

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

**AUTOS Nº 0037932-86.2018.8.26.0100**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **ÉLCIO ZAGO E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos por: (1) imóvel situado na Rua Andrea Bernasconi - Lote 28 - Quadra P, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Prof. Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras - São Paulo; (2) imóvel situado na Rua Andrea Bernasconi - Lote 29 - Quadra P, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Prof. Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras - São Paulo; (3) imóvel situado na Rua David Nicolai - Lote 29 - Quadra L, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Prof. Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras - São Paulo; (4) imóvel situado na Rua David Nicolai - Lote 31 - Quadra L, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Prof. Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras - São Paulo; (5) imóvel situado na Rua David Nicolai - Lote 30 - Quadra L, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Prof. Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras - São Paulo; e (6) apartamento duplex nº 284, localizado no 28º e 29º andares da Torre 3, integrante do Condomínio Vista Golf, situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Jurubatuba - São Paulo.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 218.711, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Andrea Bernasconi - Lote 28 - Quadra P - Residencial Palmeiras

R\$ 115.000,00

*(Cento e quinze mil reais)*

OUTUBRO / 2023

## FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (1).

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 218.712, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Andrea Bernasconi - Lote 29 - Quadra P - Residencial Palmeiras

R\$ 115.000,00

*(Cento e quinze mil reais)*

OUTUBRO / 2023

## FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (2).

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matrícula nº 147.368, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua David Nicolai - Lote 29 - Quadra L - Residencial Palmeiras

R\$ 113.000,00

(Cento e treze mil reais)

OUTUBRO / 2023

### FOTO 03



### FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (3).

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (4):

Matrícula nº 228.012, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua David Nicolai - Lote 30 - Quadra L - Residencial Palmeiras

R\$ 113.000,00

(Cento e treze mil reais)

OUTUBRO / 2023

## FOTO 04



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (4).

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (5):

Matrícula nº 228.013, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

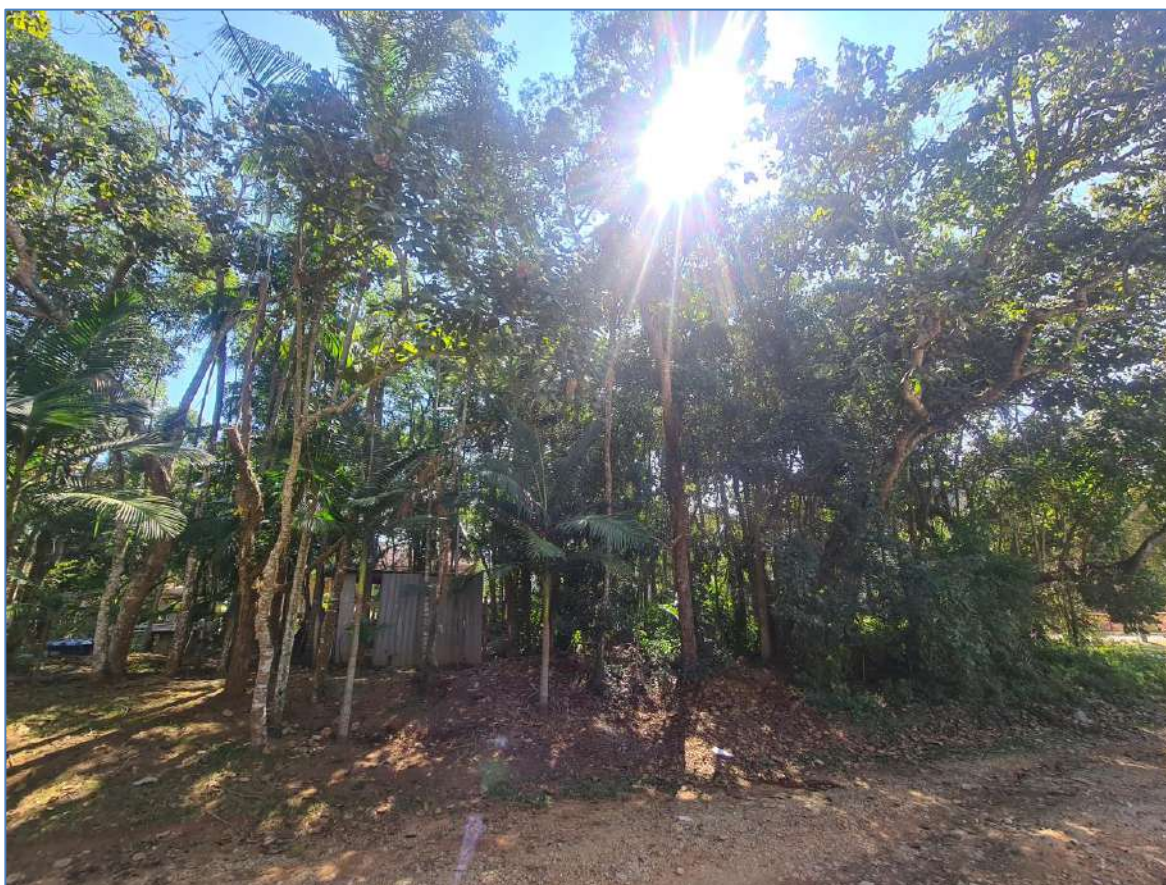
Rua David Nicolai - Lote 31 - Quadra L - Residencial Palmeiras

R\$ 113.000,00

(Cento e treze mil reais)

OUTUBRO / 2023

## FOTO 05



### FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (5).

## RESUMO

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (6):

Matrícula nº 373.627, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento duplex nº 284 - Torre 3 - Condomínio Vista Golf

Av. Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Campo Grande, São Paulo - SP

R\$ 2.155.000,00

*(Dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais)*

OUTUBRO / 2023

## FOTO 06



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (6).

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **ÉLCIO ZAGO E OUTROS**:

(1) Terreno situado no Espaço Livre "P" na Rua Andrea Bernasconi, antiga Rua 10, constante do Lote 28 da Quadra P do Jardim Palmeiras, no Bairro do Araguava ou Jaceguava, no lugar conhecido como Campo Baixo, antes Parque do Terceiro Lago, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10,00 m de frente, por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro com o lote nº 29, do lado esquerdo com o lote nº 27 e nos fundos com Espaço Livre "P", na divisa com Guilherme Malfatti, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 218.711.

(2) Terreno situado no Espaço Livre "P" na Rua Andrea Bernasconi, antiga Rua 10, Lote 29 da Quadra P do Jardim Palmeiras, no Bairro do Araguava ou Jaceguava, no lugar conhecido como Campo Baixo, antes Parque do Terceiro Lago, 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10,00 m de frente, por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 250,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro com o lote nº 30, do lado esquerdo com o lote



nº 28 e nos fundos com Espaço Livre "P", da divisa com Guilherme Malfatti, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 218.712.

(3) Terreno situado no Espaço Livre "L" na Rua Quatro, Lote 29 da Quadra L, do Jardim Palmeiras, no Bairro do Araguava ou Jaceguava, Parque do Terceiro Lago, antes conhecido como Campo Baixo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10,00 m de frente, por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00 m, com a área de 250,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro com o lote nº 30, do lado esquerdo com o Espaço Livre L, na Avenida Quatro, e nos fundos, com o terreno designado lote 28, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 147.368.

(4) Terreno situado no Espaço Livre "L" na Rua David Nicolai, antiga Rua 4, constituído pelo lote nº 30 da Quadra L, do Jardim Palmeiras, no Bairro do Araguava ou Jaceguava, Parque do Terceiro Lago, antes conhecido por Campo de Baixo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10,00 m de frente, por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 10,00 m, encerrando a área de 250,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro com o lote nº 31, do lado esquerdo com o lote 29 e nos fundos com o lote nº 27, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 228.012.

(5) Terreno situado no Espaço Livre "L" na Rua David Nicolai, antiga Rua 4, constituído pelo lote nº 31 da Quadra L, do Jardim Palmeiras, no Bairro do Araguava ou Jaceguava, Parque do Terceiro Lago, antes conhecido por Campo de Baixo, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, medindo 10,00 m de frente, por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos 10,00 m, encerrando a área de 250,00 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para o logradouro com o lote nº 32, do lado esquerdo com o lote 30 e nos fundos com o lote nº 26, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 228.013.

(6) Apartamento duplex nº 284, localizado nos 28º e 29º andares ou pavimentos da Torre 3, integrante do empreendimento denominado Condomínio Vista Golf, situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Rua maestro Joaquim Capocchi e Rua Galeno de Castro, em Jurubatuba, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 237,31 m<sup>2</sup>, nesta já incluída a área de 2,00 m<sup>2</sup> referente ao depósito nº 195 localizado no 1º subsolo, e a área comum de 160,35 m<sup>2</sup>, nesta já incluída a área referente a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 397,66 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,62235% no terreno e demais coisas comuns do condomínio,, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 373.627.

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1:

Matrícula nº 218.711, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.  
Rua Andrea Bernasconi - Lote 28 da Quadra P - Residencial Palmeiras

## 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, conforme petição de fls. 830.

Em diligência ao imóvel, o Sr. Lucas, porteiro do condomínio, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

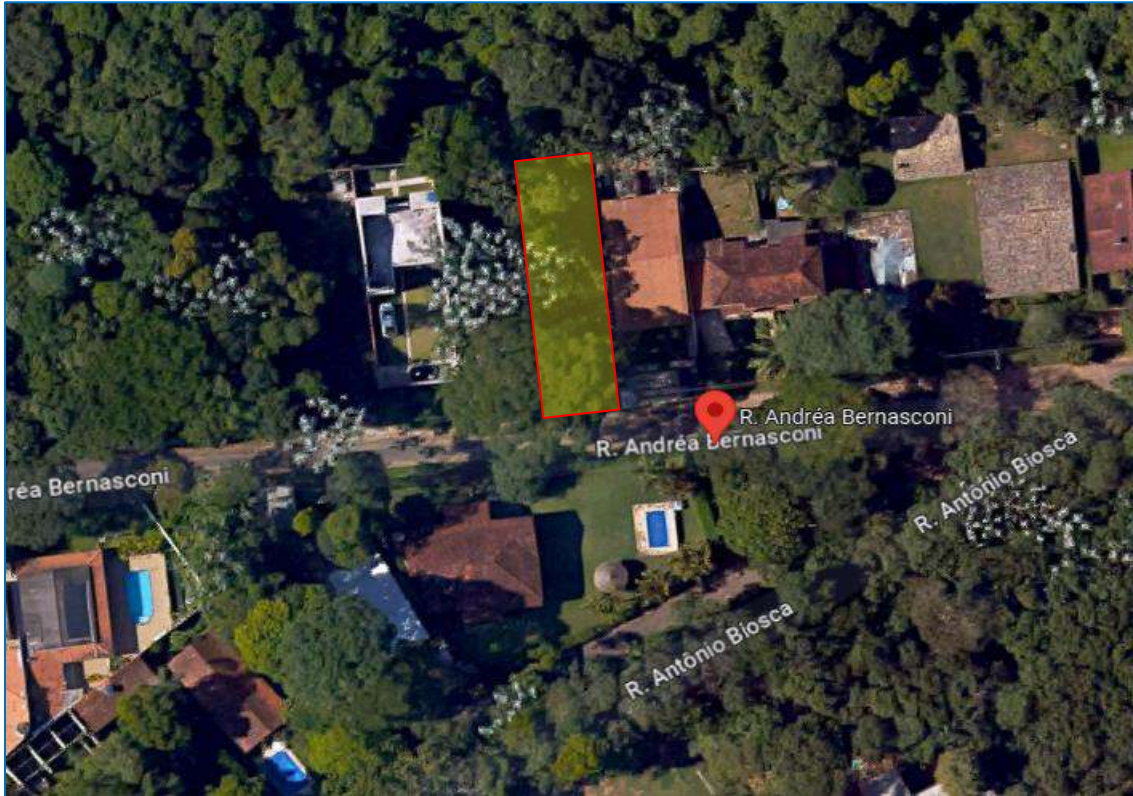
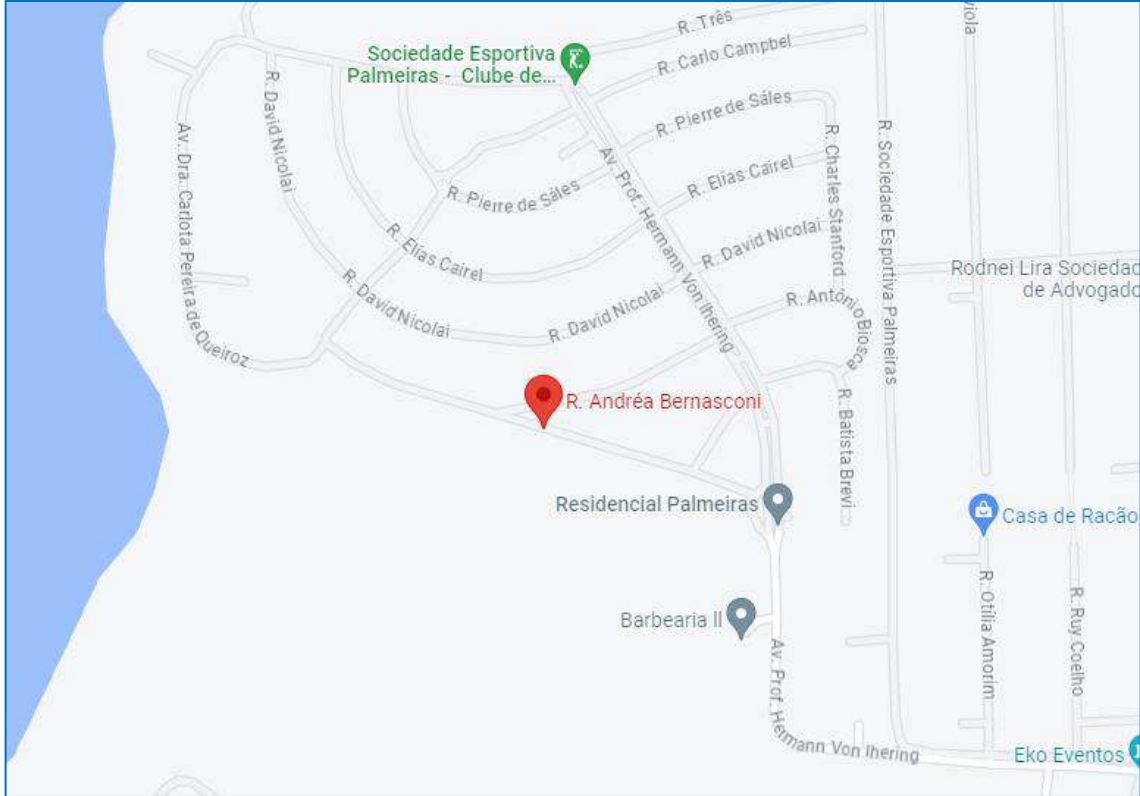
### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel consistente de terreno sem benfeitorias, situado na Rua Andrea Bernasconi - Lote 28 da Quadra P, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Professor Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras, São Paulo - SP.

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia



## FOTOS 07/08



AVENIDA PROFESSOR HERMANN VON IHERING,  
NO TRECHO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.

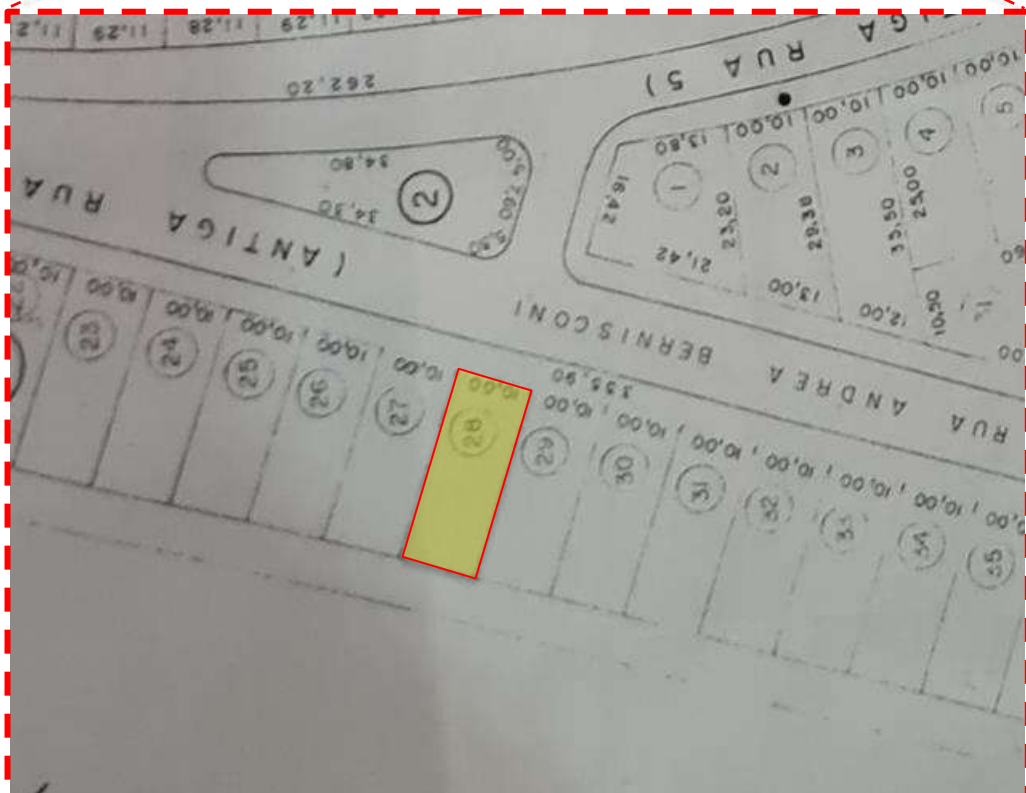
## FOTOS 09/10



RUA ANDREA BERNASCONI,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 1.

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Andrea Bernasconi - Lote 28 - Quadra P:

<b>ZONA:</b> .....	<b>ZERa</b>
<b>SETOR:</b> .....	<b>263</b>
<b>QUADRA:</b> .....	<b>014</b>
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> .....	<b>263.014.0028-1</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b> .....	<b>R\$ 49,68</b>



Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 263.014.0028-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R ANDREA BERNASCONI, S/N - QD. P LT 28 CEP 04870-170 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV ENG EUSEBIO STEVAUX, 1000 - BL III APTO 284 JURUBATUBA SAO PAULO CEP 04696-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 136.224.608-57                      ELCIO ZAGO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
<b>Dados cadastrais da construção:</b> Terreno sem construção			
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	251,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	62.750,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	62.750,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/01/2024, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	03/10/2023		
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.021841868-7		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

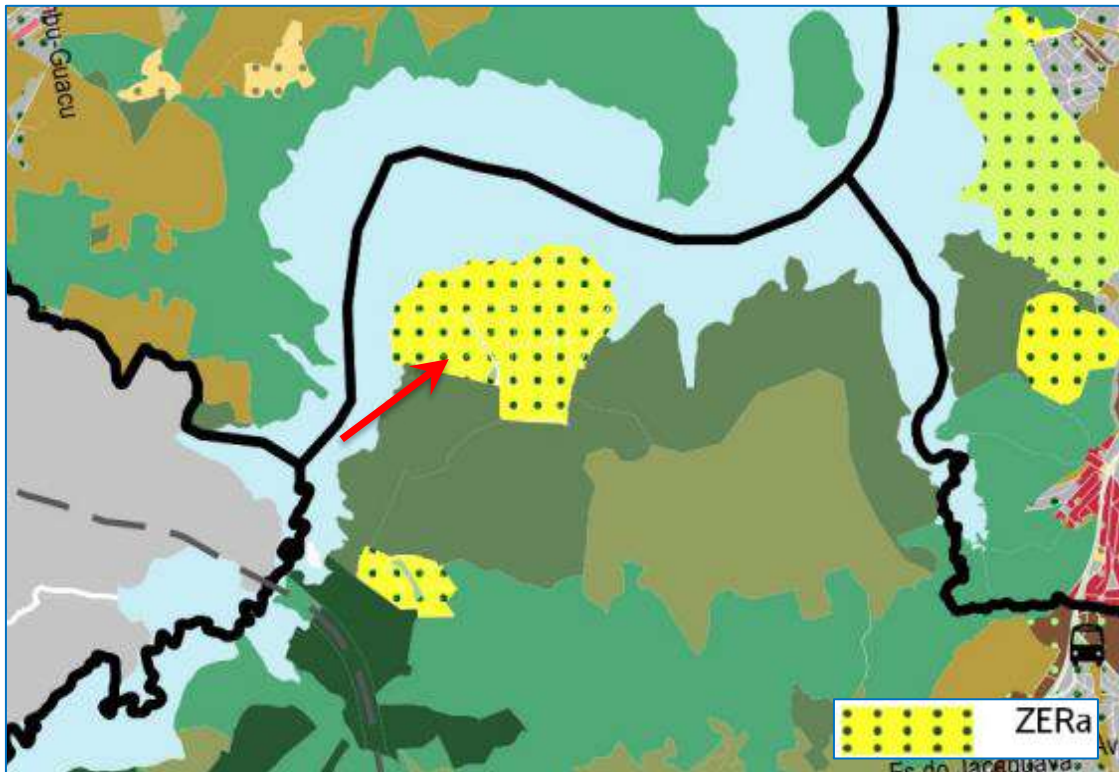
## 2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa), que são áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia



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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUUP				
	ZEUUPa	20	1.000	150	20.000	
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-1		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Exclusivamente Residencial Ambiental.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Professor Hermann Von Ihering, Rua São Fernando e de logradouros circunvizinhos.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "Estudo de Edificações Valores de Venda do IBAPE".

## 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: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m <sup>2</sup> .

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, não existem benfeitorias erigidas.

As características do Residencial Palmeiras e do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

### FOTO 11

#### RESIDENCIAL PALMEIRAS



FACHADA.

## FOTOS 12/13

### RESIDENCIAL PALMEIRAS



### ACESSO AO CONDOMÍNIO.

## FOTOS 14/15

### RESIDENCIAL PALMEIRAS - RUA ANDREA BERNASCONI



### ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.



## 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 Engenharia.

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 superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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		Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área			
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>f</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo I - Zonas de uso residencial residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	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	
	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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 frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500		800 - 2.500 (1)		
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2500		1.250-4.000 (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		Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área			
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>f</sub>	C <sub>a</sub>					
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 dentro do intervalo	Não se aplica	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 frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	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 - 28.800	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<sub>e</sub>" 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 12 (doze) 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:

$$Vu = R\$ 461,27/m^2$$

(Quatrocentos e sessenta e um reais e vinte e sete centavos por m<sup>2</sup>).

## IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS - IMÓVEL 1

### 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 = 250,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 461,27/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 461,27/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 115.317,50}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 115.000,00}$$

(Cento e quinze mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 461,27/m<sup>2</sup> (quatrocentos e sessenta e um reais e vinte e sete 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			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075553	
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 :	0,00	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 : 468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 468,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi NÚMERO : SN  
COMP.: Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
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 (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-25075553  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
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			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Antônio Biosca		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	432,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	441,24
		VARIAÇÃO :	1,0214
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 003	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Carlo Campbell		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

#### 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\$) : 110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Abrigo Gestão Patrimonial		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-32667944	
OBSERVAÇÃO :		

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 396,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 396,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
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			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 001	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Charles Stanford		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m² :	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Marcos Aprile		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-994177669	
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 :	0,00	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 :	468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	468,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	478,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.021,4
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 Fi :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP.: Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	478,01
		VARIAÇÃO :	1,0214
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	432,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	441,24
		<b>VARIAÇÃO :</b>	1,0214
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	1,0000





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 48,64 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua David Nicolai NÚMERO : SN  
COMP.: Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
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 (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-56697944  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 432,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 441,24
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0214
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			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

#### 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\$) : 135.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :		

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	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 : 347,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 354,57
		VARIAÇÃO : 1,0214
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 016	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Elias Cairel		NÚMERO : 514	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075533	
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 432,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 441,24
		<b>VARIAÇÃO :</b> 1,0214
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 1,0000



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68 CHAVE GEGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pierre de Sales. NÚMERO : 89  
COMP. : Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
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: 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58  
VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 321.077,01 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\$) : 510.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-25075553  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Andrea Bernasconi - L26 - QP DATA: 03/10/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:  
 Matrícula nº 218.711  
 Contribuinte: 263.014.0028-1

### 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	49,68
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

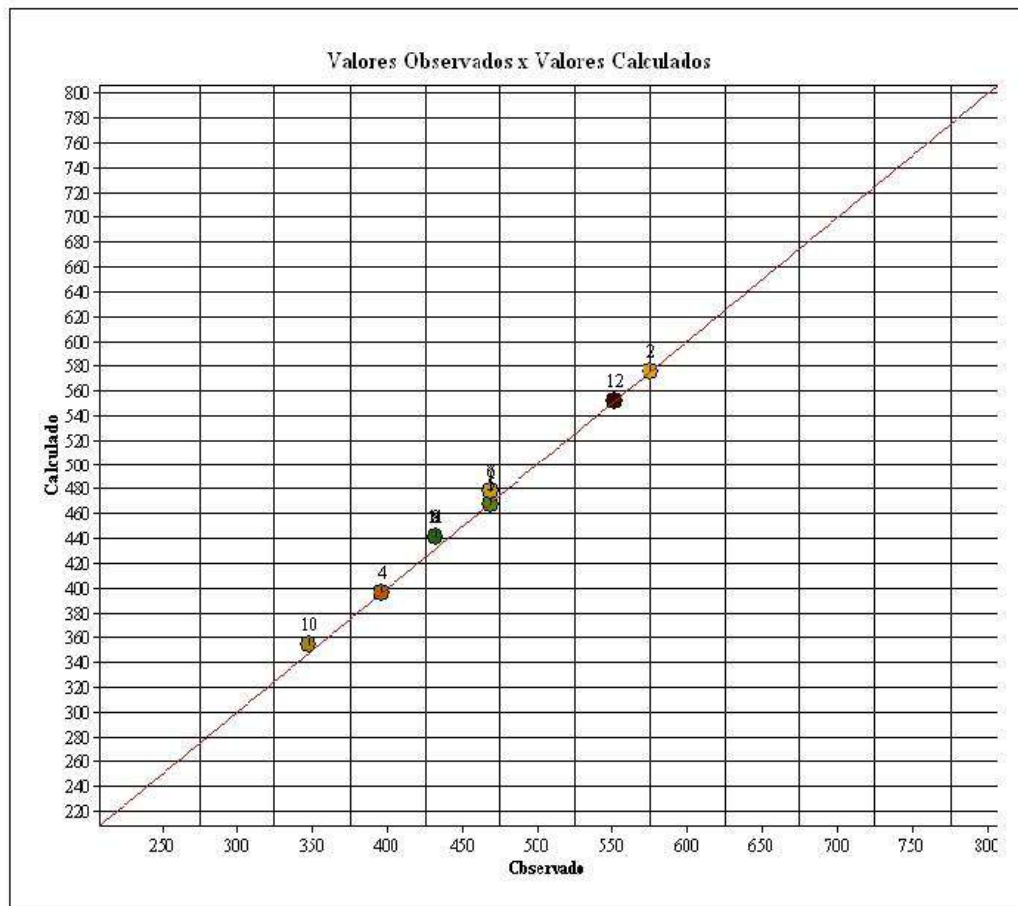
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Andréa Bernasconi ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Andréa Bernasconi ,SN	576,00	576,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antônio Biosca ,SN	432,00	441,24	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Carlo Campbell ,SN	396,00	396,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Charles Stanford ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua David Nicolai ,SN	468,00	478,01	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua David Nicolai ,SN	468,00	478,01	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua David Nicolai ,SN	432,00	441,24	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua David Nicolai ,SN	432,00	441,24	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua David Nicolai ,SN	347,14	354,57	1,0214	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Elias Cairel ,514	432,00	441,24	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Pierre de Sales ,89	551,69	551,69	1,0000	1,0000

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	468,00	468,00
2	576,00	576,00
3	432,00	441,24
4	396,00	396,00
5	468,00	468,00
6	468,00	478,01
7	468,00	478,01
8	432,00	441,24
9	432,00	441,24
10	347,14	354,57
11	432,00	441,24
12	551,69	551,69

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Andrea Bernasconi SN Residencial Palmeiras Jardim das Palmeiras Data: 03/10/2023

Cliente: Avaliação

Área m²: 250,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 455,90

Desvio Padrão : 61,71

- 30% : 319,13

+ 30% : 592,67

Coefficiente de Variação : 13,5400

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 461,27

Desvio Padrão : 59,73

- 30% : 322,89

+ 30% : 599,65

Coefficiente de Variação : 12,9500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 461,27

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 461,27000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 115.317,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 437,77

INTERVALO MÍNIMO: 436,99

INTERVALO MÁXIMO: 484,77

INTERVALO MÁXIMO: 485,55

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2:

Matrícula nº 218.712, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.  
Rua Andrea Bernasconi - Lote 29 da Quadra P - Residencial Palmeiras

### 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, conforme petição de fls. 830.

Em diligência ao imóvel, o Sr. Lucas, porteiro do condomínio, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

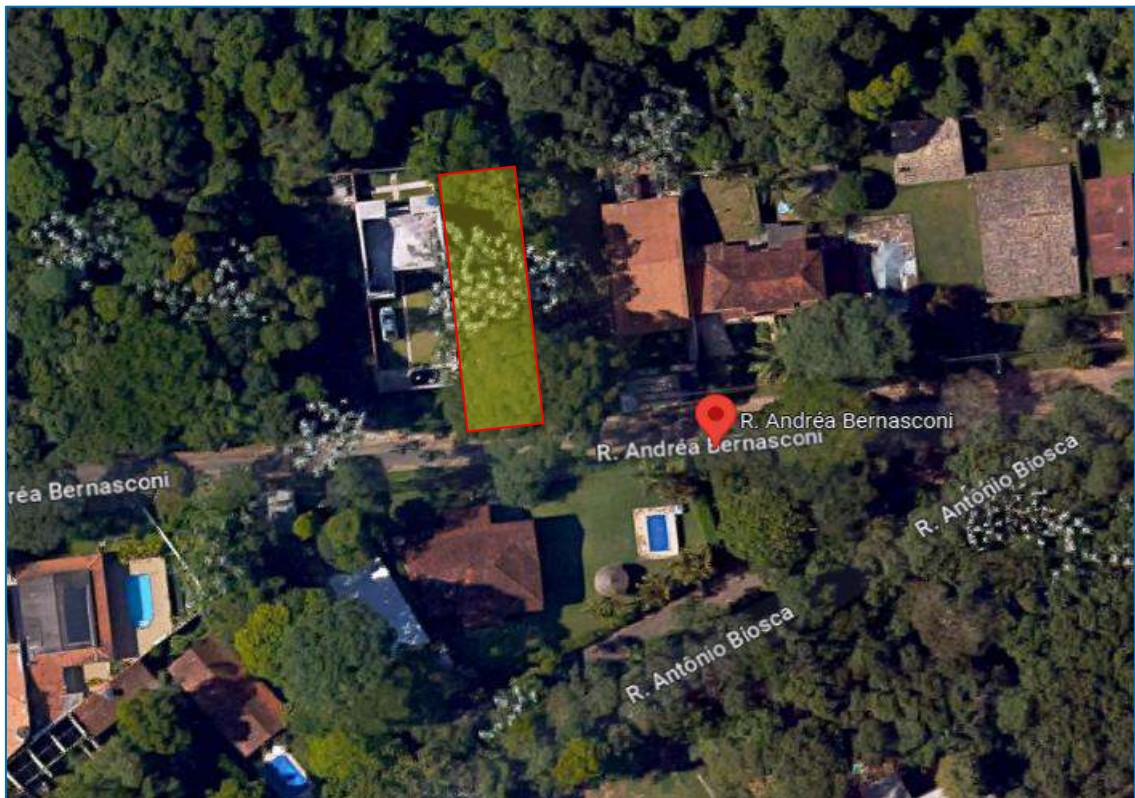
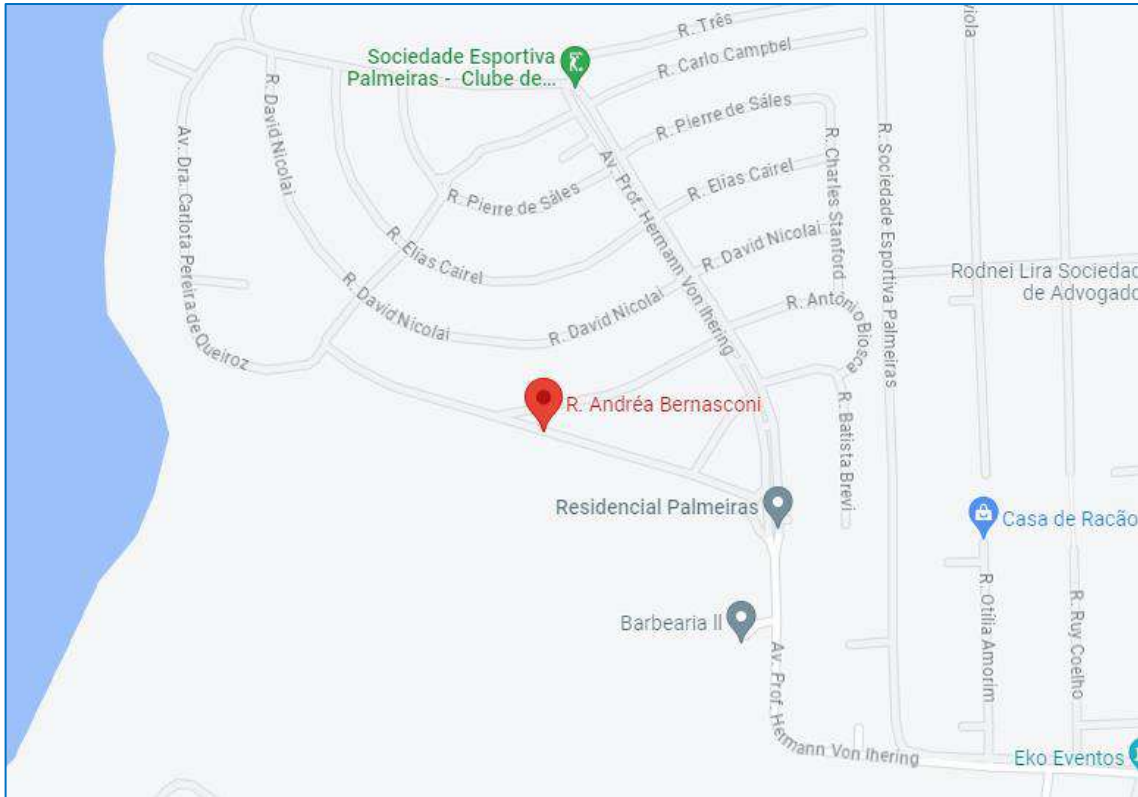
#### 2.1 - LOCAL

##### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel consistente de terreno sem benfeitorias, situado na Rua Andrea Bernasconi - Lote 29 da Quadra P, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Professor Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras, São Paulo - SP.

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





## FOTOS 16/17

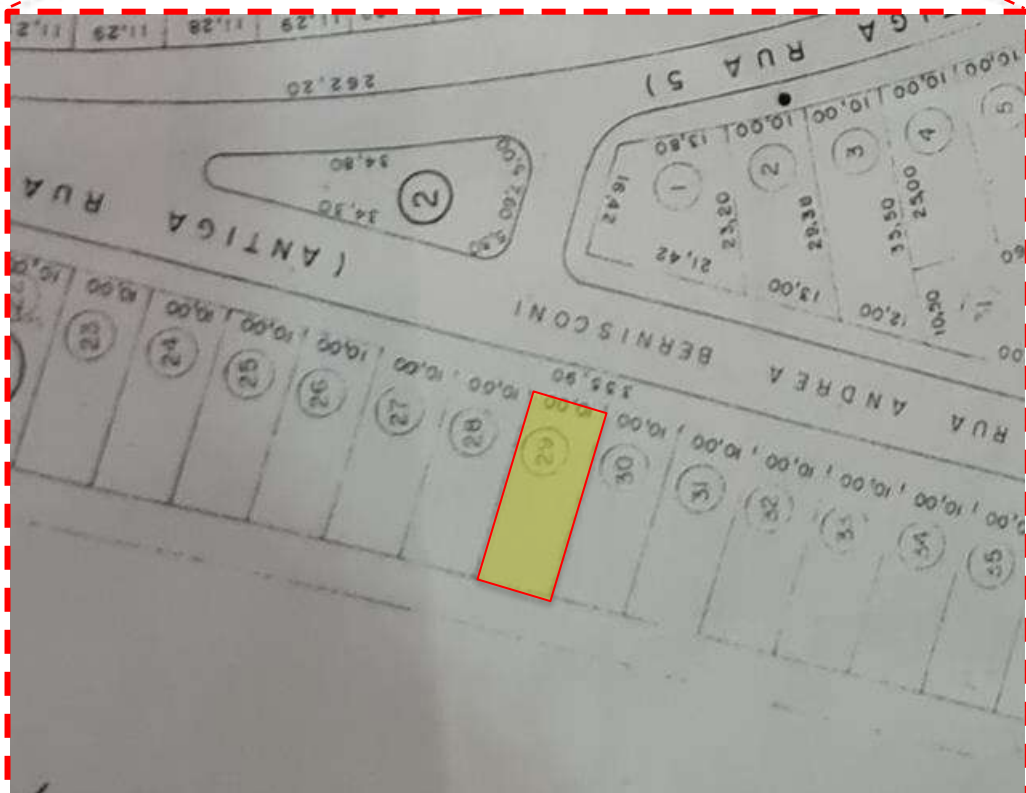


AVENIDA PROFESSOR HERMANN VON IHERING,  
NO TRECHO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.

## FOTOS 18/19



RUA ANDREA BERNASCONI,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 2.



### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Andrea Bernasconi - Lote 29 - Quadra P:

ZONA: .....	ZERa
SETOR: .....	263
QUADRA: .....	014
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: .....	263.014.0029-1
ÍNDICE FISCAL: .....	R\$ 49,68



Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 263.014.0029-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R ANDREA BERNASCONI, S/N - QD. P. LT 29 CEP 04870-170 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV ENG EUSEBIO STEVAUX, 1000 - BL III APTO 284 JURUBATUBA SAO PAULO CEP 04696-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 136.224.608-57 ELCIO ZAGO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
<b>Dados cadastrais da construção:</b> Terreno sem construção			
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	251,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	62.750,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	62.750,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/01/2024, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	03/10/2023		
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.021842601-9		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

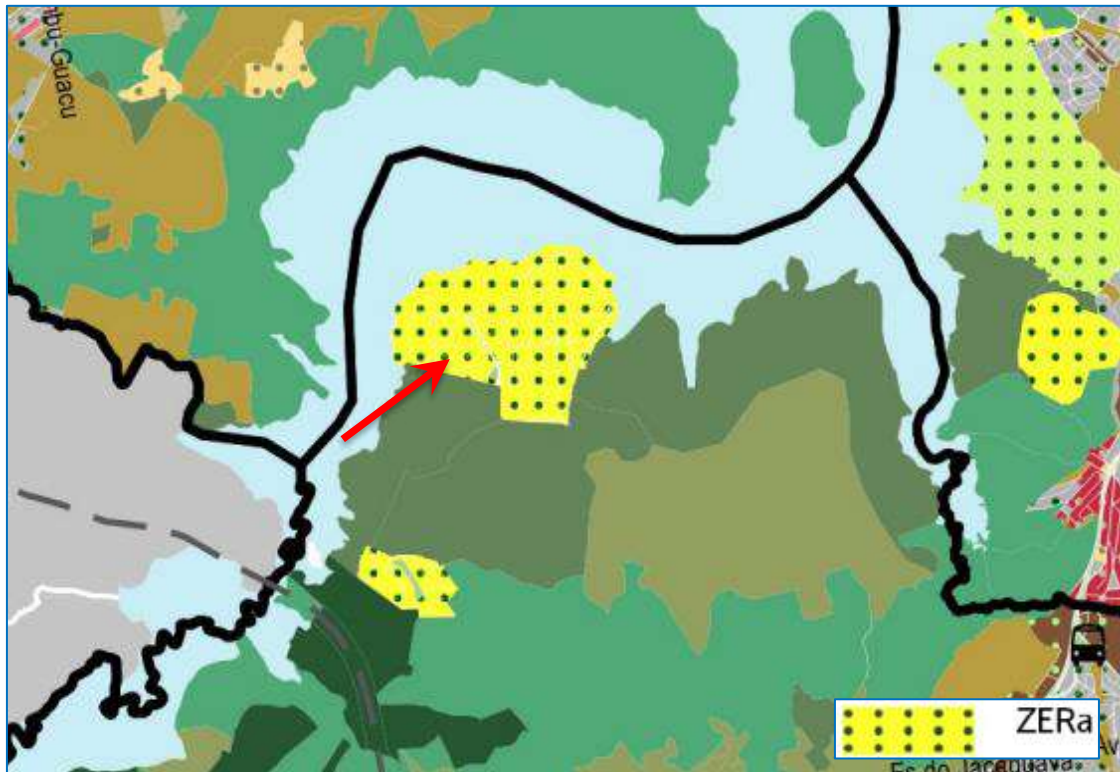
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa), que são áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

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





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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUUP				
	ZEUUPa	20	1.000	150	20.000	
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI-1		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Exclusivamente Residencial Ambiental.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Professor Hermann Von Ihering, Rua São Fernando e de logradouros circunvizinhos.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "Estudo de Edificações Valores de Venda do IBAPE".

## 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: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m <sup>2</sup> .

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, não existem benfeitorias erigidas.

As características do Residencial Palmeiras e do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

### FOTO 20

#### RESIDENCIAL PALMEIRAS



FACHADA.

## FOTOS 21/22

### RESIDENCIAL PALMEIRAS



### ACESSO AO CONDOMÍNIO.

## FOTOS 23/24

### RESIDENCIAL PALMEIRAS - RUA ANDREA BERNASCONI



### ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

## 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 superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>f</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais	
	Fronte de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>M</sub>								
Grupo I - Zonas de uso residencial residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	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	
	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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 frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)				
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.250-4.000 (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			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>f</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais	
	Fronte de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>M</sub>								
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 dentro do intervalo	Não se aplica	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 frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	Não se aplica	5.000	2.000 - 28.800	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 dentro do intervalo	Não se aplica	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<sub>e</sub>" 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 12 (doze) 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:

$$Vu = R\$ 461,27/m^2$$

*(Quatrocentos e sessenta e um reais e vinte e sete centavos por m<sup>2</sup>).*

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - IMÓVEL 2

### 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 = 250,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 461,27/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 461,27/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 115.317,50}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 115.000,00$$

(Cento e quinze mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 461,27/m<sup>2</sup> (quatrocentos e sessenta e um reais e vinte e sete 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			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075553	
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 :	0,00	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 : 468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 468,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi NÚMERO : SN  
COMP.: Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
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 (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-25075553  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
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			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Antônio Biosca		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075553				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	432,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	441,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0214
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 Ff :	0,00				





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 003	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Carlo Campbell		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Abrigo Gestão Patrimonial		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-32667944	
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 :	0,00	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		
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	396,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	396,00
		<b>VARIAÇÃO :</b>	1,0000
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b>	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Charles Stanford	NÚMERO : SN		
COMP.: Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Marcos Aprile			
CONTATO : corretor			TELEFONE : (11)-994177669
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	468,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	478,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.021,4
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 Fi :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP.: Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	478,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0214
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				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2023 às 11:21, sob o número WJM23421692955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037932-86.2018.8.26.0100 e código DeOPXxcw.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	432,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	441,24
		VARIAÇÃO :	1,0214
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	432,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	441,24
		VARIAÇÃO :	1,0214
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

#### 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\$) : 135.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :		

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	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 : 347,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 354,57
		VARIAÇÃO : 1,0214
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 016	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Elias Cairel		NÚMERO : 514	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075533	
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 432,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 441,24
		<b>VARIAÇÃO :</b> 1,0214
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 1,0000





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 003	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Pierre de Sales		NÚMERO : 89	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58
VAGAS :	5	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	321.077,01	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	510.000,00
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-25075553
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 :	0,00	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 : 551,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 551,69
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Andrea Bernasconi - L29- QP DATA: 03/10/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:  
 Matrícula nº 218.712  
 Contribuinte: 263.014.0029-1

### 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	49,68
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" 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

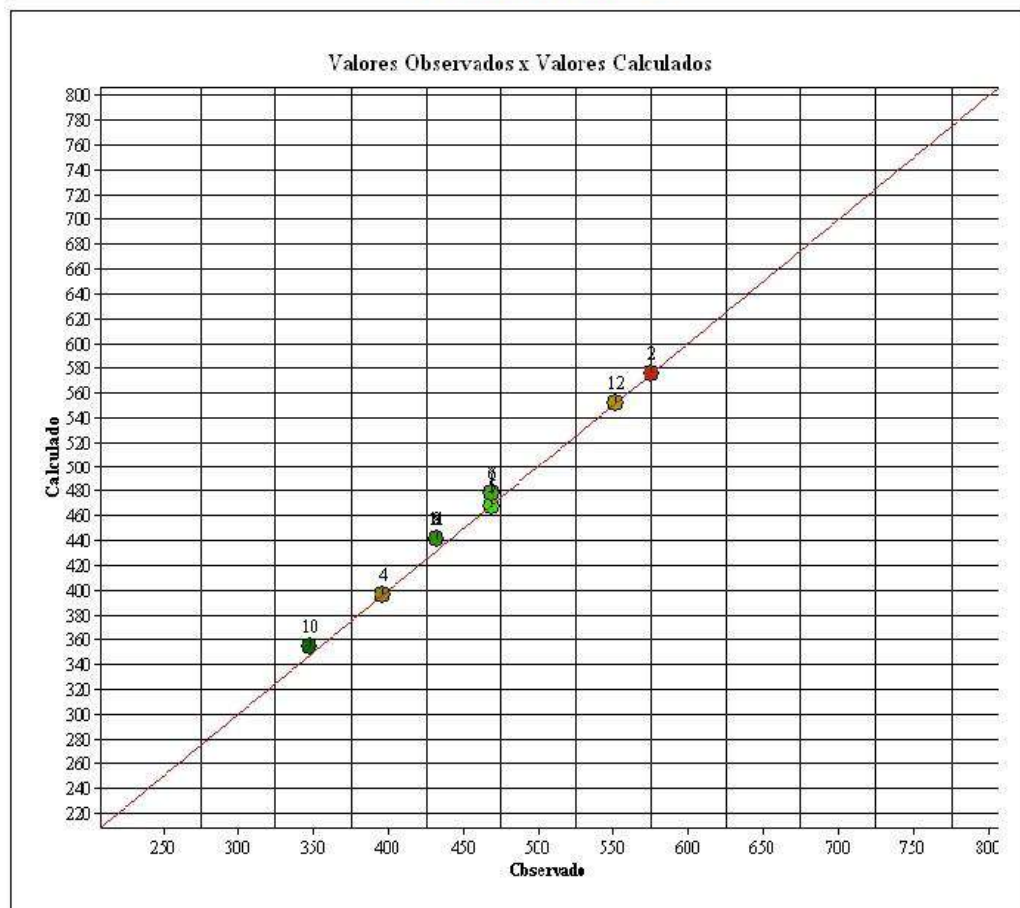
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Andréa Bernasconi ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Andréa Bernasconi ,SN	576,00	576,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antônio Biosca ,SN	432,00	441,24	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Carlo Campbell ,SN	396,00	396,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Charles Stanford ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua David Nicolai ,SN	468,00	478,01	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua David Nicolai ,SN	468,00	478,01	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua David Nicolai ,SN	432,00	441,24	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua David Nicolai ,SN	432,00	441,24	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua David Nicolai ,SN	347,14	354,57	1,0214	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Elias Cairei ,514	432,00	441,24	1,0214	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Pierre de Sales ,89	551,69	551,69	1,0000	1,0000

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	468,00	468,00
2	576,00	576,00
3	432,00	441,24
4	396,00	396,00
5	468,00	468,00
6	468,00	478,01
7	468,00	478,01
8	432,00	441,24
9	432,00	441,24
10	347,14	354,57
11	432,00	441,24
12	551,69	551,69

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Andrea Bernasconi Lote 29 Residencial Palmeiras Jardim das Data: 03/10/2023  
 Cliente: Avaliação  
 Área m²: 250,00 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 455,90  
 Desvio Padrão : 61,71  
 - 30% : 319,13  
 + 30% : 592,67

Coefficiente de Variação : 13,5400

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 461,27  
 Desvio Padrão : 59,73  
 - 30% : 322,89  
 + 30% : 599,65

Coefficiente de Variação : 12,9500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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: III

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 461,27

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 461,27000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 115.317,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 437,77

INTERVALO MÍNIMO: 436,99

INTERVALO MÁXIMO: 484,77

INTERVALO MÁXIMO: 485,55

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 3:

Matrícula nº 147.368, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.  
Rua David Nicolai - Lote 29 da Quadra L - Residencial Palmeiras

### 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, conforme petição de fls. 830.

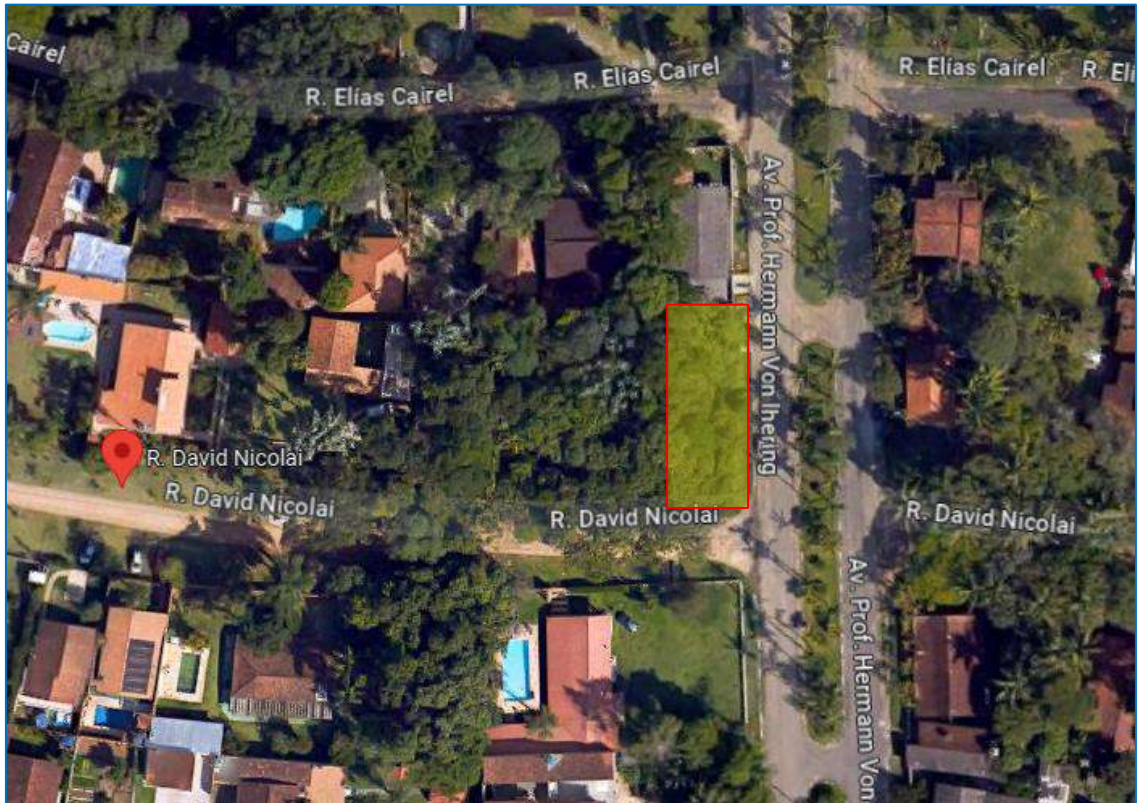
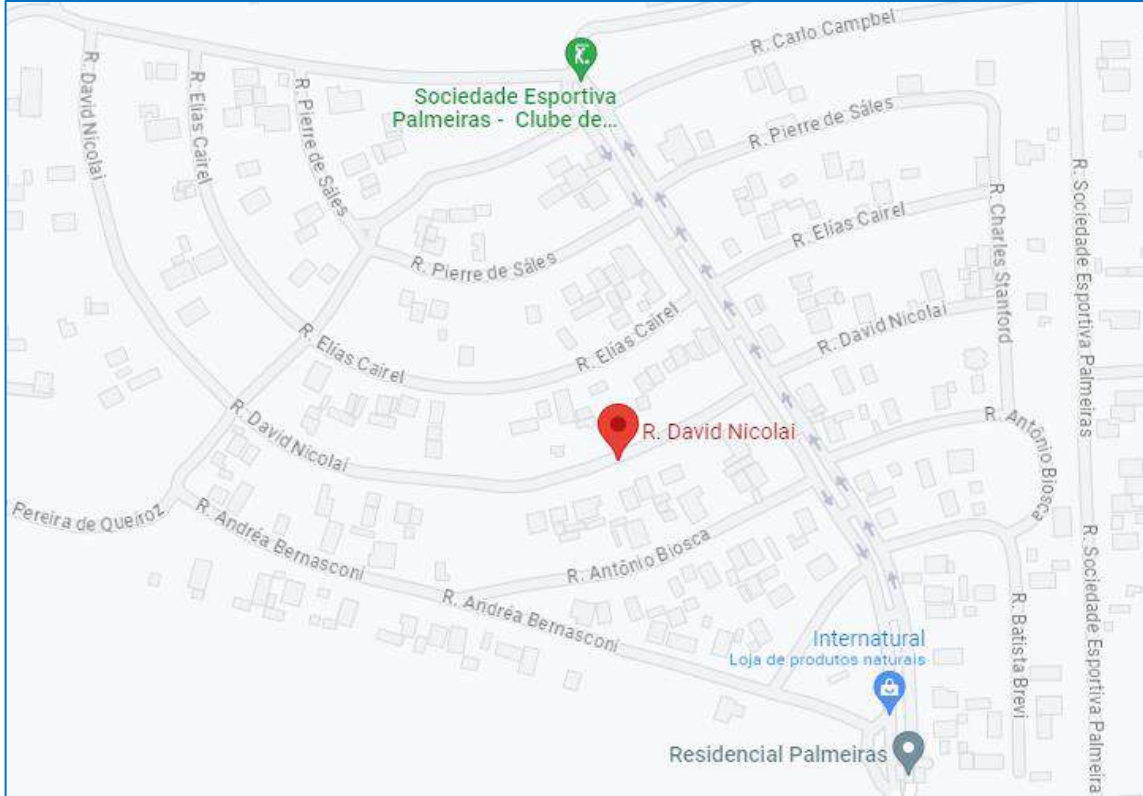
Em diligência ao imóvel, o Sr. Lucas, porteiro do condomínio, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

#### 2.1 - LOCAL

##### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel consistente de terreno sem benfeitorias, situado na Rua David Nicolai - Lote 29 da Quadra L, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Professor Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras, São Paulo - SP.

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



## FOTOS 25/26



AVENIDA PROFESSOR HERMANN VON IHERING,  
NO TRECHO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.

## FOTOS 27/28



RUA DAVID NICOLAI,

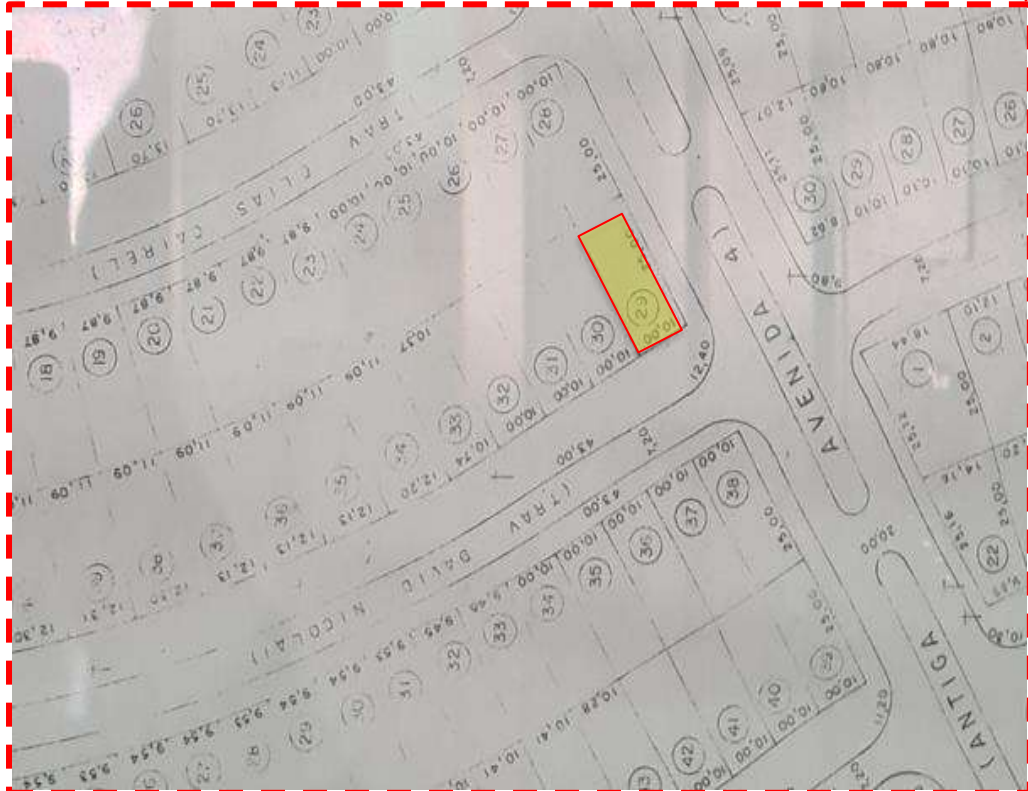
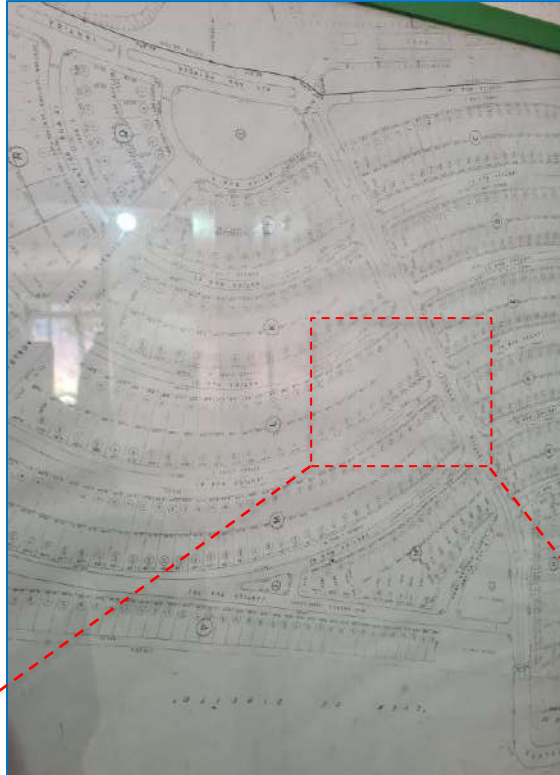
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 3.



## FOTOS 29/30



AV. PROFESSOR HERMANN VON IHERING,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 3.

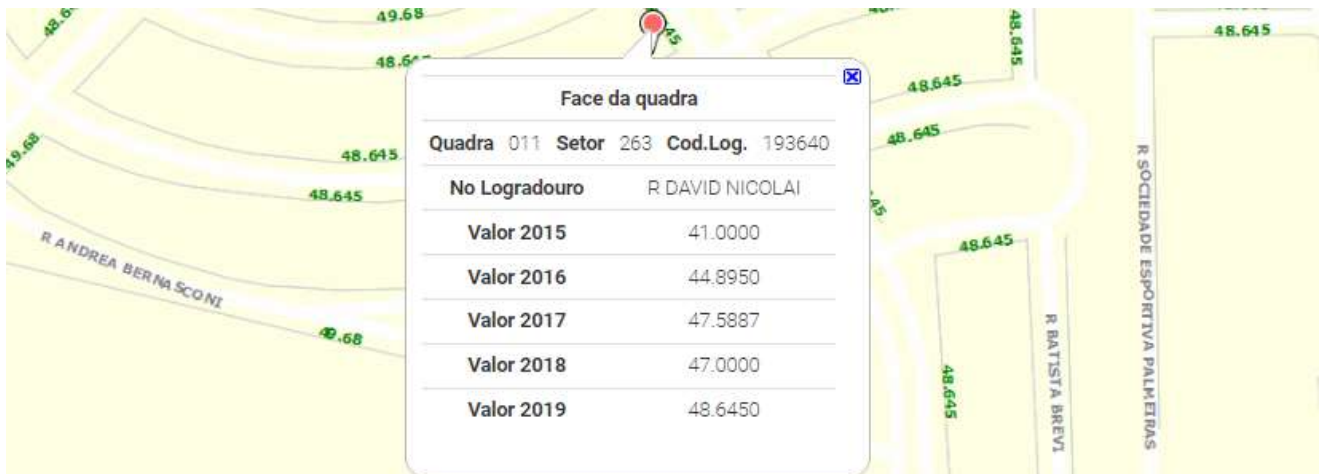


### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua David Nicolai - Lote 29 - Quadra L:

<b>ZONA:</b> .....	<b>ZERa</b>
<b>SETOR:</b> .....	<b>263</b>
<b>QUADRA:</b> .....	<b>011</b>
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> .....	<b>263.011.0029-6</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b> .....	<b>R\$ 48,64</b>



Face da quadra

Quadra	011	Setor	263	Cod.Log.	193640
No Logradouro R DAVID NICOLAI					
Valor 2015	41.0000				
Valor 2016	44.8950				
Valor 2017	47.5887				
Valor 2018	47.0000				
Valor 2019	48.6450				

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 263.011.0029-6</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R DAVID NICOLAI, S/N - LT 29 QD L JD PALMEIRAS CEP 04870-180 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R GAL ROBERTO A. DE CARVALHO FILHO, 586 - AP 12 CEP 04744-001			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 136.224.608-57                      ELCIO ZAGO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Terreno sem construção			
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	251,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	69.025,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	69.025,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/01/2024, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	03/10/2023		
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.021843852-1		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

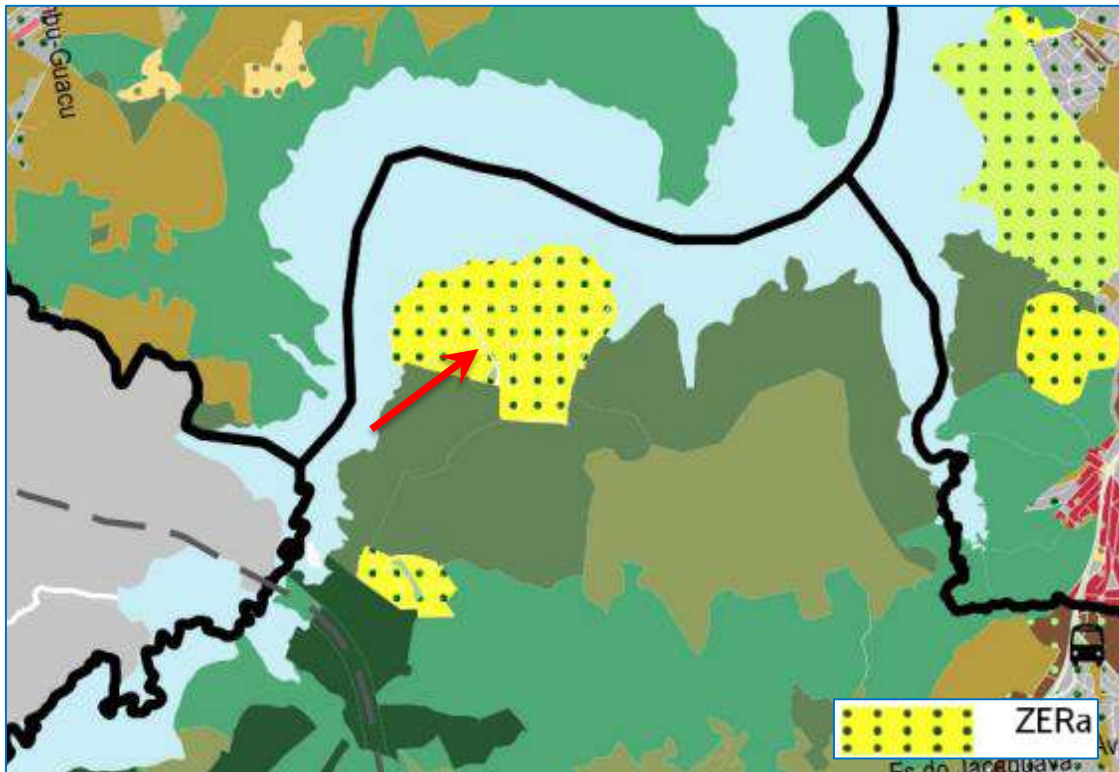
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa), que são áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

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



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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
	ZEMP					
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-1		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Exclusivamente Residencial Ambiental.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Professor Hermann Von Ihering, Rua São Fernando e de logradouros circunvizinhos.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "Estudo de Edificações Valores de Venda do IBAPE".

## 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: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m <sup>2</sup> .



## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, não existem benfeitorias erigidas.

As características do Residencial Palmeiras e do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

### FOTO 31

#### RESIDENCIAL PALMEIRAS



FACHADA.

## FOTOS 32/33

### RESIDENCIAL PALMEIRAS



### ACESSO AO CONDOMÍNIO.

## FOTOS 34/35

### RESIDENCIAL PALMEIRAS - RUA DAVID NICOLAI



### ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

## 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 superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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		Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área			
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>f</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo I: Zonas de uso residencial residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	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	
	4ª Zona Incorporações e Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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 frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
5ª Zona Incorporações e Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500		800 - 2.500 (1)		
6ª Zona Incorporações e Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	2500		1.250-4.000 (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		Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área			
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>f</sub>	C <sub>a</sub>					
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 dentro do intervalo	Não se aplica	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 frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	Não se aplica	5.000	2.000 - 28.800	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 dentro do intervalo	Não se aplica	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<sub>e</sub>" 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 12 (doze) 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:

$$Vu = R\$ 451,61/m^2$$

*(Quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos por m<sup>2</sup>).*

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - IMÓVEL 3

### 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 = 250,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 451,61/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 451,61/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 112.902,50}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R\$ } 113.000,00}$$

(Cento e treze mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 451,61/m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e um 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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi		NÚMERO : SN	
COMP.: Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 458,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,9791
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 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi NÚMERO : SN  
COMP. : Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
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 (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-25075553  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02 FT ADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Antônio Biosca		NÚMERO : SN	
COMP.: Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
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
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

### 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\$) :	120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075553				
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 :	0,00	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 : 432,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263	QUADRA : 003	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Carlo Campbell			NÚMERO : SN		
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Abrigo Gestão Patrimonial				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-32667944				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	396,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	387,71
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9791
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 001	INDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Charles Stanford		NÚMERO : SN	
COMP.: Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Marcos Aprile				
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-994177669
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	458,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9791
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			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553	
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 :	0,00	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 :	468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	468,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944	
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 :	0,00	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 :	468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	468,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP.: Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
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
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

#### 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\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-56697944	
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 :	0,00	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 : 432,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 48,64 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua David Nicolai NÚMERO : SN  
COMP.: Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
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 (R\$) : 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-56697944  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 432,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
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			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

#### 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\$) : 135.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944
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 :	0,00	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 : 347,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 347,14
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 016	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Elias Cairel		NÚMERO : 514	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

#### 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) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075533	
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 :	0,00	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 : 432,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pierre de Sales NÚMERO : 89  
COMP. : Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
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: 1,497 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (K): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.956,58  
VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 321.077,01 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\$) : 510.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-25075553  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 551,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 540,14
		VARIAÇÃO : 0,9791
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Rua David Nicolai - Lote 29 Quadra L **DATA:** 03/10/2023  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0.9  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
**OBSERVAÇÃO:**  
 Matrícula nº 147.368  
 Contribuinte: 263.011.0029-6

### 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	48,64
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

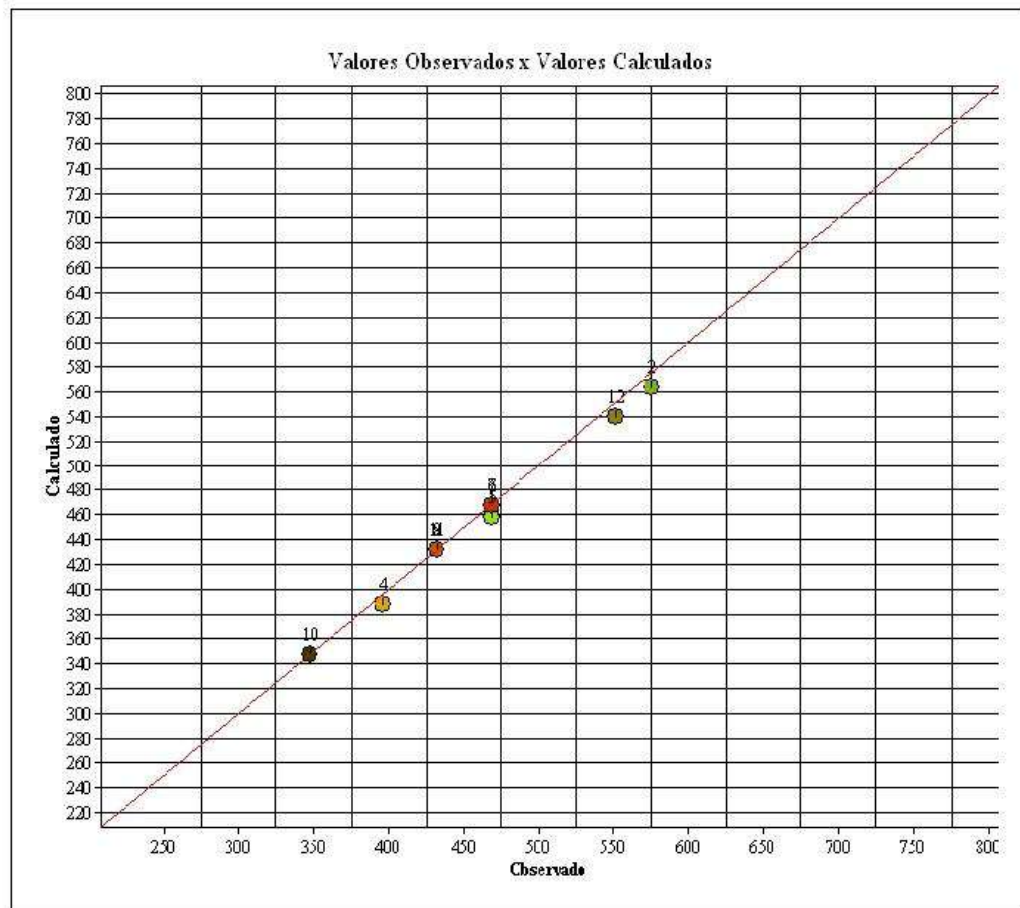
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Andréa Bernasconi ,SN	468,00	458,20	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Andréa Bernasconi ,SN	576,00	563,94	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antônio Biosca ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Carlo Campbell ,SN	396,00	387,71	0,9791	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Charles Stanford ,SN	468,00	458,20	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua David Nicolai ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua David Nicolai ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua David Nicolai ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua David Nicolai ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua David Nicolai ,SN	347,14	347,14	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Elias Carel ,514	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Pierre de Sales ,89	551,69	540,14	0,9791	1,0000



### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	468,00	458,20
2	576,00	563,94
3	432,00	432,00
4	396,00	387,71
5	468,00	458,20
6	468,00	468,00
7	468,00	468,00
8	432,00	432,00
9	432,00	432,00
10	347,14	347,14
11	432,00	432,00
12	551,69	540,14

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua David Nicolai Lote 29 Residencial palameiras Jardim das Palmeiras Data: 03/10/2023  
 Cliente: Avaliação Modalidade: Venda  
 Área m²: 250,00 Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 455,90  
 Desvio Padrão : 61,71  
 - 30% : 319,13  
 + 30% : 592,67

Coefficiente de Variação : 13,5400

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 451,61  
 Desvio Padrão : 58,48  
 - 30% : 316,13  
 + 30% : 587,10

Coefficiente de Variação : 12,9500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 451,61

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 451,61000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 112.902,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 428,60

INTERVALO MÍNIMO: 427,33

INTERVALO MÁXIMO: 474,62

INTERVALO MÁXIMO: 475,89

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 4:

Matrícula nº 228.012, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.  
Rua David Nicolai - Lote 30 da Quadra L - Residencial Palmeiras

### 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, conforme petição de fls. 830.

Em diligência ao imóvel, o Sr. Lucas, porteiro do condomínio, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

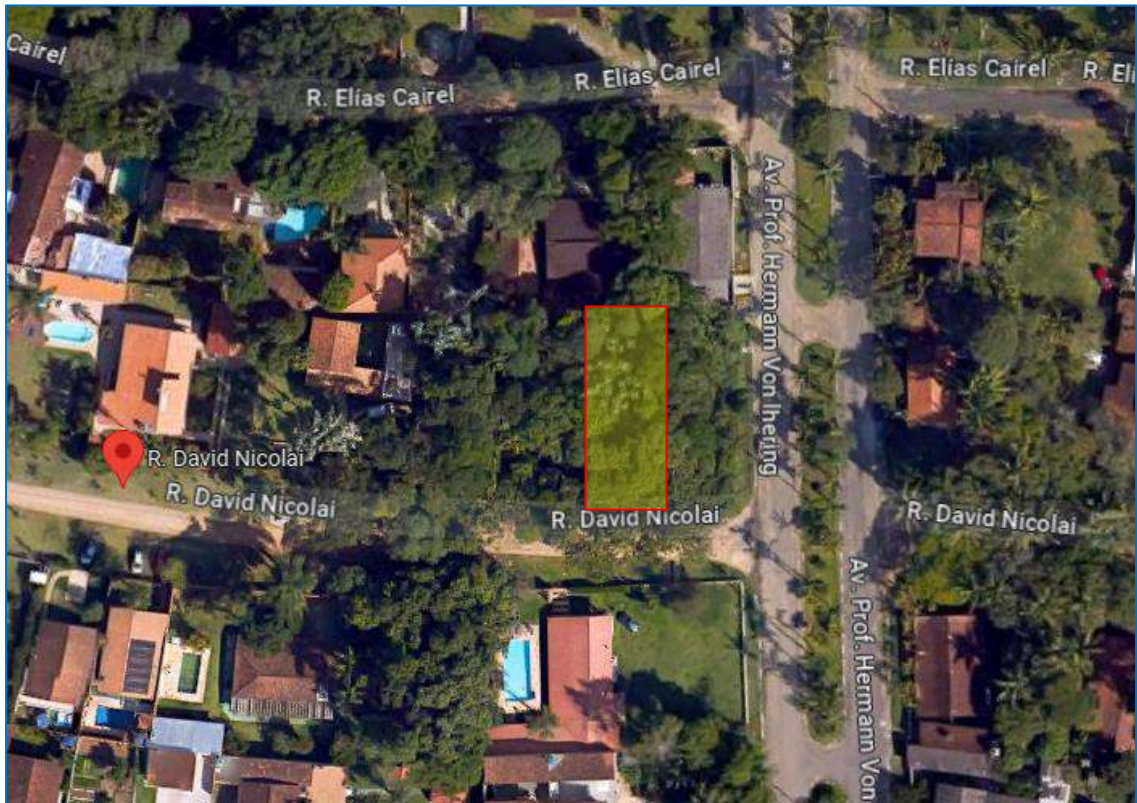
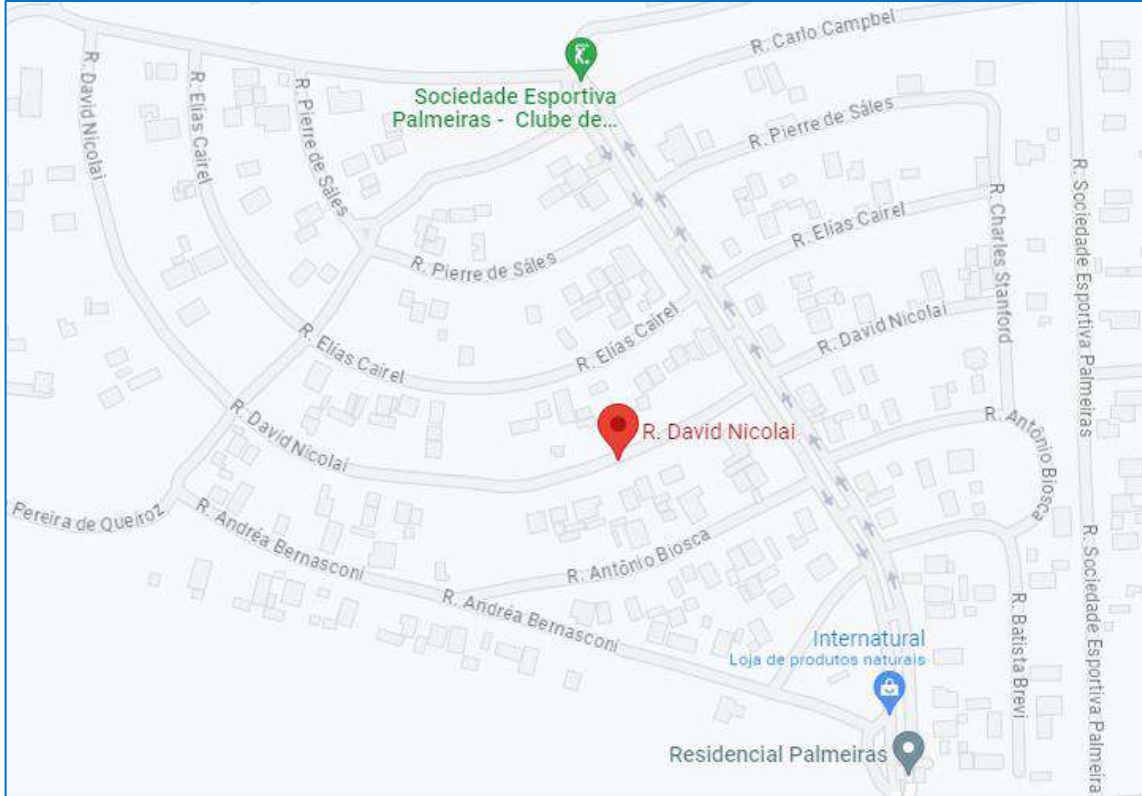
#### 2.1 - LOCAL

##### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel consistente de terreno sem benfeitorias, situado na Rua David Nicolai - Lote 30 da Quadra L, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Professor Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras, São Paulo - SP.

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

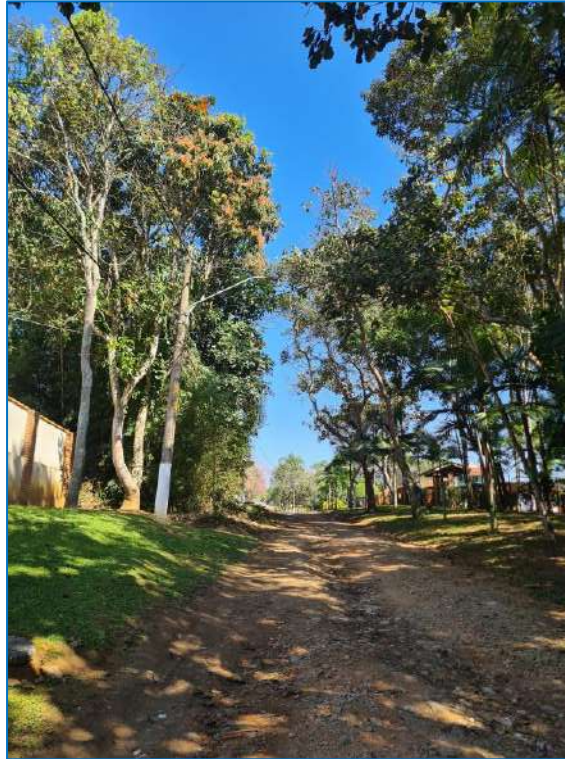


## FOTOS 36/37



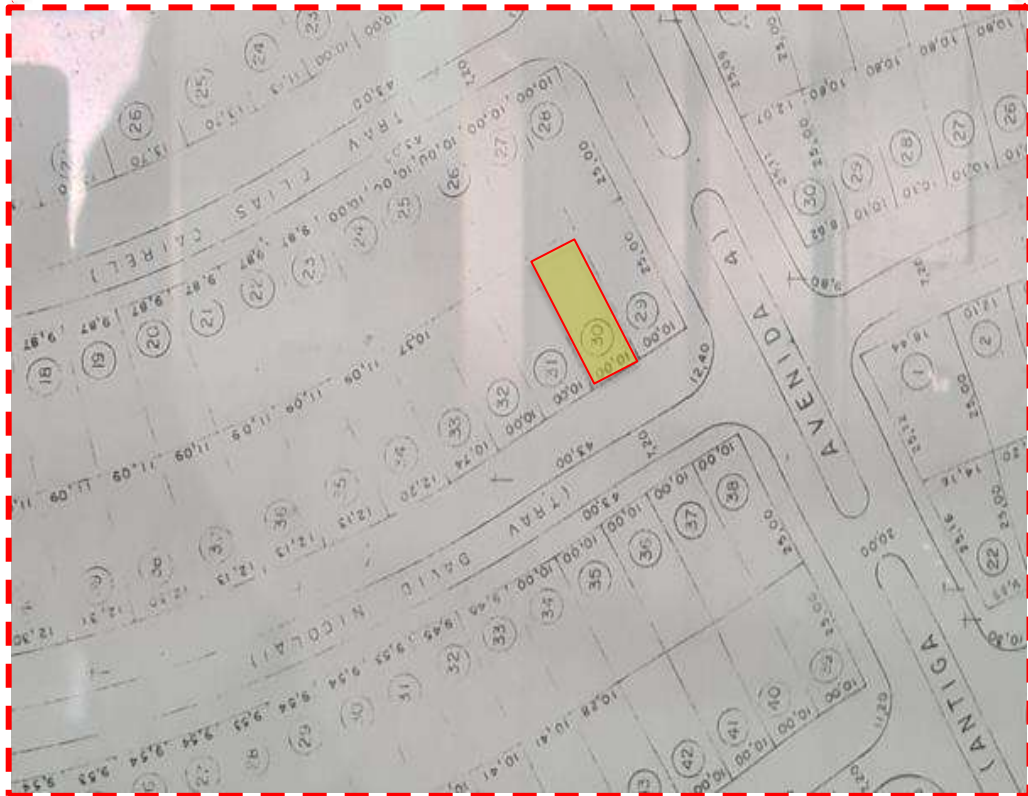
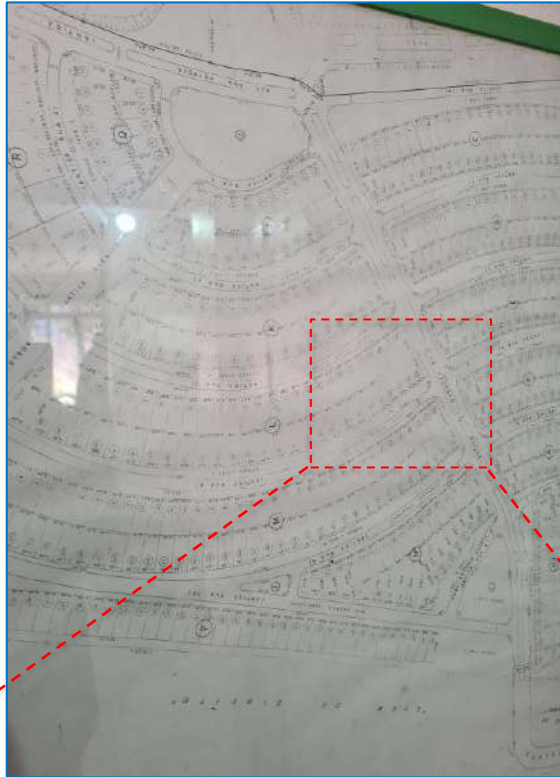
AVENIDA PROFESSOR HERMANN VON IHERING,  
NO TRECHO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.

## FOTOS 38/39



RUA DAVID NICOLAI,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 4.

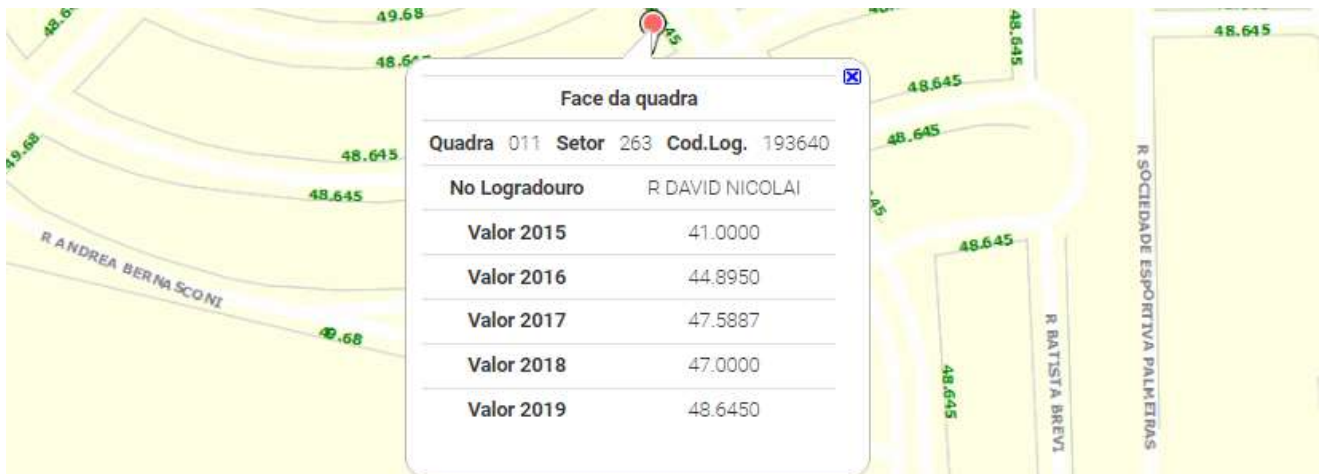


### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua David Nicolai - Lote 30 - Quadra L:

ZONA: .....	ZERa
SETOR: .....	263
QUADRA: .....	011
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: .....	263.011.0030-1
ÍNDICE FISCAL: .....	R\$ 48,64



Face da quadra

Quadra	011	Setor	263	Cod.Log.	193640
No Logradouro R DAVID NICOLAI					
Valor 2015	41.0000				
Valor 2016	44.8950				
Valor 2017	47.5887				
Valor 2018	47.0000				
Valor 2019	48.6450				

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:



 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 263.011.0030-1</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R DAVID NICOLAI, S/N - LT 30 QD L CEP 04870-180 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R TURIASSU, 1840 CEP 05005-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 136.224.608-57                      ELCIO ZAGO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
<b>Dados cadastrais da construção:</b> Terreno sem construção			
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	251,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	62.750,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	62.750,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/01/2024, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>			
<b>Data de Emissão:</b>	03/10/2023		
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.021844112-3		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

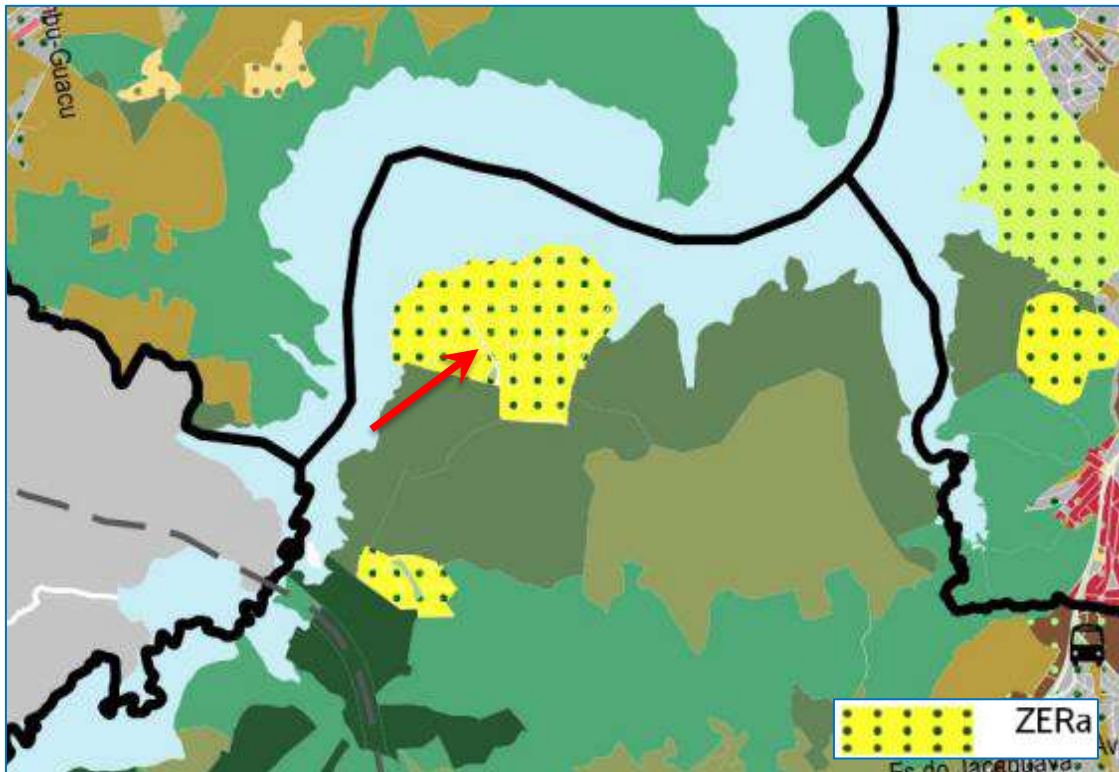
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra a Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa), que são áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

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



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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUUP				
	ZEUUPa	20	1.000	150	20.000	
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-1		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Exclusivamente Residencial Ambiental.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Professor Hermann Von Ihering, Rua São Fernando e de logradouros circunvizinhos.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "Estudo de Edificações Valores de Venda do IBAPE".

## 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: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m <sup>2</sup> .

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, não existem benfeitorias erigidas.

As características do Residencial Palmeiras e do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

### FOTO 40

#### RESIDENCIAL PALMEIRAS



FACHADA.

## FOTOS 41/42

### RESIDENCIAL PALMEIRAS



### ACESSO AO CONDOMÍNIO.

## FOTOS 43/44

### RESIDENCIAL PALMEIRAS - RUA DAVID NICOLAI



### ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.



## 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 superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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		Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>e</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área			
	Fronte de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>máx</sub>					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
Grupo I: Zonas de uso residencial residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	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	
	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		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 frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
Grupo II: Zonas ocupação vertical residencial	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.250-4.000 (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		Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>e</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área			
	Fronte de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>m</sub>	Prof. Máxima P <sub>máx</sub>					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
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 frentes 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 - 20.000	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<sub>e</sub>" 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 12 (doze) 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:

$$Vu = R\$ 451,61/m^2$$

*(Quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos por m<sup>2</sup>).*

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - IMÓVEL 4

### 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 = 250,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 451,61/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 451,61/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 112.902,50}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R\$ } 113.000,00}$$

(Cento e treze mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 451,61/m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e um 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			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 458,20
		VARIAÇÃO : 0,9791
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):			25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 160.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00			
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis					
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075553				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	576,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	563,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9791
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				

