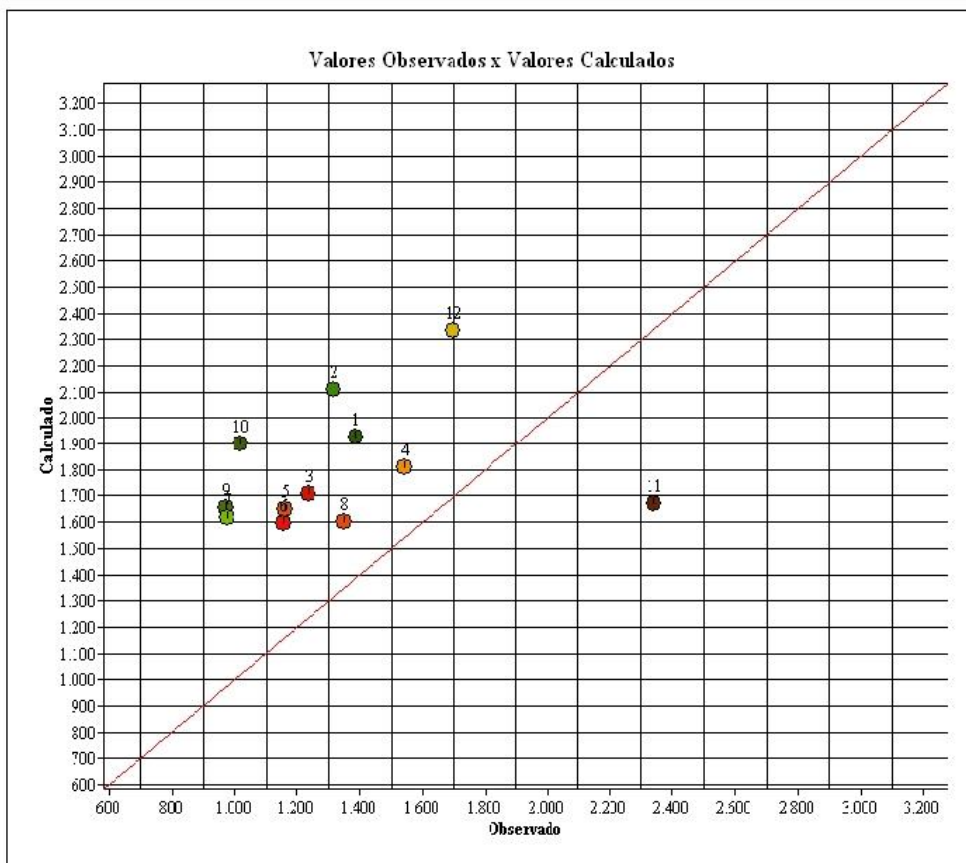
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.384,62	1.925,62
2	1.313,51	2.107,21
3	1.237,50	1.709,09
4	1.542,86	1.810,23
5	1.161,29	1.649,19
6	1.157,14	1.597,44
7	975,00	1.616,39
8	1.348,89	1.600,97
9	972,97	1.655,63
10	1.018,42	1.898,40
11	2.341,04	1.672,02
12	1.698,11	2.334,38

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Morumbi s/n Lt.14, Qd.41 Jd. Morumbi SAO PAULO - SP Data : 15/06/2019
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 564,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.345,95
 Desvio Padrão : 383,89
 - 30% : 942,16
 + 30% : 1.749,73

Coefficiente de Variação : 28,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.798,05
 Desvio Padrão : 231,21
 - 30% : 1.258,63
 + 30% : 2.337,46

Coefficiente de Variação : 12,8600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	☒	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	☐	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ 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\$): 1.798,05
 TESTADA: -0,0500 PROFUNDIDADE 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.704,38000 VALOR TOTAL (R\$): 961.269,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.707,08
 INTERVALO MÁXIMO : 1.889,02

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.553,44
 INTERVALO MÁXIMO : 1.855,32

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 01- Vista geral da fachada.



Foto de nº 02- outra vista geral da fachada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 03- Imóvel vizinho a direita.



Foto de nº 04- Imóvel vizinho a direita.



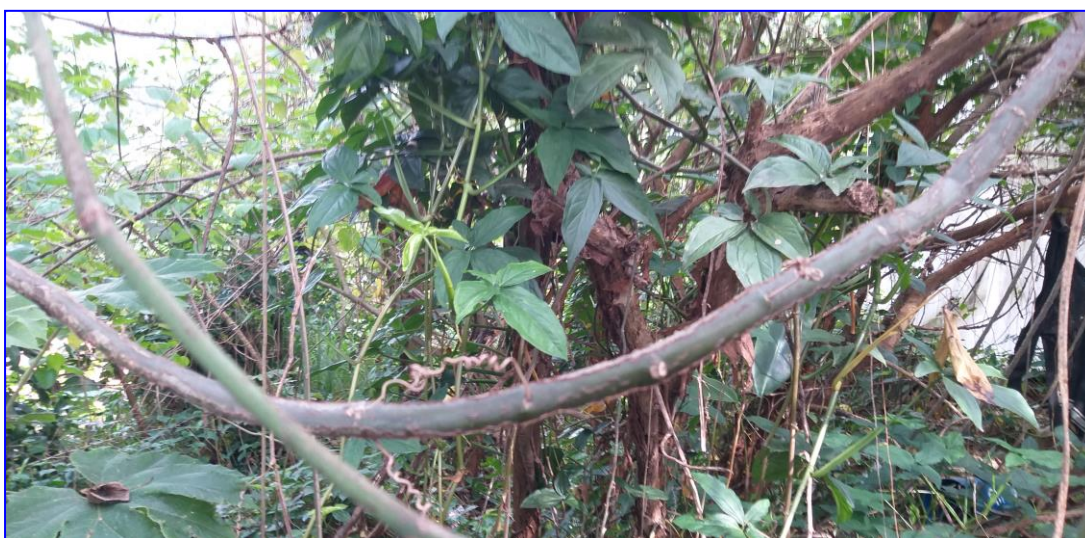
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 05- Vista do interior do terreno.



Foto de nº 06- Outra vista do interior do terreno avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 123.205.0013-7

Local do Imóvel:

AV MORUMBI, S/N - LT 14 QD 41 JD
MORUMBI CEP 04703-003
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PDE CARVALHO, 290 - APTO 12
PINHEIROS SÃO PAULO CEP 06427-020

Contribuinte(s):

CPF 118.458.598-98 GETULIO FERNANDES DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	564	Testada (m):	10,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	564		

Dados cadastrais da construção:

Terreno sem construção

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.948,00
- da construção:	Terreno sem construção

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	954.417,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	0,00
Base de cálculo do IPTU:	954.417,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/09/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>