

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO- SP.

AUTOS - Nº. 0205694-84.2005.8.2.6.0100  
AÇÃO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
REQUERENTE - NELSON SALOMÉ FILHO  
REQUERIDO - INSTITUTO LA ISLA ESTÉTICA E EVENTOS LTDA

*As partes em 15 (quinze) dias. Ent. 09/02/17*

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, *Perita* Perita

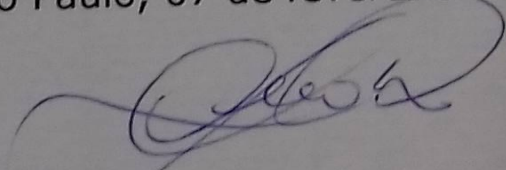
judicial nomeada em epígrafe, tendo efetuado estudos e diligências necessárias ao cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou por intermédio do presente.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª VARA CÍVEL - 09/FEV/2017 15:47 000015869

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2017



CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
CAU- A7454-3



**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 6.648.000,00**

(Seis milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais ) **01/2017**

**50% PERTENCENTE AO EXECUTADO**

**R\$3.324.000,00**

(Três milhões, trezentos e vinte e quatro mil reais ) **01/2017**



Rua Silvio Sacramento, nº. 132,  
20º Subdistrito do Jardim América, São Paulo-SP.  
**Matrícula nº 46. 377-13º CRI ( fls. 386/396)**

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à determinação do valor de mercado de 50% do imóvel comercial, expresso no termo de fl. 87.

O imóvel está situado na Rua João Gonçalves, nº. 172.  
Conforme Decisão de fl. 397, foi esta signatária honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial.

As partes não apresentaram quesitos e não indicaram assistentes Técnicos na presente ação.

A vistoria foi acompanhada pela Sr. Elaine, quem declarou ser conhecida do proprietário do imóvel.

### 1.1 - OCUPANTES DO IMÓVEL

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se em funcionamento.

### 1.2 - DOCUMENTAÇÃO

O imóvel em questão refere-se à Matrícula de n.º 46.377, do 13º Cartório de Registro de Imóveis, fls. 386/396.



414

Carmen Lúcia Peres Ribó  
Arquiteta / Avaliações e Perícias

## 2- VISTORIA

### 2.1 - DADOS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na **Rua Silvio Sacramento, nº. 132, Pinheiros, 20º Subdistrito do Jardim América**, nesta Capital, na quadra formada pela Avenida Dr. Arnaldo, Rua Teodoro Sampaio, Rua Arruda Alvim e Rua Cardeal Arcoverde, conforme ilustra a reprodução abaixo.

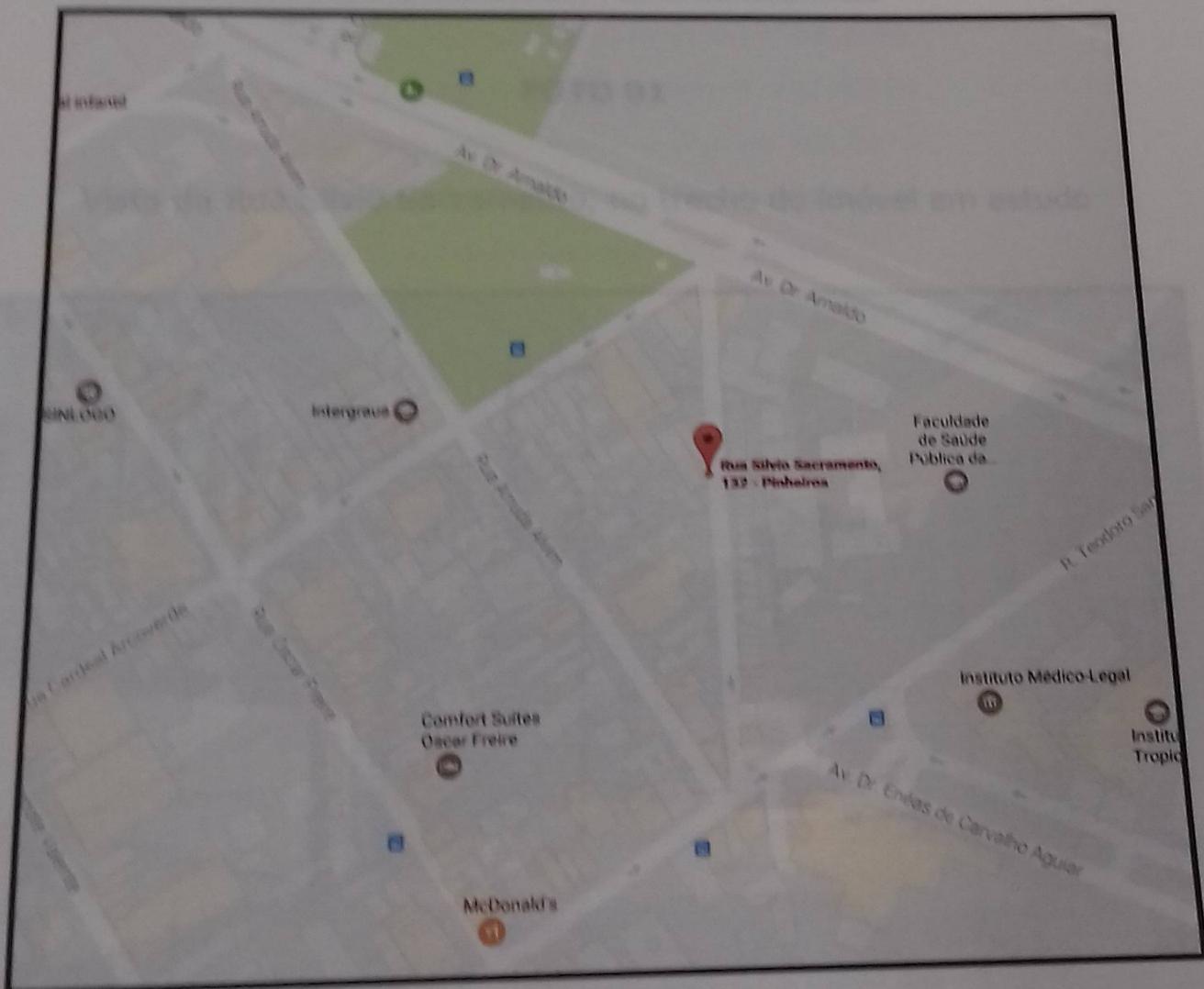


figura -1 fonte -Google maps



## 2.2 - DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por **construções comerciais e residenciais** de padrão que variam do médio ao elevado.

É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representado pelo metrô Clínicas, e por linhas regulares de ônibus, que trafegam, principalmente, pela **Avenida Dr. Arnaldo, Rua Teodoro Sampaio e Rua Cardeal Arcoverde**, interligando o centro da cidade a demais bairros circunvizinhos.

### FOTO 01

Vista da Rua Silvio Sacramento, no trecho do imóvel em estudo





### 3 - DADOS DO IMÓVEL

#### 3.1 - TERRENO

O terreno possui formato irregular, topografia plana com acesso direto para a **Rua Silvio Sacramento**.

Segundo a matrícula de n.º **46.377- 13º CRI**, possui as seguintes dimensões:

Frente -----	19,20m
Lado Direito -----	42,50 m
Lado Esquerdo-----	58,70 m
Fundos-----	10,00 m
Área -----	506,00m <sup>2</sup>

#### 3.2 - DAS BENFEITORIAS

Trata-se de uma construção com características comerciais, contendo os seguintes compartimentos:

##### **Pavimento Térreo**

- Três salas;
- Dezesseis suítes e
- Um banheiro;

##### **Edícula**

Três dormitórios e Um banheiro.



407  
Cf

### **Pavimento Superior**

Sala de estar /sala de jantar;

Copa/ Cozinha;

Três banheiros;

Cinco dormitórios;

Salão de festas com um banheiro e

vagas para quatro automóveis

O imóvel encerra área construída total de **1.230,00m<sup>2</sup>**, aparenta ter **25 anos** de idade, e está em estado regular de conservação.

O acabamento construtivo é caracterizado por materiais de padrão médio, assim descritos:

**Esquadrias** – madeira/ferro/vidro;

**Teto**-laje revestida;

**Paredes** – massa fina e pintura/azulejos;

**Portas** – madeira/ferro e vidro;

**Pisos** – cerâmica/madeira.

### **Instalações hidráulicas**

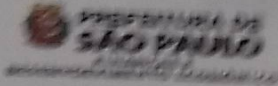
Embutidas com aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo de padrão médio.

### **Instalações elétricas**

Com vários pontos de luz, interruptores e tomadas.

*[Handwritten signature]*

### 3.3 DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL



#### Carteira de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 012.002.0888-4

**Local do Imóvel:**  
R DE JAY SACRAMENTO, 122  
CEP 05405-040  
Imóvel inscrito no R Substituição de Zona Urbana

**Endereço para entrega de documentação:**  
R DE JAY SACRAMENTO, 122  
CEP 05405-040

**Contribuinte(s):**  
CPT 306.926.988-02 JAYE SACRAMENTO RIBB/CPF

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²)	500	Área total (m²)	50,00
Área não incorporada (m²)	0	Fragmentos	1,0000
Área total (m²)	500		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²)	1,200	Área da construção	1,0
Área ocupada pela construção (m²)	0,00	Use: 000 especial	
Área da construção coberta	0,000		

**Valores do m² (R\$):**

- do terreno	3.912,00
- da construção	2.228,00

**Valores para taxa de alômbio do IPTU (R\$):**

- do área incorporada	1.010.072,00
- do área não incorporada	0,00
- da construção	2.082.736,00
<b>Soma do alômbio do IPTU</b>	<b>3.092.808,00</b>

Observação: o valor do imposto é calculado pelo Município de São Paulo através do dados constantes do Cadastro Imobiliário, Fiscal, gerados no sistema e qualquer tempo, mediante sua aplicação ao sistema eletrônico por este sistema, e Secretaria Municipal de Finanças e Administração Tributária, e que os dados cadastrais, antes foram alterados no lançamento do imposto, Fiscal e Tributação Urbana do imóvel do município de 2017.

Carteira expedida no imóvel - Portaria nº 1289/2016, de 28/01/2016  
A administração desta carteira poderá ser extinta, até o dia 08/02/2017, em  
<http://www.sp.gov.br/portal/pt-br/sistema-de-tributacao-urbana>

Data de emissão: 08/02/2017  
Número do Documento: 2.2017.000/07.000-7  
Emissor: FÁBIA RIBEIRO PERES (CPT 306.926.988-02)

As fotos a seguir ilustram o imóvel descrito



FOTO 02

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



FOTO 03

OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL







FOTO 04

VISTA INTERNA DO IMÓVEL



Foto 04 - Vista do imóvel.

Foto 04 - Vista do imóvel.





**Foto 05** Vista da recepção



**Foto 06-** Vista da sala de estar



**Foto 07-**Vista do lavabo.



**Foto 08-**Vista da sala.





Foto 09 Vista da sala.



Foto 10- outra vista da sala



Foto 11-Vista da cozinha.

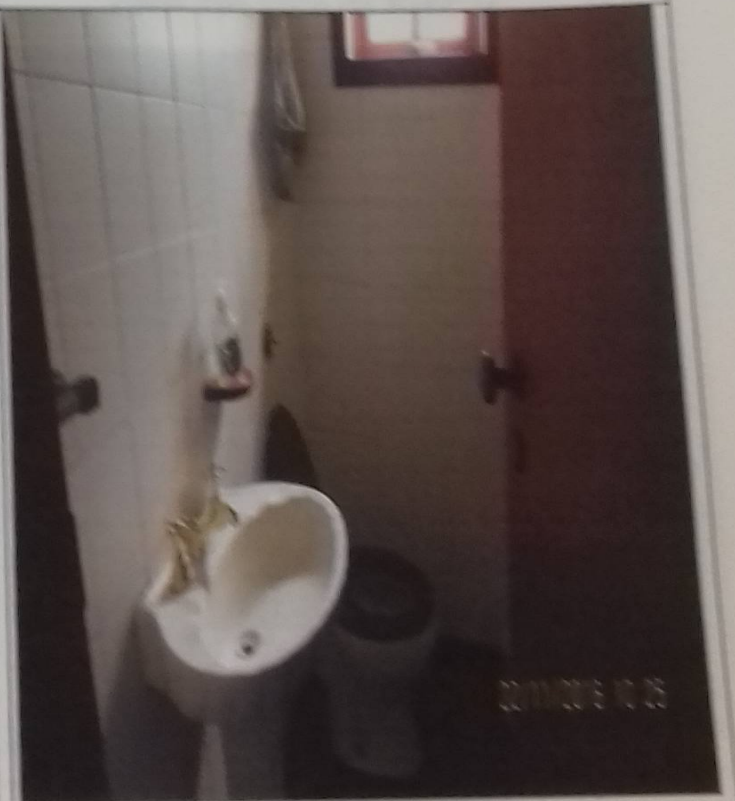
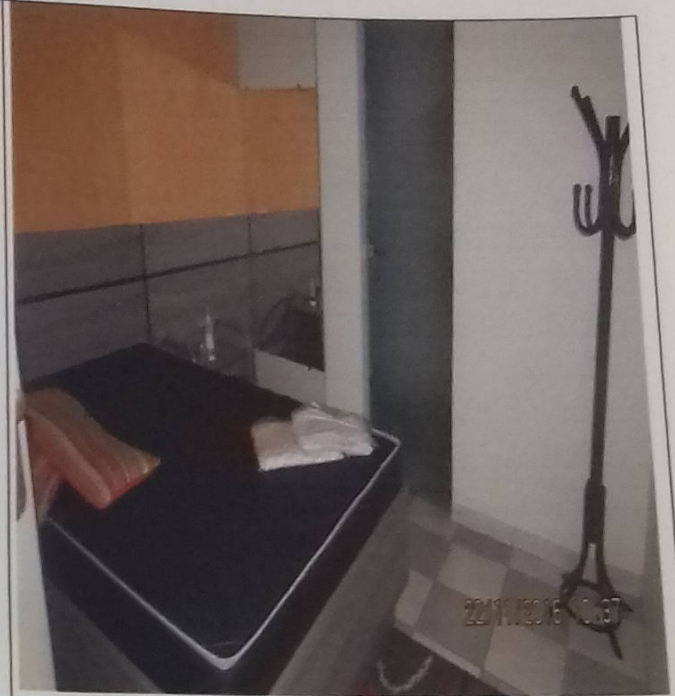


Foto 12-Vista do lavabo



**Foto 13** Vista da suíte-1



**Foto 14-** vista da suíte -2



**Foto 15-**Vista da suíte -3



**Foto 16-**Vista da suíte 4



Carmen Lúcia Peres Ribó  
Arquiteta / Avaliações e Perícias

lup  
of



Foto 17 Vista da cobertura do 2º andar.

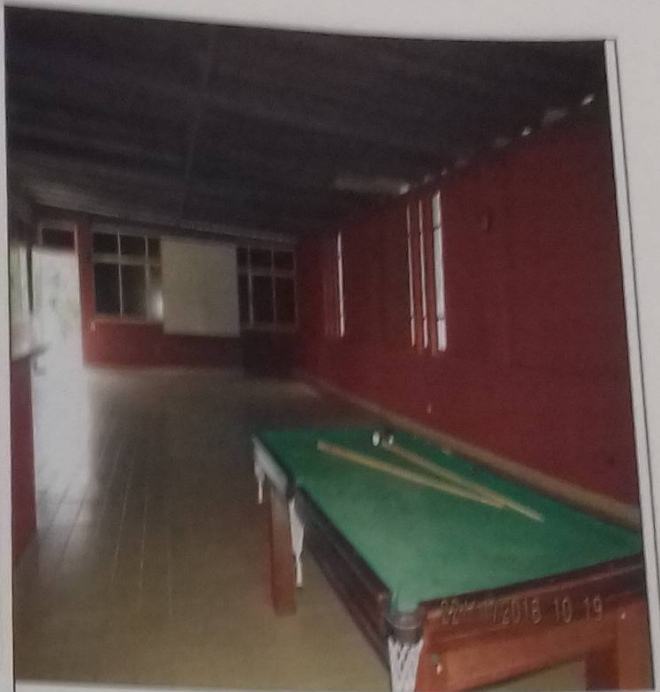


Foto 18- Vista do salão de festas



Foto 19-Vista do lavabo.

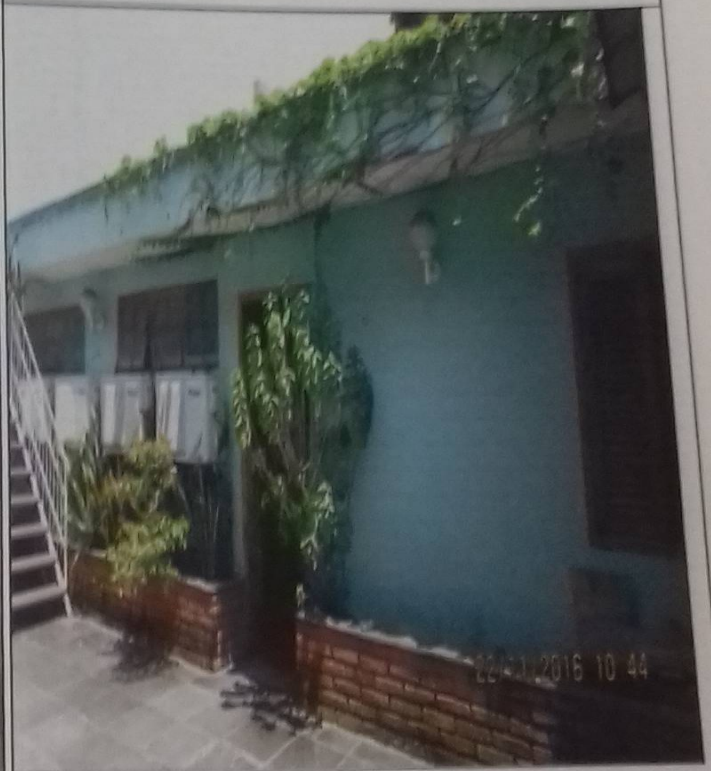


Foto 20-Vista da fachada da edícula



Foto 21 Vista do corredor do 2º andar.



Foto 22- Vista do hall



Foto 23-Vista do vestiário.



Foto 24-Vista do banheiro



#### 4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

No tratamento científico dos dados, foi adotado o **MÉTODO EVOLUTIVO - TRATAMENTO POR FATORES**, conforme preconizam as normas **NBR-14.653 AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2 - IMÓVEIS URBANOS DA A.B.N.T.**, bem como **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP.**

Foram coletados e identificados com fotos sete imóveis com características semelhantes ao avaliando, e com o auxílio do "Softer oficial do Ibapec - Geoavaliar," analisaram-se, estatisticamente, os resultados homogeneizados.

#### LOCALIZAÇÃO

Será aplicado um conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral, sendo considerado homogeneizado, quando os valores ajustados apresentarem coeficiente menor de variação, em relação ao conjunto original.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores, deverá estar contido no intervalo de **0,50 a 1,50**.

No saneamento da amostra, os dados discrepantes serão eliminados, após a homogeneização dos dados.

O campo de arbítrio correspondente, entre o valor mínimo e o máximo, deverá ser limitado a 10%.

## 5 - FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

### PADRÃO NO IMÓVEL

#### OFERTA

Fator com o qual se corrige um provável acréscimo nos valores ofertados dos elementos pesquisados. Neste caso, foi adotado o deságio de **10%** no valor original das ofertas.

#### NO TERRENO

#### LOCALIZAÇÃO

Fator com o qual se corrigem as variações decorrentes das localizações menos ou mais valiosas das amostras, em relação ao imóvel avaliando, índice este obtido através da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo.

Índice Fiscal para a **Rua Silvio Sacramento - 1.703,00**

#### TESTADA E PROFUNDIDADE

Os ajustes de testada, profundidade e topografia não foram homogeneizados em relação ao avaliando, pois o imóvel está inserido na 6º região, classificada segundo o IBAPE/SP, como Zona vertical de incorporação de padrão alto



*Lucia Peres Ribó*  
*Arquiteta / Avaliações e Perícias*

## BENFEITORIAS

## PADRÃO

O imóvel será classificado, de acordo as diretrizes estabelecidas pelo estudo "Valores de Edificações para Imóveis Urbanos" - IBAPE-S.P- em "Escritório Padrão Simples sem Elevador"- coeficiente adotado-1,440

## VALOR UNITÁRIO

Calculadas com base no índice **R8-N**, publicado mensalmente pelo Sindicato da Construção civil SINDUSCON/SP em **R\$1.295,25/m<sup>2</sup>** (01/2017).

## DEPRECIACÃO

Depreciadas pelo Método Ross-Heideck, onde foram considerados: Idade real, vida útil e estado de conservação das construções.

Imóvel com **25 anos**

Estado de conservação -**Regular e Reparos simples**

Coeficiente de depreciação - **0,757**

## 6- CÁLCULO DO IMÓVEL

### 6.1 TERRENO

$$VT = AT \times Vuh;$$

Onde:

VT = valor do terreno

AT = Área do Terreno - **506,00m<sup>2</sup>**

Vuh = Valor unitário Homogeneizado- **R\$ 9.705,00/m<sup>2</sup>**  
(Considerando os ajustes de testada, profundidade e topografia)

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 506,00m^2 \times R\$9.705,00/m^2$$

$$VT = R\$ 4.910.730,00$$

### VALOR DO TERRENO

**R\$ 4.910.730,00**

( Quatro milhões, novecentos e dez mil, setecentos e trinta reais)

01/2017



## 6.2 CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão calculadas mediante a seguinte fórmula:

$$VB = AC \times Vuc \times Cp \times Foc;$$

onde:

VB = valor das benfeitorias

AC = Área construída - **1.230,00m<sup>2</sup>**

Vuc = Valor unitário - **R\$1.295,25/m<sup>2</sup>**

Cp = Coeficiente padrão - **1,440**

Foc = Depreciação - **0,757**

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = 1.230,00m^2 \times R\$1.295,25/m^2 \times 1,440 \times 0,757$$

$$VB = R\$1.736.669,12.- \text{ Ou, arredondando para:}$$

### **VALOR DAS BENFEITORIAS**

**R\$ 1.736.670,00**

(Um milhão, setecentos e trinta e seis mil, seiscentos e setenta reais )

**01/2017**

### 8.3= CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

No cálculo final do valor do imóvel, o valor do terreno é somado ao valor das benfeitorias, ou seja:

$$VI = (VT + VB);$$

Onde:

$$VT = \text{Valor do Terreno} = \text{R\$ } 4.910.730,00$$

$$VB = \text{Valor das Benfeitorias} = \text{R\$ } 1.736.670,00$$

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = \text{R\$ } 4.910.730,00 + \text{R\$ } 1.736.670,00$$

$$VI = \text{R\$ } 6.647.400,40$$

Ou, arredondando ao limite de 1%, segundo a Norma Técnica, temos:

**VALOR DO IMÓVEL**

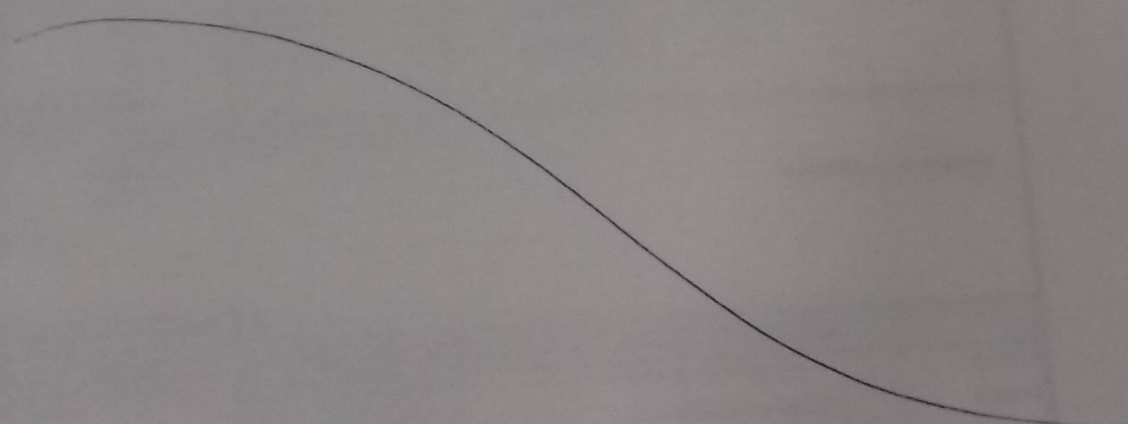
**R\$ 6.648.000,00**

( Seis milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais )

**01/2017**



**PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS**



*[Handwritten mark]*

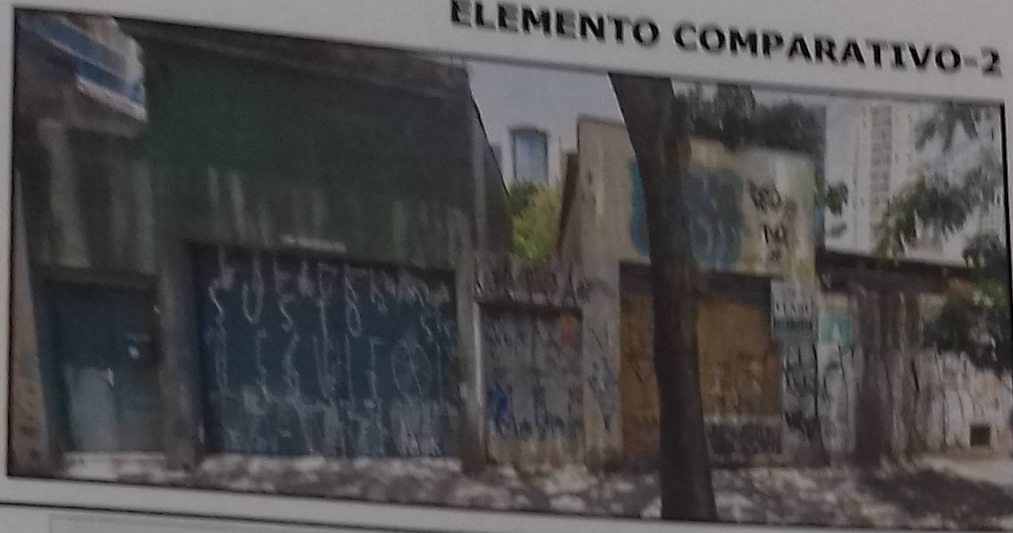
## ELEMENTO COMPARATIVO-1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2017	
SETOR : 013	QUADRA : 031	ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA ALVES GUIMARÃES		NÚMERO : 211	
COMP.:	BAIRRO : PINHEIROS	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:	256,00	TESTADA - (ct) m	8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<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 DO IMÓVEL (R\$) : 2.350.000,00		
IMOBILIÁRIA :	MONICA	TELEFONE : (11)-33926255	
CONTATO :	LOPES		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,03	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 :	8.261,72
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.003,25
		VARIAÇÃO :	0,9687
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



# ELEMENTO COMPARATIVO-2



## DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 083 QUADRA: 073 ÍNDICE DO LOCAL: 1,567,00  
 JURISDIÇÃO: DATA DA PESQUISA: 19/01/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE  
 COMP.: BAIRRO: PINHEIROS NÚMERO: 8831  
 CEP: RP: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

### DADOS DA REGIÃO

**MELHORAMENTOS:**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.450,00 TESTADA - (c0) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 98,87  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: NÃO  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seca

### 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 DO IMÓVEL (R\$): 14.500.000,00  
 IMOBILIÁRIA: ESQUEMA IMOVEIS  
 CONTATO: RENATO TELEFONE: (11)-50811133  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,09 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 9.781,11
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0868
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	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	



# ELEMENTO COMPARATIVO-3



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 013 QUADRA:

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO LOCAL: 1.567,00

URBIZADO DATA DA PESQUISA: 19/01/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CARDEAL ARCO VERDE

COMP.:

BARRO: PINHEIROS

NÚMERO: 3565

CEP:

UF: SP

CIDADE: SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

### MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 330,00 TESTADA - (ct) m: 8,50 PROF. EQUIV. (Pe): 41,25  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRIMA: 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 DO IMÓVEL (R\$): 2.600.000,00

IMOBILIÁRIA: ALMEIDA FILHO

CONTATO: MARIO

TELEFONE: (11)-996723861

### OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fied: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.816,18
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.409,93
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0868
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		



DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

SETOR : 013 QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,892,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOAQUIM ANTUNES (3 SOBRADOS)

COMP.:

BAIRRO : PINHEIROS

NÚMERO : 300/302

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - 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: 300,00

TESTADA - (ct) m

15,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

20,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUIDA :

300,00 M²

PADRÃO CONSTR. : casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : a - regular

COEF. PADRÃO : 1,560 IDADE REAL : 30 anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (K) :

0,741

CUSTO BASE (R\$) :

1.295,25

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

748.628,59

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.860.000,00

IMOBILIÁRIA :

AIRTON

CONTATO :

LEARD MOVES

TELEFONE : (11)-30952000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,10	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	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 : 12.084,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.877,39
		VARIAÇÃO : 0,9001
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000









OCESSO... MINISTERIO U...CESSO

**DADOS DA FICHA** & **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR : 013 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,817,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2017  
 CHAVE GEAGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA CARDEAL ARCO VERDE\_OK  
 COMP.: Nº : 607  
 CEP : BARRIO : PINHEIROS CIDADE : SAO PAULO - SP  
 BF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  IV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m² : 221,00 TESTADA - (ct) m : 13,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 17,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 560,00 m²  
 PADRÃO CONSTR. : escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. PADRÃO : 1,656 IDADE REAL : 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,807 CUSTO BASE (R\$) : 1.295,25  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO (R\$) : 949.338,57 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 DO IMÓVEL (R\$) : 4.200.000,00  
 IMOBILIÁRIA : TELEFONE : (11)-981782727  
 CONTATO : PAULO CORRETOR  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.717,93
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.919,99
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9373
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	



# ELEMENTO COMPARATIVO-7



www.gob.us.unicel.br informe o processo

## DADOS DA FICHA 7 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR : 013 QUADRA :  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/01/2017  
 ÍNDICE DO LOCAL : 1.850,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : RUA CARDEAL ARCO VERDE  
 COMP.: BAIRRO : PINHEIROS NÚMERO : 2901  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) m²: 1.000,00 TESTADA - (ct) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 66,67  
 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 DO IMÓVEL (R\$) : 9.500.000,00  
 IMOBILIÁRIA : LEARD TELEFONE : (11)-38745000  
 CONTATO : AIRTON  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.550,00
TESTADA Ct : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.670,62
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9205
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	



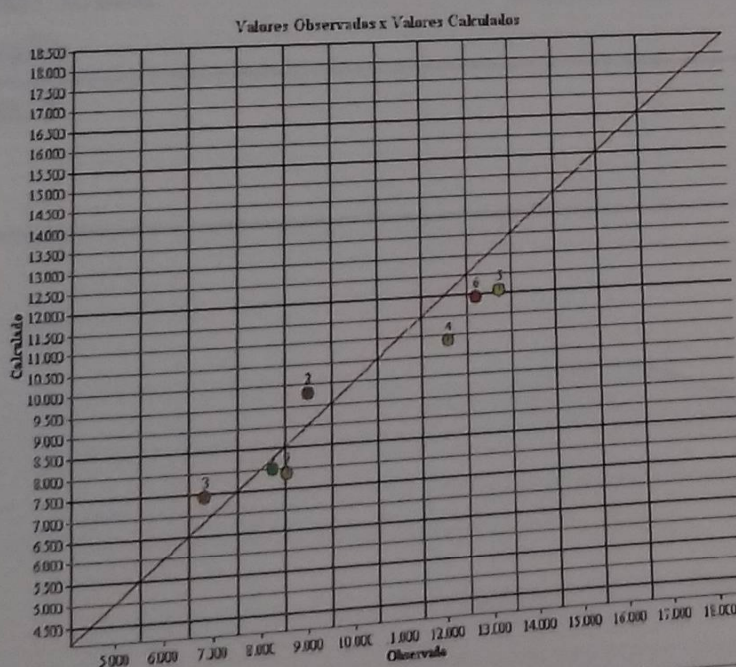
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ALVES GUIMARARES .211	8.261,72	8.003,25		
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CARDEAL ARCO VERDE .2831	9.000,00	9.781,11	0,9687	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CARDEAL ARCO VERDE .3060	6.818,18	7.409,93	1,0668	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA JOAQUIM ANTUNES ( 3 SOBRADOS) .380/382	12.084,57	10.877,39	1,0865	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA JOAQUIM ANTUNES .495	13.235,29	12.072,69	0,9001	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CARDEAL ARCO VERDE_OK .607	12.717,93	11.919,99	0,9122	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA CARDEAL ARCO VERDE .2901	8.550,00	7.870,62	0,9373	1,0000
				0,9205	1,0000

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	8.261,72	8.003,25
2	9.000,00	9.781,11
3	6.818,18	7.409,93
4	12.084,57	10.877,39
5	13.235,29	12.072,69
6	12.717,93	11.919,99
7	8.550,00	7.870,62

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 10.095,38  
 Desvio Padrão : 2.529,30  
 - 30% : 7.066,77  
 + 30% : 13.124,00  
 Coeficiente de Variação : 25,0500

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 9.705,00  
 Desvio Padrão : 1.975,71  
 - 30% : 6.793,50  
 + 30% : 12.616,50  
 Coeficiente de Variação : 20,3600

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Caract. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Intervalo de ajuste de cada par 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: II**

**FUNDAMENTAÇÃO DOS VALORES**

VALOR SANEADA (R\$): 9.705,00  
 ADJUSTADA: 0,0000  
 VALORES MULTIPLAS: 0,0000  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.705,00000

PROFUNDIDADE 0,0000  
 FATOR ÁREA: 0,0000  
 VALOR TOTAL (R\$): 4.910.728,64

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 8.629,68  
 INTERVALO MÁXIMO : 10.780,32

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 8.328,41  
 INTERVALO MÁXIMO : 11.081,59

**GRAU DE PRECISÃO**

**GRAU DE PRECISÃO: II**



Tendo como base a pesquisa de mercado de imóveis utilizada para calcular o valor do terreno, índice da construção civil, para calcular o valor das benfeitorias, temos que o valor do imóvel resulta em:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 6.648.000,00**

(Seis milhões, seiscentos e quarenta e oito mil reais ) **01/2017**

**50% PERTENCENTE AO EXECUTADO**

**R\$3.324.000,00**

(Três milhões, trezentos e vinte e quatro mil reais ) **01/2017**



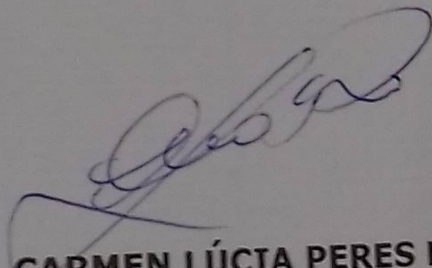
Rua Silvio Sacramento, nº. 132, 20º Subdistrito do Jardim  
América, São Paulo-SP.

**8- ENCERRAMENTO:**

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõem de **34 ( trinta e quatro)**, folhas grafadas de um só lado, incluindo, anexo tendo sido todas rubricadas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de fevereiro 2017



**CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ**  
Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
CAU- A7454-3