

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I – SANTANA – SP**

PROCESSO : Nº 1023828-20.2014.8.26.0001
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
(ESPÉCIES DE CONTRATO)
REQUERENTE : BANCO DO BRASIL S/A.
REQUERIDOS : ENY DAS GRAÇAS CASSETA E OUTRO.

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 Ponta Porã, nº 457, Bairro Lapa, Vila Ipojuca, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Maio de 2.019.

Valor de mercado para venda:

100% Vi = R\$ 1.283.000,00
(um milhão e duzentos e oitenta e três mil reais)

25% (1/4) Vi = R\$ 320.750,00
(trezentos e vinte mil e setecentos e cinquenta 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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (ESPÉCIES DE CONTRATO)**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

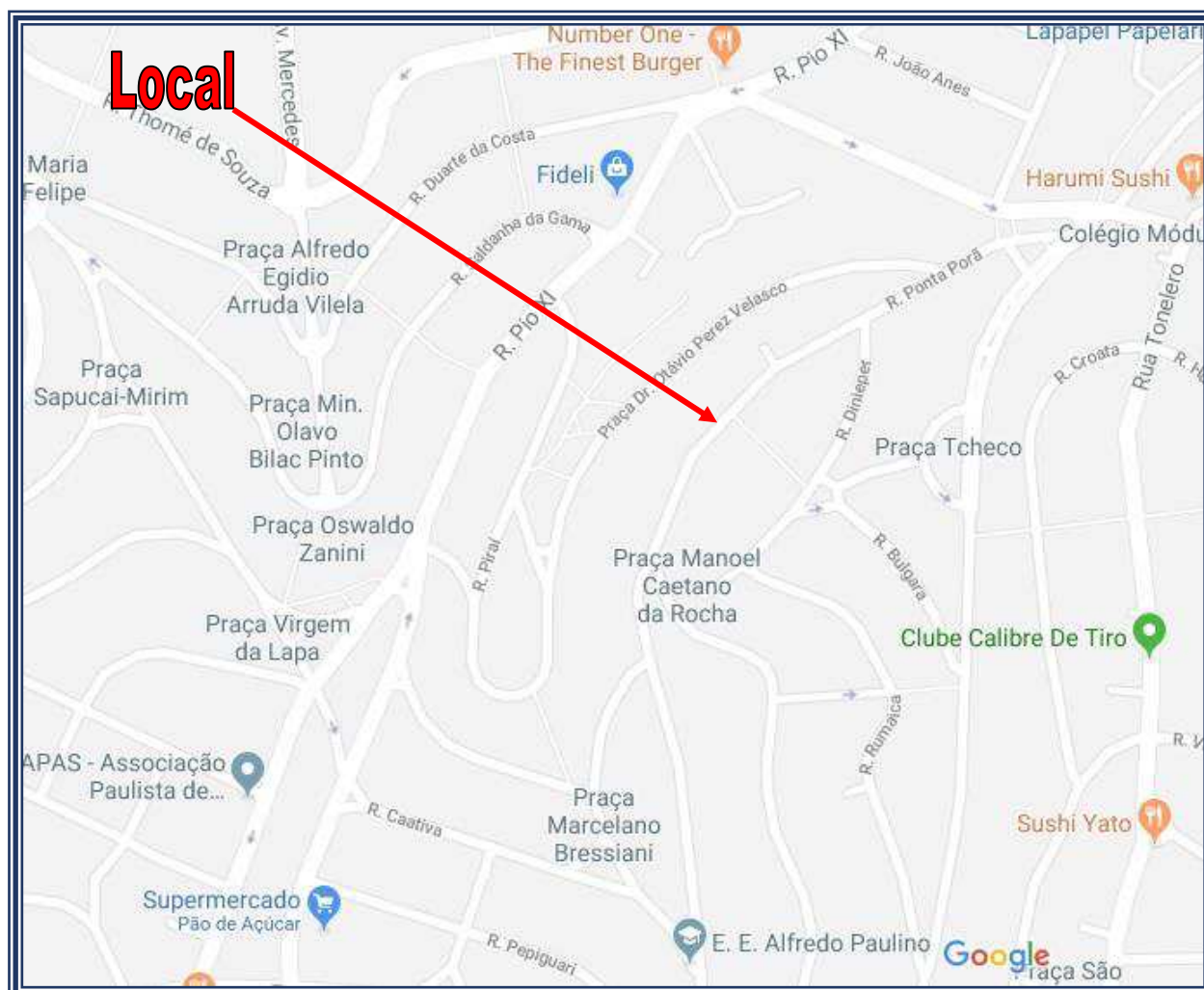
3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Ponta Porã, nº 457, Bairro Lapa, Vila Ipojuca, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 024, Quadra 011, e Índice Fiscal 966,00.

3.3. Planta Localização



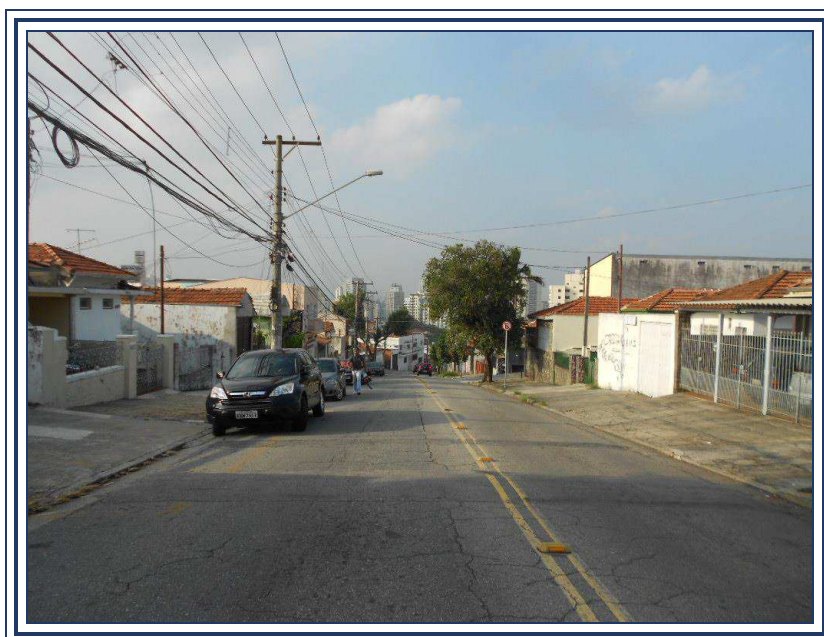
3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona LA-ZM2 - 04, Zona Mista de Alta Densidade - a.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Ponta Porã, 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

terreno, conforme matrícula nº 62.433 (fls.331) possui a seguinte descrição:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 10. ABR. 1989	
62433	1		
<p>Imóvel: UMA CASA à Rua PONTA PORÃ nº 457, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 8 m de frente, igual largura nos fundos, por 51,50m da frente aos fundos do lado direito e 51m do lado esquerdo, com a área de 410 m², confrontando do lado direito com o lote 221, do lado esquerdo com o lote 219 e nos fundos com os lotes 194 e 196.</p> <p>Proprietários e respectivas proporções: 1/2 de DALTIVA SEGALLA CASSETTA viúva, de prendas do lar; 1/4 de ENEAS CASSETTA, desquitado, mecânico e 1/4 de ENY DAS GRAÇAS CASSETTA, maior, solteiro, encarregado de fiscalização, domiciliados nesta Capital à Rua Ponta Porã nº 457.</p> <p>Registro anterior: Transcrição 142:134 de 11 de dezembro de 1975 deste Cartório (matrícula aberta de ofício).</p> <p>A Oficial maior:</p> <p style="text-align: center;"><i>Helôisa Maria Gandolfo Loureiro</i> Heloisa Maria Gandolfo Loureiro</p> <p style="text-align: center;">* * *</p>			

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 410,00 m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 62.433 (fls. 331).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Ponta Porã.

3.11. Benfeitorias

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simplex
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Madeira / Laminados de madeira.
Piso:	Tacos de madeira retirados na sua maioria com sem finalização no acabamento / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Ferro / Madeira.
Janelas:	Ferro / Madeira.
Tipo das janelas	Veneziana / Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Casa da frente: Sala, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço. Casa dos fundos: Sala, 03 (três) dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e dois ambientes na parte inferior.
Idade estimada:	65 (sessenta e cinco) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos importantes (g)
Área Construída:	203,00m ²

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

3.11. Ilustração fotográfica interna (casa da frente).



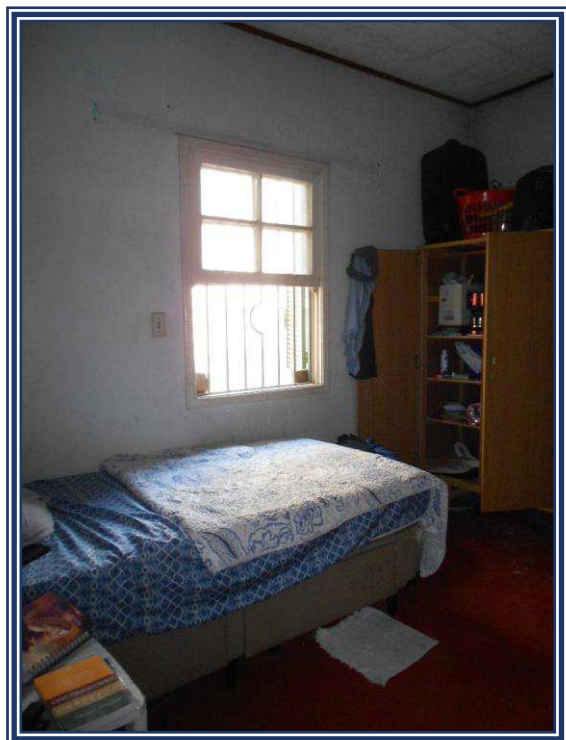
Sala e quarto I.



Quarto II e banheiro.



Vista do corredor e cozinha.



Quarto III e área de serviço.

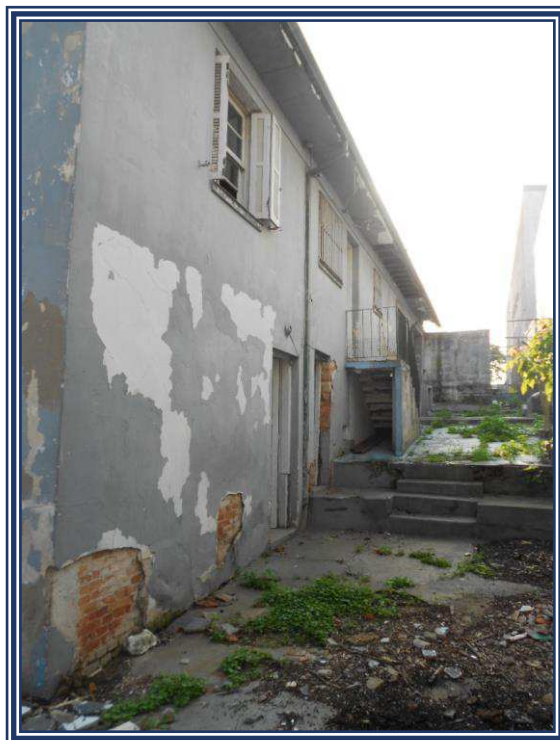
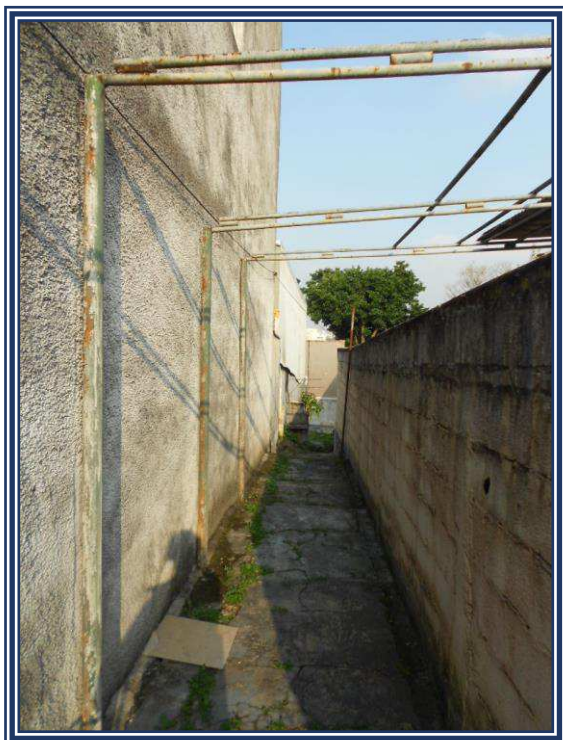


Vista do corredor lateral.



Mais uma vista da lateral.

3.11.1 Ilustração fotográfica interna (casa dos fundos).



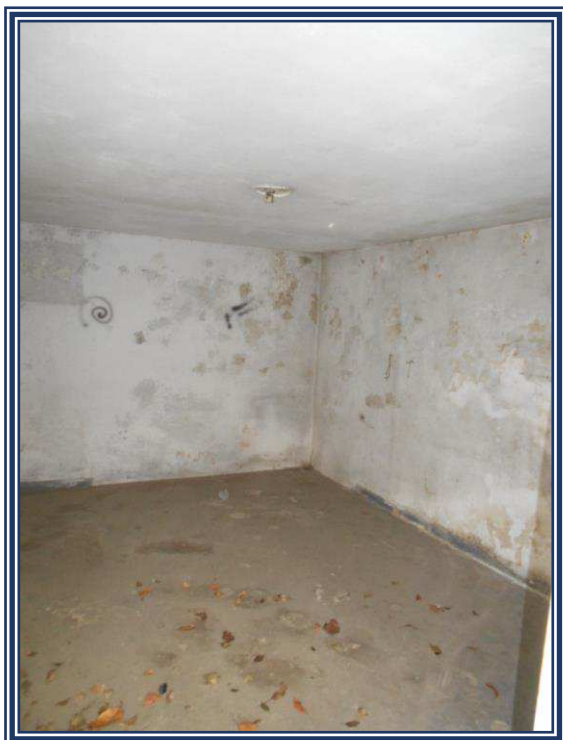
Vista do corredor de acesso à casa dos fundos e vista da lateral.



Mais duas vistas da casa dos fundos.



Vista da cozinha.



Quarto e área de serviço.

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:

$$At = 410,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 3.190,09 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.976,12 \text{ m}^2$$

$$Fp = 8,00$$

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

$$Pe = 51,25 \text{ (profundidade equivalente)}$$

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

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

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

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

Cálculo do fator testada:

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

$$C_f = (10,00/8,00)^{0,20}$$

$$C_f = 1,0456$$

Cálculo do Fator Profundidade:

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

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

$$1/C_p = (40,00/51,25) + \{[1 - (40,00/51,25)] \times (40,00/51,25)^{0,50}\}$$

$$C_p = 1,0262$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.190,09/m^2 / \{1 + [(1,0456 - 1) + (1,0262 - 1)]\} \times 410,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 1.220.209,20$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 3.190,09 (três mil e cento e noventa reais 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 abril de 2.019 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Simplex
Custo de reprodução:	R\$ 1.466,95m ² (R _g N x 1,056)
I _e	65 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos importantes (g)
F _{oc}	0,211
Área Construída:	203,00m 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

$$V_b = 1.466,95 \times 0,211 \times 203,00$$

$$V_b = \mathbf{R\$ 62.833,86}$$

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:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = 1.220.209,20 + 62.833,86$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.283.043,06$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 1.283.000,00$$

(um milhão e duzentos e oitenta e três 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, 14 de maio de 2.019.



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 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 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 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 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:.

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 contribuiram 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


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2019
 SETOR : 24 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 964,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARAÇATUBA NÚMERO : 0
 COMP.: LADO ESQ 675 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: 342,00 TESTADA - (ct) m 9,70 PROF. EQUIV. (Pe): 35,26
 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\$) : 1.070.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : IMÓVEIS SP
 CONTATO : ON LINE REFWEB: TE0004 TELEFONE : (11)-23644349
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	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 : 2.815,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.838,84
		VARIAÇÃO : 1,0082
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2019
 SETOR : 24 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 964,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : RUA ARAÇATUBA NÚMERO : 111
 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: 188,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,80
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 120,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 42 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,541 CUSTO BASE (R\$): 1.389,16
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 95.234,59 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\$) : 749.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ANDRELUCE MENDONÇA IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: 189 TELEFONE : (11)-992887409
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,15	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 : 3.079,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.557,06
		VARIAÇÃO : 1.1552
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2019
 SETOR : 24 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 960,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PONTA PORÃ NÚMERO : 371
 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: 249,00 TESTADA - (ct) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,67
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 38 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,581 CUSTO BASE (R\$): 1.389,16
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 93.752,96 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BOAÇAVA IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: BISO-0046 TELEFONE : (11)-26399204
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.334,33
TESTADA Cf :	0,02 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.398,63
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0275
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
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 FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2019
 SETOR : 24 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 970,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PONTA PORÃ NÚMERO : 392
 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: 155,00 TESTADA - (ct) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 31 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,646 CUSTO BASE (R\$): 1.389,16
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 170.577,29 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\$) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ANDRELUCE MENDONÇA IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: 265 TELEFONE : (11)-992887409
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 : 3.225,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.691,61
		VARIAÇÃO : 1.144,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/05/2019
 SETOR : 24 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 970,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : RUA PONTA PORÃ NÚMERO : 422
 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: 215,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,83
 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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BEST IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: TE0227 TELEFONE : (11)-36726547
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	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 : 3.139,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.464,30
		VARIAÇÃO : 1.1034
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO: BRASIL S/A BANCO X ENY DAS GRAÇAS CASSETA

DATA: 14/05/2019

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 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	966,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	8,00
<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

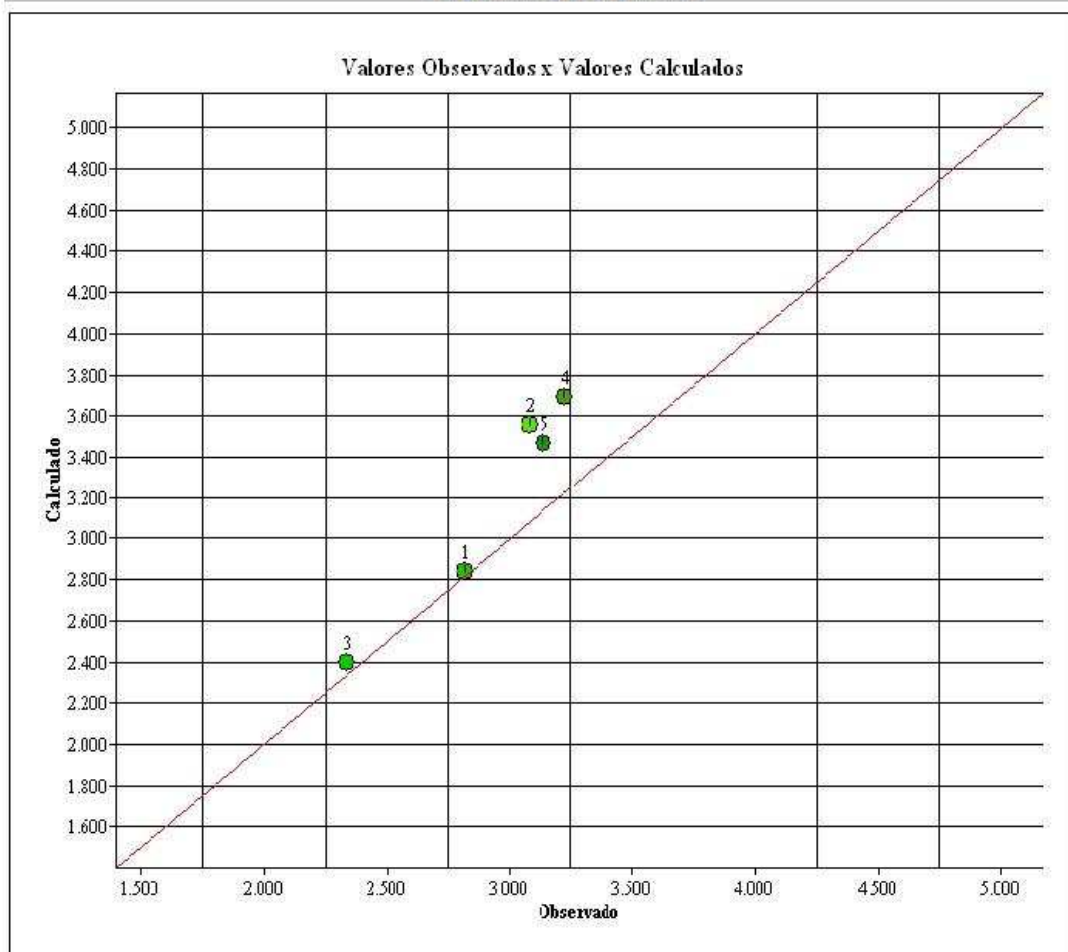
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ARAÇATUBA ,0	2.815,79	2.838,84	1,0082	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ARAÇATUBA ,111	3.079,07	3.557,06	1,1552	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA PONTA PORÃ ,371	2.334,33	2.398,63	1,0275	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PONTA PORÃ ,392	3.225,31	3.691,61	1,1446	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PONTA PORÃ ,422	3.139,53	3.464,30	1,1034	1,0000

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	2.815,79	2.838,84
2	3.079,07	3.557,06
3	2.334,33	2.398,63
4	3.225,31	3.691,61
5	3.139,53	3.464,30



GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA PONTA PORÃ 457 - SAO PAULO - SP Data : 14/05/2019
 Cliente : BRASIL S/A BANCO X ENY DAS GRAÇAS CASSETTA
 Área m² : 410,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 3.190,09/m²
 (três mil e cento e noventa reais e nove centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.918,81
 Desvio Padrão : 360,76
 - 30% : 2.043,16
 + 30% : 3.794,45

Coeficiente de Variação : 12,3600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.190,09
 Desvio Padrão : 550,27
 - 30% : 2.233,06
 + 30% : 4.147,11

Coeficiente de Variação : 17,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	B
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\$): 3.190,09

TESTADA: -0,0500

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.976,12000

PROFUNDIDADE: -0,0300

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.220.208,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 2.812,84

INTERVALO MÁXIMO : 3.567,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.728,76

INTERVALO MÁXIMO : 3.223,48