

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0016743-78.2016.8.26.0405

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **LUANA RIBEIRO LA SERRA** em face de **ESPÓLIO DE AMÁLIA RAMOS DOS SANTOS E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, para a fração ideal (4/30), expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Éttore Biscuola, nº 64/70/117/80 e 84, Presidente Altino, Osasco, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Osasco, 01 de agosto de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 26.125, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco

Rua Éttore Biscuola, nº 64/70/117/80 e 84, Osasco, São Paulo.

R\$ 2.400.000,00

(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (4/30) DO IMÓVEL:

R\$ 320.000,00

(Trezentos e vinte mil reais)

AGOSTO / 2018

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para a fração ideal (4/30) do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **LUANA RIBEIRO LA SERRA** em face de **ESPÓLIO DE AMÁLIA RAMOS DOS SANTOS E OUTROS**:

Uma casa sob o nº 103, e seu respectivo terreno, constituído pelos lotes 15 e 17, da quadra 30, nesta cidade de Osasco - São Paulo, medindo 25,00 metros de frente para a Rua Caldeira Pimentel, por 40,00 metros da frente aos fundos, confinando de um lado com terreno da Companhia de Cerâmica Industrial de Osasco S/A., de outro lado com Francisco Coelho e nos fundos com Francisco Morina e outros, matriculado sob nº 26.125, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

Trata-se de imóvel, objeto da matrícula nº 26.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP, com 1.000,00 m² de terreno, sobre o qual encontram-se edificadas 5 casas residenciais.

A Sra. Francine acompanhou as vistorias no imóvel de nº 80.

Nos imóveis nºs 64, 70, 84 e 117 as vistorias internas não foram autorizadas. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter. "

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Osasco, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1985

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 02/03



RUA ÉTTORE BISCUOLA,
NO TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Osasco, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

23224.14.98.0136.99.999 (AM)

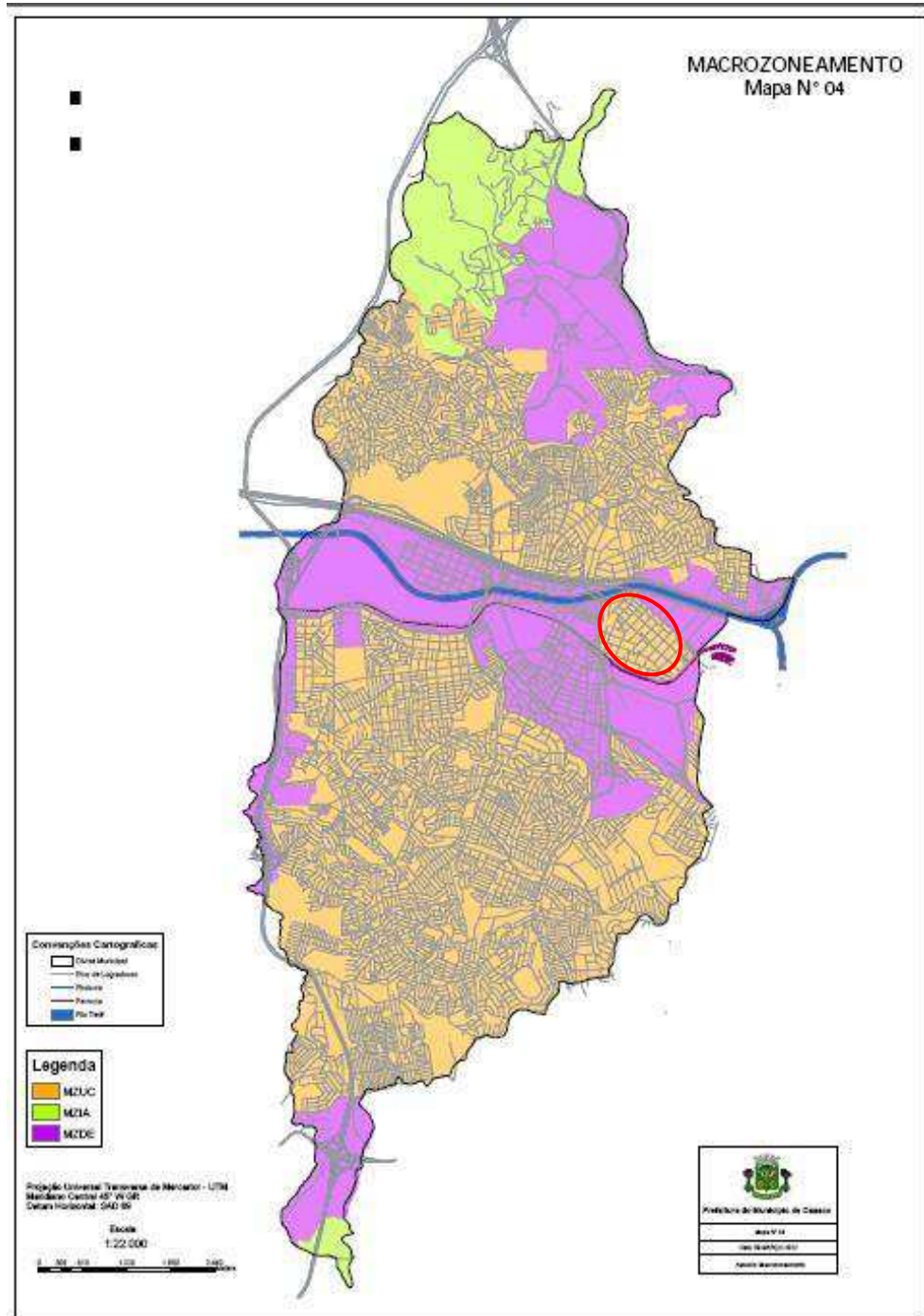
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 125, regulamentada pela Lei Complementar nº 152/2006, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Osasco. A Lei nº 1485, de 12 de outubro de 1978, alterada pelas Leis de nºs 1613/80, 2070/88, 2425/91 e Leis Complementares nº 16/93 e nº 4471/2011, estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no Município de Osasco.

O local em causa integra a **MZUC**: Macrozona de Urbanização e Consolidação. A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Macrozona de Urbanização e Consolidação. A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias,

lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Fuad Auada e de logradouros circunvizinhos. A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 25,00 m;
Profundidade equivalente: 40,00 m;
Área: 1.000,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas cinco casas com características de uso residencial, com área total construída de 817,57 m², conforme medições efetuadas *in loco*, e idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" - necessitando de reparos de simples.

- DO IMÓVEL 1

Entrada pelo nº 64 - Ocupado pelo Sr. Marcelo Gaiche (adquirido dos sucessores da Herdeira CARMEM RAMOS DA SILVA).

O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados.

O imóvel encontra-se murado nos lados e nos fundos e possui fechamento frontal com portão metálico; a edificação é assobradada em alvenaria, com garagem coberta, corpo principal com dois pavimentos e edícula aos fundos.

A edificação possui área construída de 194,00 m², e idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" - necessitando de reparos de simples.

As reproduções a seguir ilustram a localização, benfeitorias introduzidas no terreno e os aspectos da imóvel nº 64, ocupado pelo Sr. Marcelo Gaiche:

LOCALIZAÇÃO NO TERRENO

IMÓVEL 1

RUA ÉTTORE BISCUOLA

Nº 64	Nº 70	Nº 117	Nº 80	Nº 64
MARCELO GAICHE E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 194,00 M ²	EDUARDO H. HATCHIKAN E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 200,00M ² 23224.14.98.0141.00.000.02	ROBERTO M. SANTOS A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 50,31 M ² 23224.14.98.0146.99.999.02	FRANCINE H. G. ANDRÉ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 159,00 M ² 23224.14.98.0146.99.999.02	ANTONIO CARLOS MUNHOZ E S/M E ANCELMO MUNHOZ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 214,26 M ² 23224.14.98.0156.00.000.02

Área de terreno: 200,00 m²

Área construída: 194,00 m²

Rua Éttore Biscuola, nº 64

Sr. Marcelo Gaiche.

FOTO 04



FACHADA.

- DO IMÓVEL 2

Entrada pelo nº 70 - Ocupado pelo Sr. Eduardo Haran Hatchikian e sua mulher Eliana Lazara Vinhas Hatchikian (adquirido dos sucessores da Herdeira CLEMENTINA RAMOS SENEGALI).

O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados.

O imóvel encontra-se murado nos lados e nos fundos e possui fechamento frontal com portão metálico; a edificação é assobradada em alvenaria, com garagem coberta, corpo principal com 3 pavimentos e edícula aos fundos.

A edificação encontra-se cadastrada na Municipalidade sob nº 23224.14.98.0141.00.000.02. Possui área construída de 200,00 m², e idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" - necessitando de reparos de simples.

As reproduções a seguir ilustram a localização, benfeitorias introduzidas no terreno e os aspectos da imóvel nº 70, ocupado pelo Sr. Eduardo Haran Hatchikian:

LOCALIZAÇÃO NO TERRENO

IMÓVEL 2

RUA ÉTTORE BISCUOLA

Nº 64	MARCELO GAICHE E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 194,00 M ²
Nº 70	EDUARDO H. HATCHIKAN E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 200,00M ² 23224.14.98.0141.00.000.02
Nº 117	ROBERTO M. SANTOS A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 50,31 M ² 23224.14.98.0146.99.9999.02
Nº 80	FRANCINE H. G. ANDRÉ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 159,00 M ² 23224.14.98.0146.99.9999.02
Nº 64	ANTONIO CARLOS MUNHOZ E S/M E ANCELMO MUNHOZ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 214,26 M ² 23224.14.98.0156.00.000.02

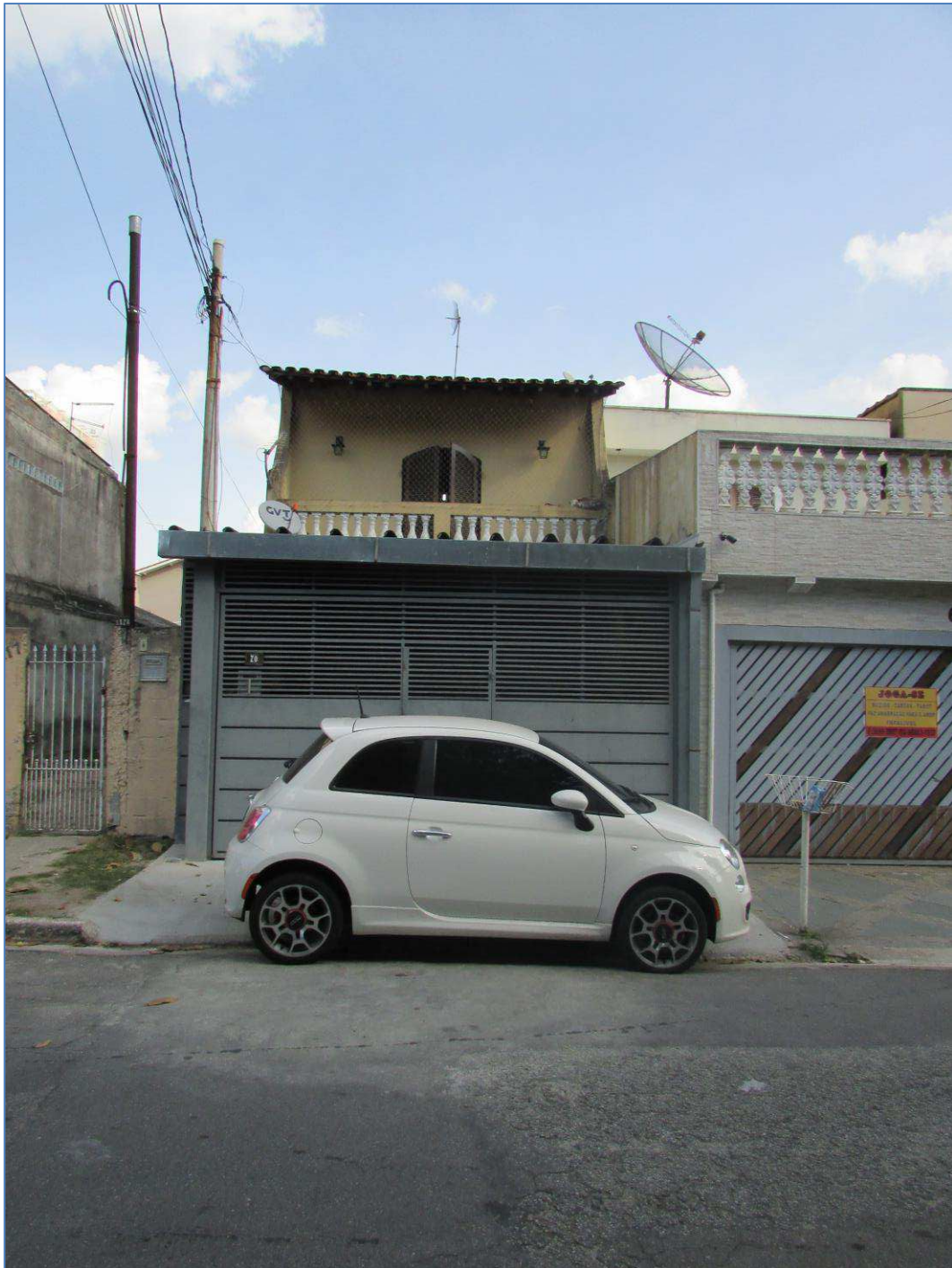
Área de terreno: 200,00 m²

Área construída: 200,00 m²

Rua Éttore Biscuola, nº 70

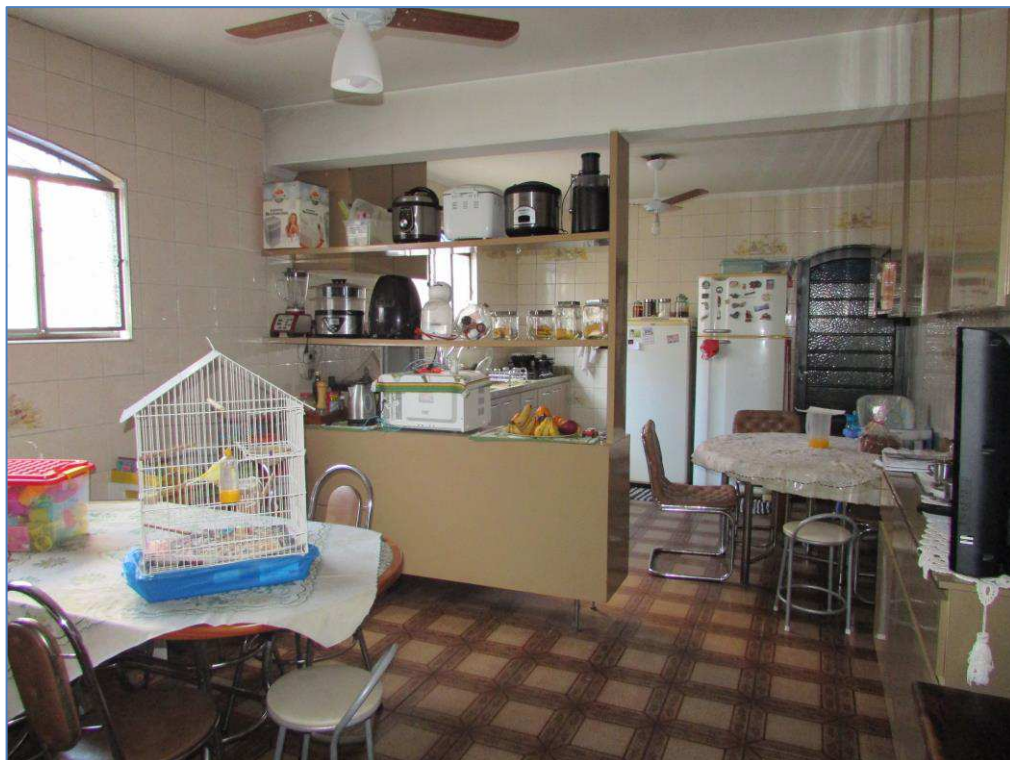
Sr. Eduardo Haran Hatchikian.

FOTO 05



FACHADA.

FOTOS 06/07



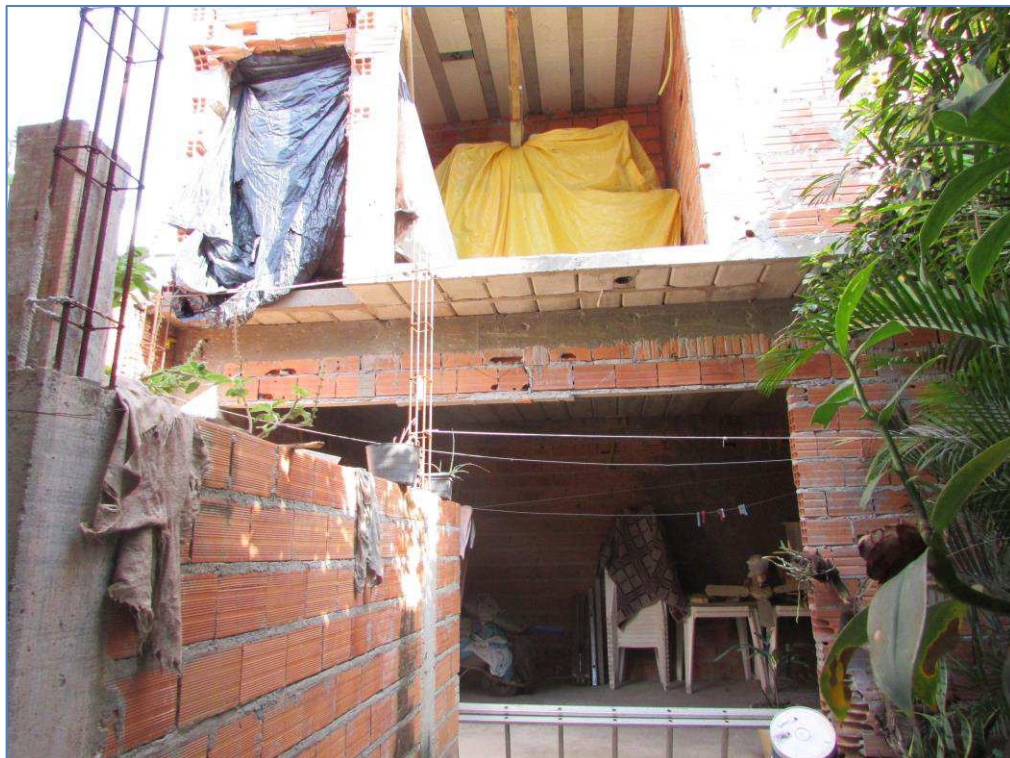
ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 08/09



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

FOTOS 10/11



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

- DO IMÓVEL 3

Entrada pelo nº 117 - Ocupado pelo Sr. Roberto Mariano dos Santos (sucessor da Herdeira AMALIA RAMOS DOS SANTOS).

O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados.

O imóvel não se encontra murado, os muros existentes pertencem aos imóveis confrontantes pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel e pelos fundos.

Possui fechamento frontal com portão de ferro; a edificação é térrea em alvenaria, com dois cômodos e banheiro.

A edificação encontra-se cadastrada na Municipalidade sob nº 23224.14.98.0146.99.999.02. Possui área construída de 50,31 m², e idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" - necessitando de reparos de simples.

As reproduções a seguir ilustram a localização, benfeitorias introduzidas no terreno e os aspectos da imóvel nº 117, ocupado por Roberto Mariano dos Santos.

LOCALIZAÇÃO NO TERRENO

IMÓVEL 3

RUA ÉTTORE BISCUOLA

Nº 64	MARCELO GAICHE E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 194,00 M ²
Nº 70	EDUARDO H. HATCHIKAN E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 200,00M ² 23224.14.98.0141.00.000.02
Nº 117	ROBERTO M. SANTOS A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 50,31 M ² 23224.14.98.0146.99.9999.02
Nº 80	FRANCINE H. G. ANDRÉ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 159,00 M ² 23224.14.98.0146.99.9999.02
Nº 64	ANTONIO CARLOS MUNHOZ E S/M E ANCELMO MUNHOZ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 214,26 M ² 23224.14.98.0156.00.000.02

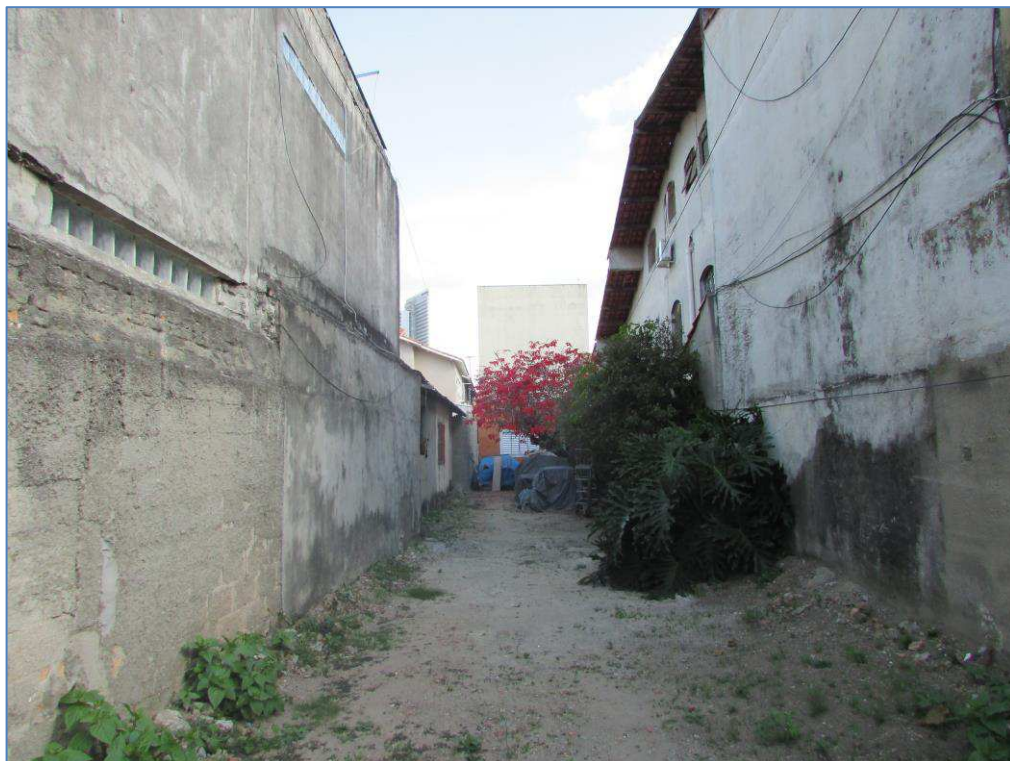
Área de terreno: 200,00 m²

Área construída: 50,31 m²

Rua Éttore Biscuola, nº 117

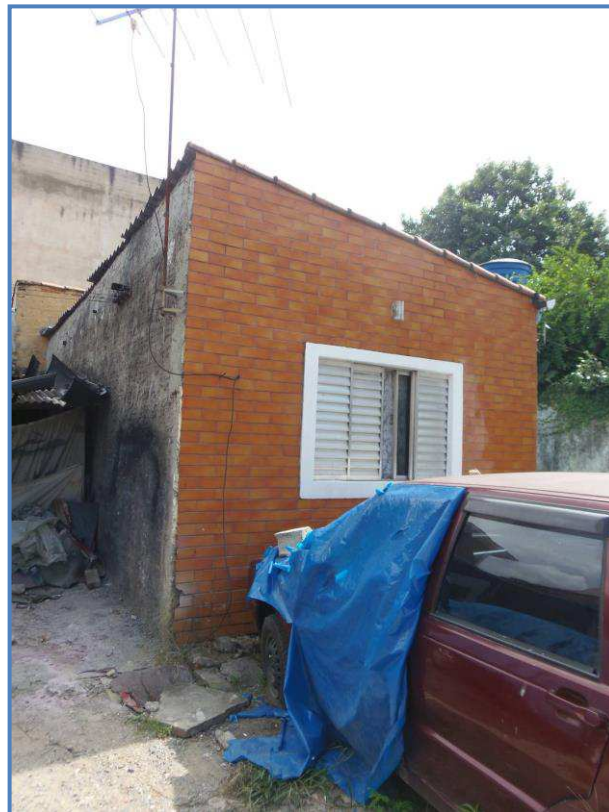
Sr. Roberto Mariano dos Santos.

FOTOS 12/13



ACESSO AO IMÓVEL 3.

FOTOS 14/15



ASPECTOS DO IMÓVEL.

- DO IMÓVEL 4

Entrada pelo nº 80 - Ocupado pela Sra. Francine Hilda Gomes André (sucessora dos Herdeiros de HILDA RAMOS ANDRÉ).

O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados.

O imóvel não se encontra murado na sua totalidade, os muros existentes pertencem aos imóveis confrontantes pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel e pelos fundos.

Possui fechamento frontal com portão metálico; a edificação é assobrada em alvenaria contendo, no pavimento térreo: garagem coberta, sala dois ambientes, banheiro social, cozinha e área de serviço; no pavimento superior: três dormitórios sendo uma suíte, banheiro e terraço.

A edificação encontra-se cadastrada na Municipalidade sob nº 23224.14.98.0146.99.999.02. Possui área construída de 159,00 m², e idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadraram-se na referência "E" - necessitando de reparos de simples.

As reproduções a seguir ilustram a localização, benfeitorias introduzidas no terreno e os aspectos da imóvel nº 80, ocupado pela Sra. Francine Hilda Gomes André.

LOCALIZAÇÃO NO TERRENO

IMÓVEL 4

RUA ÉTTORE BISCUOLA

Nº 64	MARCELO GAICHE E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 194,00 M ²
Nº 70	EDUARDO H. HATCHIKAN E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 200,00M ² 23224.14.98.0141.00.000.02
Nº 117	ROBERTO M. SANTOS A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 50,31 M ² 23224.14.98.0146.99.999.02
Nº 80	FRANCINE H. G. ANDRÉ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 159,00 M ² 23224.14.98.0146.99.999.02
Nº 64	ANTONIO CARLOS MUNHOZ E S/M E ANCELMO MUNHOZ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 214,26 M ² 23224.14.98.0156.00.000.02

Área de terreno: 200,00 m²

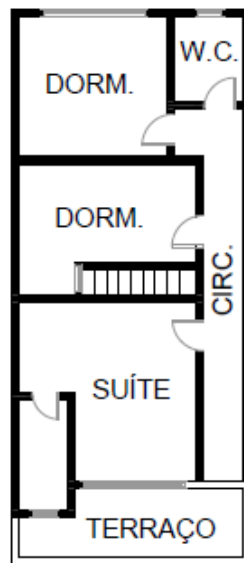
Área construída: 156,00 m²

Rua Éttore Biscuola, nº 80

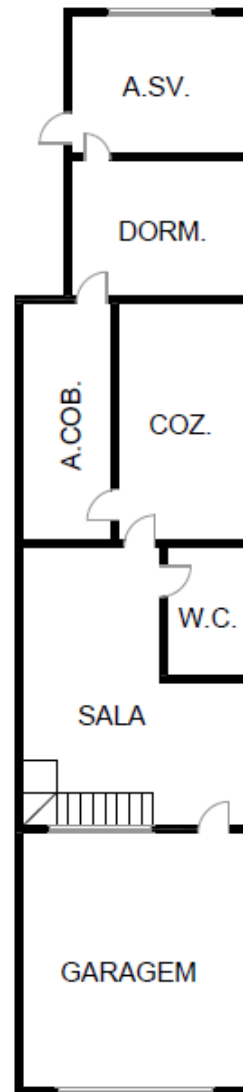
Sra. Francine Hilda Gomes André.

CROQUI

RUA ÉTTORE BISCUOLA, Nº 80



PAV. SUPERIOR



PAV. TÉRREO

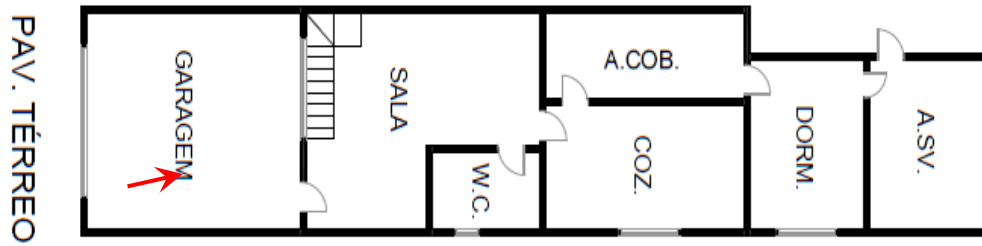
FOTOS 16/17



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 18

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



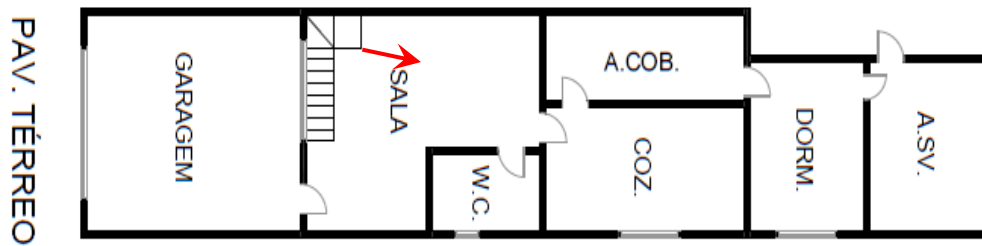
PAVIMENTO TÉRREO - CASA Nº 80



GARAGEM.

FOTO 19

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



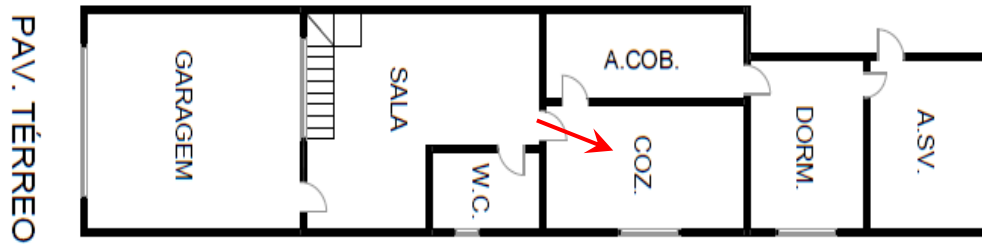
PAVIMENTO TÉRREO - CASA Nº 80



SALA.

FOTO 20

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



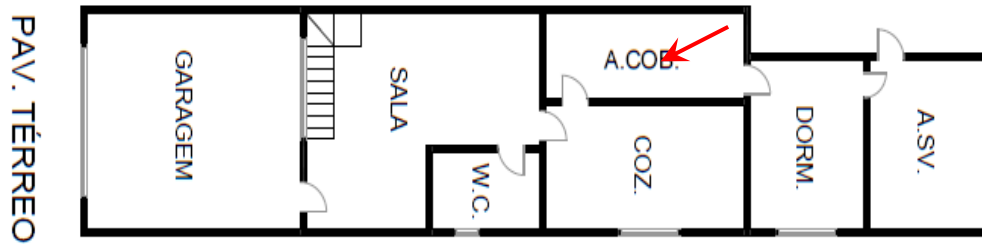
PAVIMENTO TÉRREO - CASA Nº 80



COZINHA.

FOTO 21

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



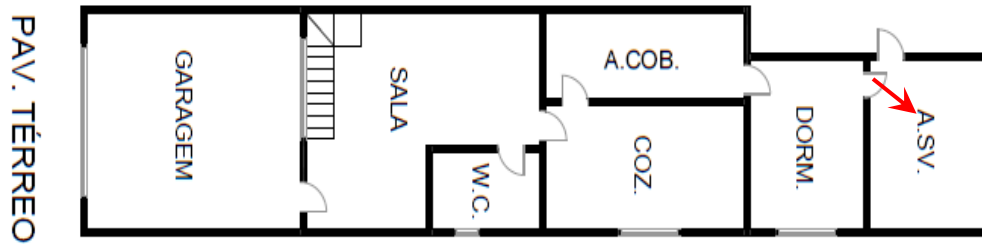
PAVIMENTO TÉRREO - CASA Nº 80



ÁREA COBERTA.

FOTO 22

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



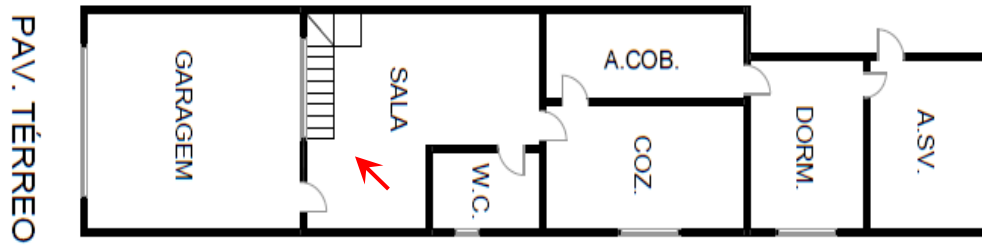
PAVIMENTO TÉRREO - CASA Nº 80



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 23

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



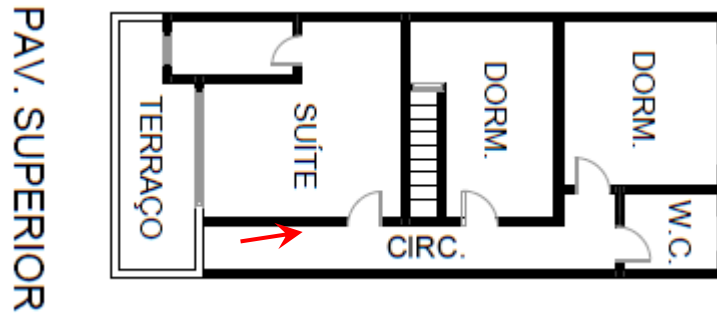
PAVIMENTO TÉRREO - CASA Nº 80



ESCALADA COM ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 24

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



PAVIMENTO SUPERIOR - CASA Nº 80

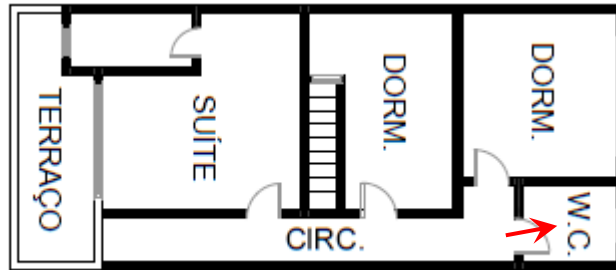


CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 25

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

PAV. SUPERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR - CASA Nº 80

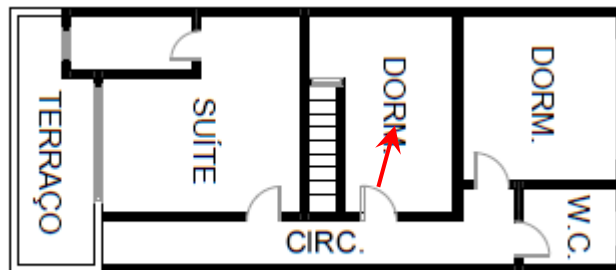


BANHEIRO SOCIAL.

FOTO 26

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

PAV. SUPERIOR



PAVIMENTO SUPERIOR - CASA Nº 80

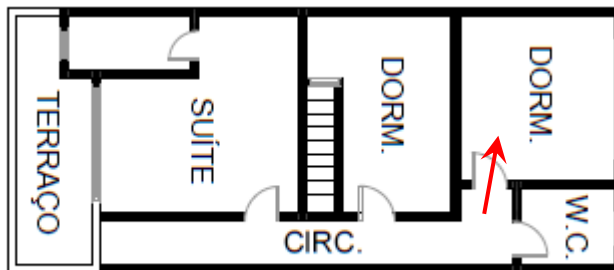


DORMITÓRIO 1.

FOTO 27

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

PAV. SUPERIOR

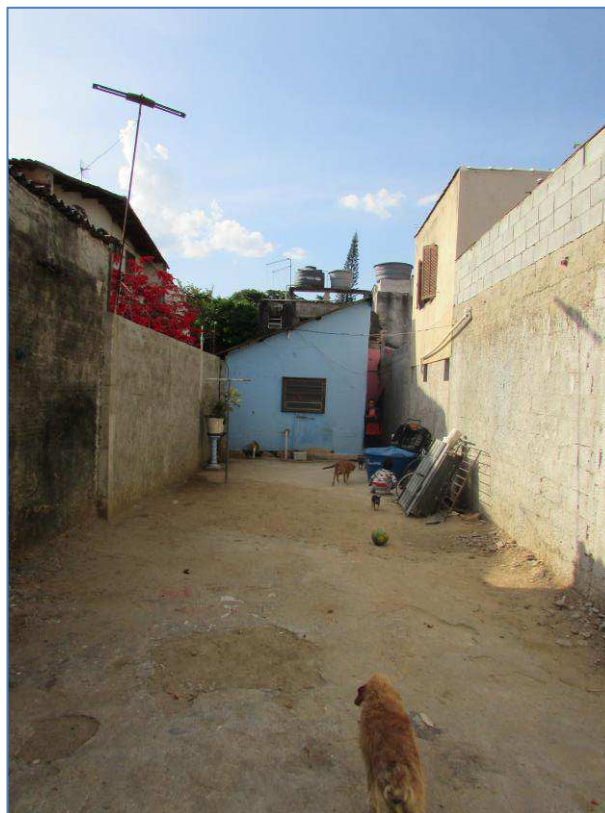


PAVIMENTO SUPERIOR - CASA Nº 80



DORMITÓRIO 2.

FOTOS 28/29



EDÍCULA / FUNDOS.

- DO IMÓVEL 5

Entrada pelo nº 84 - Ocupado pelo Sr. Antônio Carlos Munhoz e sua mulher; e pelo Sr. Anselmo Munhoz e sua mulher. (Sucessor da Herdeira LUZIA MUNHOZ).

O terreno mede 5,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos totalizando 200,00 metros quadrados.

A edificação encontra-se cadastrada na Municipalidade sob nº 23224.14.98.0156.00.000.02. Possui área construída de 214,26 m², e idade física estimada de 30 anos, podendo ser classificadas como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", e enquadram-se na referência "E" - necessitando de reparos de simples.

As reproduções a seguir ilustram a localização, benfeitorias introduzidas no terreno e os aspectos do imóvel 5, com entrada pelo nº 84, ocupado pelo Sr. Antônio Carlos Munhoz e Sr. Anselmo Munhoz.

LOCALIZAÇÃO NO TERRENO

IMÓVEL 5

RUA ÉTTORE BISCUOLA

Nº 64	MARCELO GAICHE E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 194,00 M ²
Nº 70	EDUARDO H. HATCHIKAN E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 200,00M ² 23224.14.98.0141.00.000.02
Nº 117	ROBERTO M. SANTOS A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 50,31 M ² 23224.14.98.0146.99.999.02
Nº 80	FRANCINE H. G. ANDRÉ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A.CONST.: 159,00 M ² 23224.14.98.0146.99.999.02
Nº 64	ANTONIO CARLOS MUNHOZ E S/M E ANCELMO MUNHOZ E S/M A.T.: 200,00 M ² - A. CONST.: 214,26 M ² 23224.14.98.0156.00.000.02

Área de terreno: 200,00 m²Área construída: 214,26 m²

Rua Éttore Biscuola, nº 84

Sr. Antônio Carlos Munhoz e Sr. Anselmo Munhoz.

FOTOS 30/31



FACHADA E GARAGEM.

FOTOS 32/33



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

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				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Área de referência					
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _a	C _a					
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 10.3.2.3	125	100 - 400	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	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	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 (verticalização)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥800 (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 terços múltiplas.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior máximo.
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Área de referência					
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	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 terços múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 26.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, 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:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

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		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 1.626,70/m^2$$

(Um mil, seiscentos e vinte e seis reais e setenta centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
	1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$\text{VI} = (\text{VT} + \text{VB}) \times \text{Fc}$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 1.000,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.626,80/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 1.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.626,80/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.626.700,00}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.627.000,00}$$

(um milhão, seiscentos e vinte e sete mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 1.626,80/m² (um mil, seiscentos e vinte e seis reais e oitenta centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida José Lopes Lázaro		NÚMERO: 326	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	3.500,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	175,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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\$): 6.450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Tiago Krausz Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-32597022	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.658,57
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.658,57
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018
 SETOR: 23224 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Praça Dican Echrefian NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: Osasco CIDADE: OSASCO - 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: 765,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,00
 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 (RS): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Oliver Marques Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-37685000
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,00 FT ADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	1.529,41
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.529,41
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Agop. Guzelian		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	700,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	70,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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 (RS):	1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
MOBILIÁRIA:	Gerd Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-36811237			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.285,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.285,71
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Agop. Guzelian		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	650,00	TESTADA - (cf) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	54,17
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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 (RS):	900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Oliver Marques Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-37685000			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.246,15
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.246,15
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Ana Zozí Toni		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	800,00	TESTADA - (cf) m	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	53,33
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
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\$): 1.450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Smero Imóveis		
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-46245500
OBSERVAÇÃO:		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.631,25
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.631,25
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Amênia		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	570,00	TESTADA - (ct) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	47,50
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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 (RS): 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Gerd Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-36811237	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.736,84
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.736,84
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Carlos da Costa Ramalho Junior		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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: Gerd Imóveis		
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-36811237	
OBSERVAÇÃO:		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.620,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.620,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018		
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Erasmo Braga			NÚMERO: 480		
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

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\$): 2.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Sacco Imóveis		
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-26825770	
OBSERVAÇÃO:		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.980,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.980,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Henry Ford		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	270,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	27,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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 (RS):	530.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
MOBILIÁRIA:	Gerd Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-36811237			
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.766,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.766,67
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Maria Camen Panica		NÚMERO: 480	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	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\$):	480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Marcos Roberto Imóveis				
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-43697898
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.728,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.728,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Sanazar Martiros		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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\$):	490.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Esperança Imóveis				
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-36814155
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06: 0,00
TOPOGRAFIA F:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.764,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.764,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2/8/2018	
SETOR: 23224	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Zuma de Sá Fernandes		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Osasco	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	800,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	80,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
S E M C O N S T R U Ç Ã O			

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\$): 1.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Max Líder Imóveis		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-41988000	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01:	0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.575,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.575,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Éttore Biscuola **DATA:** 2/8/2018
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	25,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

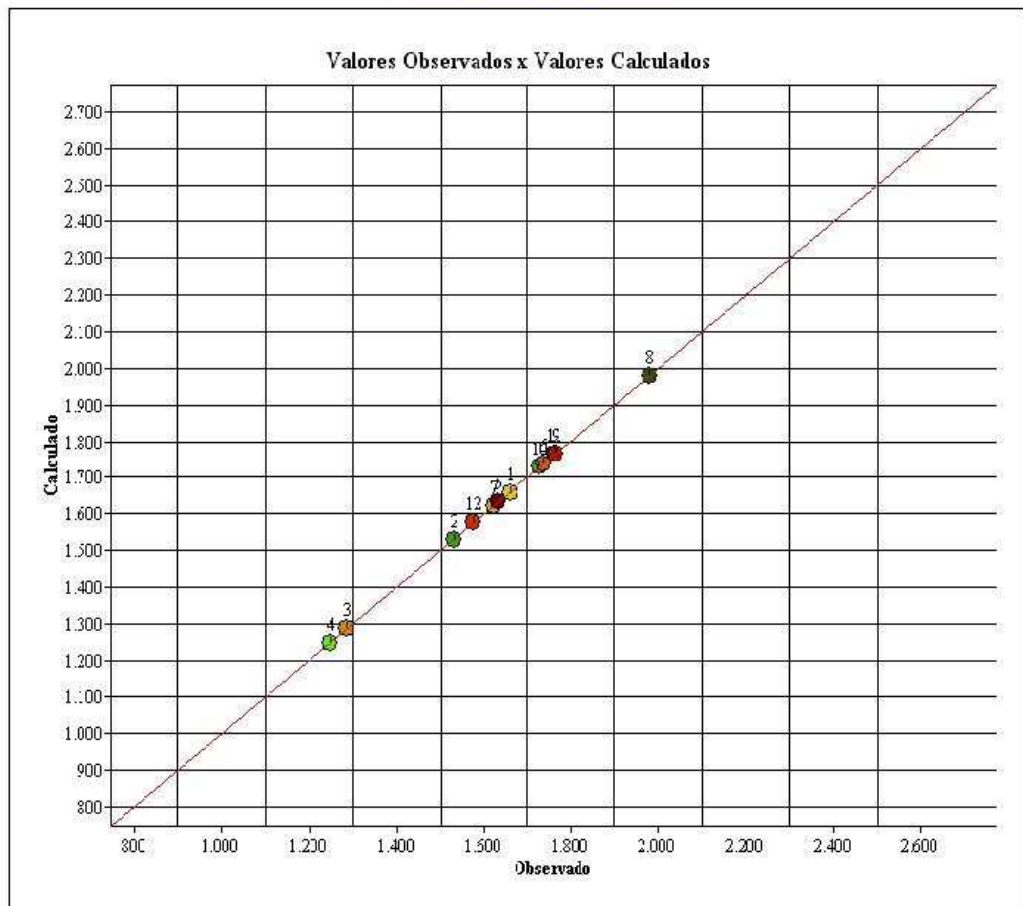
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida José Lopes Lázaro ,326	1.658,57	1.658,57	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Praça Dicran Echretien ,SN	1.529,41	1.529,41	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Agop Guzelian ,SN	1.285,71	1.285,71	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Agop Guzelian ,SN	1.246,15	1.246,15	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Ana Zozi Toni ,SN	1.631,25	1.631,25	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Amênia ,SN	1.736,84	1.736,84	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Carlos da Costa Ramalho Junior ,SN	1.620,00	1.620,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Erasmo Braga ,480	1.980,00	1.980,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Henry Ford ,SN	1.766,67	1.766,67	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Maria Carmen Panica ,480	1.728,00	1.728,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Sanazar Mardiros ,SN	1.764,00	1.764,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Zuma de Sá Fernandes ,SN	1.575,00	1.575,00	1,0000	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.658,57	1.658,57
2	1.529,41	1.529,41
3	1.285,71	1.285,71
4	1.246,15	1.246,15
5	1.631,25	1.631,25
6	1.736,84	1.736,84
7	1.620,00	1.620,00
8	1.980,00	1.980,00
9	1.766,67	1.766,67
10	1.728,00	1.728,00
11	1.764,00	1.764,00
12	1.575,00	1.575,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno **Local:** Rua Éttore Biscuola 64/70/117/80/84 Osasco OSASCO - SP **Data:** 2/8/2018
Cliente: Avaliação
Área m²: 1.000,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.626,80
Desvio Padrão: 204,49
 - 30%: 1.138,76
 + 30%: 2.114,84

Coefficiente de Variação: 12,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.626,80
Desvio Padrão: 204,49
 - 30%: 1.138,76
 + 30%: 2.114,84

Coefficiente de Variação: 12,5700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1 Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	6	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. refatadas as caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. refatadas as caract. dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. refatadas as caract. dos dados refatados	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ conj. de fatores	0,80 a 1,20	<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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.626,80

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.626,80000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.626.800,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.546,34

INTERVALO MÍNIMO: 1.546,34

INTERVALO MÁXIMO: 1.707,26

INTERVALO MÁXIMO: 1.707,26

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções se enquadram na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,056 x R8-N

$V_u = 1,056 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 1.432,28/m^2$

Área Construída: 817,57 m²

Idade: 30 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 817,57 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.432,92/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 30 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos de simples;

K = 0,575.

Substituindo e calculando:

$$VB = 817,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.432,92/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,575 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 773.198,18}$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 773.000,00$$

(Setecentos e setenta e três mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$$VI = \text{R\$ } 1.627.000,00 + \text{R\$ } 773.000,00 = \underline{\text{R\$ } 2.400.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$\text{R\$ } 2.400.000,00$$

(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

4.4 - VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (4/30) DO IMÓVEL

$$\text{R\$ } 2.400.000,00 \times (4/30) = \underline{\text{R\$ } 320.000,00}$$

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (4/30) DO IMÓVEL

$$VI = \text{R\$ } 320.000,00$$

(Trezentos e vinte mil reais).

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para a fração ideal (4/30) do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **LUANA RIBEIRO LA SERRA** em face de **ESPÓLIO DE AMÁLIA RAMOS DOS SANTOS E OUTROS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 26.125, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco
Rua Éttore Biscuola, nº 64/70/117/80 e 84, Osasco, São Paulo.

R\$ 2.400.000,00

(Dois milhões e quatrocentos mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (4/30) DO IMÓVEL:

R\$ 320.000,00

(Trezentos e vinte mil reais)



AGOSTO / 2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 74 (*setenta e quatro*) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 01 de agosto de 2018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D