

956

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

*f. Sobre o laudo,
dizem as partes,
no prazo de 15 dias.*

Sp, 28/01/16

Daniela Pazzeto Meneghini Conceição
Juíza de Direito

100_39_FJHL_16_01022540-0_290116_1917_91

PROCESSO : Nº. 0537562-95.1991.8.26.0100
CARTÓRIO : 39º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
REQUERENTE : BANCO DO BRASIL.
**REQUERIDO : LINESANA S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO
HIGIÊNICOS E OUTROS.**

TJSP-39ª OF. CIVIL CENTRAL-08/FEB/2016 17:05 048281

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.06015921-8, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

908

057

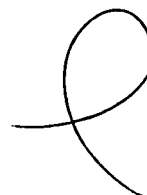
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Javaés, nº 719 e nº 715, Bairro Bom Retiro, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Janeiro de 2.016.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 2.167.000,00
(dois milhões cento e sessenta e sete mil reais)



A58

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

O imóvel avaliando encontra-se hoje invadido por moradores de movimentos sociais sem identificação.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Javaés, nº 719 e nº 715, Bairro Bom Retiro, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 019, Quadra 043, e Índice Fiscal 1.340,00.

3.3. Planta Localização



960

3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona SE – ZCPa - 01, Zona de Centralidade Polar Média Densidade.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Javaés, que lhe dá acesso.

φ

3.6. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. Dimensões

O terreno, conforme matrícula 114.613 (fls. 812) possui a seguinte descrição:

“IMÓVEL: Um armazém com 496,00 metros quadrados de área construída e seu respectivo terreno, situados à Rua Javaés nº 719 na quadra compreendida pelas Ruas Visconde de Taunay, Jaraguá, e Avenida Rudge, no 35º Subdistrito-Barra Funda, com área de 550,00 metros quadrados, de forma retangular e mede 11,00 metros de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem olha para o mesmo com o prédio nº 735, do lado esquerdo com o prédio nº 707, da mesma Rua Javaés e nos fundos com o prédio nº 846 da Rua Jaraguá. Contribuinte nº 019.043.0024-3”.

3.9. Área do terreno

A área do terreno de 550,00m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 114.613. (fls. 812).

3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Javaés.

3.11. Benfeitorias

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Econômico
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Revestimento Externo:	Pastilhas cerâmicas e pedra.
Portas:	Ferro / Madeira.
Janelas:	Ferro
Tipo das janelas	Vitrô.
Compartimentos:	Interior ocupado com todo tipo de abrigo, via de regra barracos feitos com restos de materiais com instalações precárias e improvisadas.
Idade estimada:	46 (quarenta e seis) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de Reparos Importantes (g)
Área Construída:	653,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.

ab3

3.12. Ilustração fotográfica.

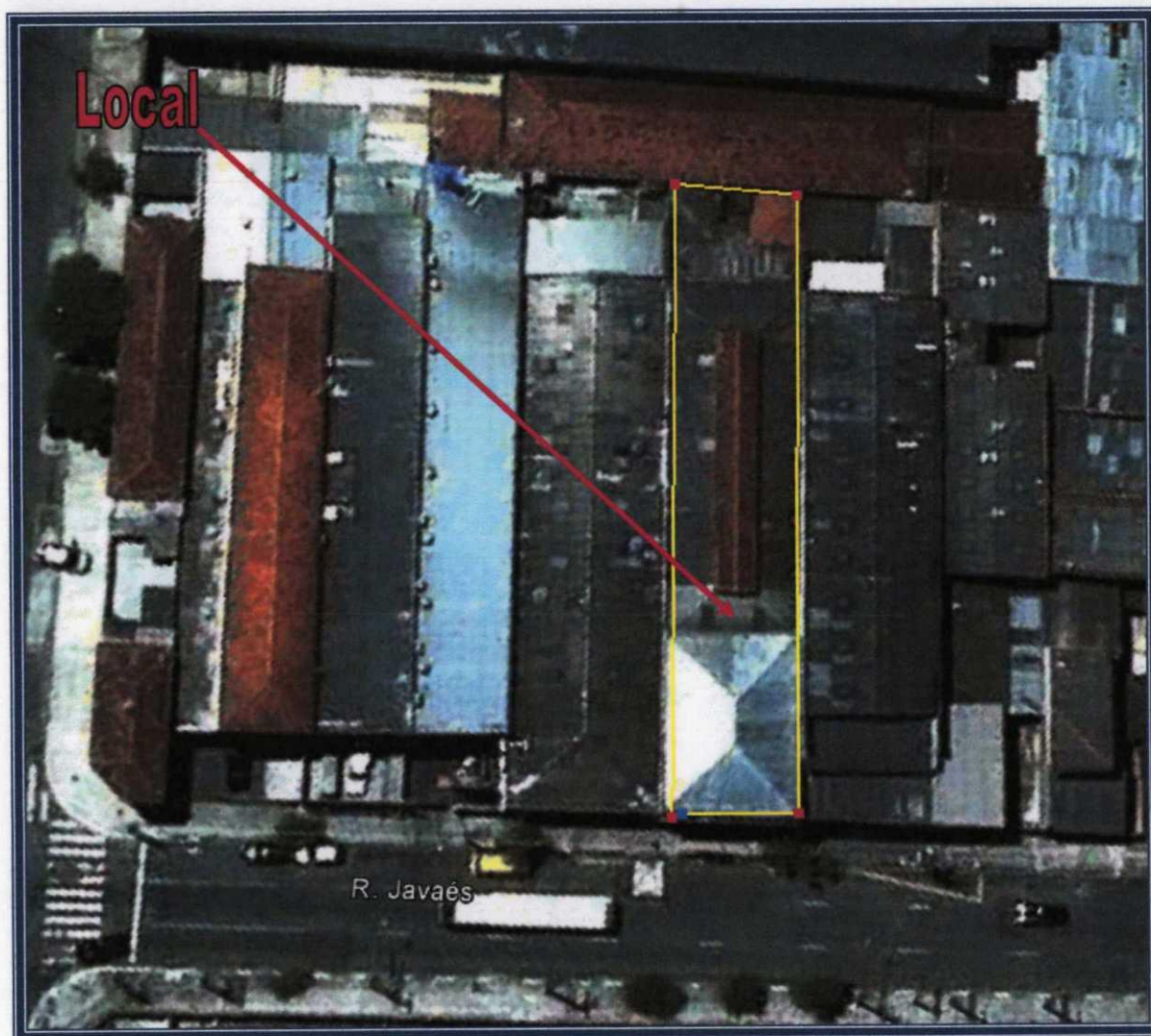


Vista frontal do imóvel avaliando.

9

Handwritten signature

3.12.1 Imagem aérea.



Vista superior do imóvel avaliando.

Handwritten signature

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1)... + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 550,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 3.522,97 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 3.513,52 \text{ m}^2$$

$$Fp = 11,00 \text{ m}$$

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

$$Pe = 50,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

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

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

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

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

Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r / F_p)^f$$

$$C_f = (10,00 / 11,00)^{0,20};$$

$$C_f = 0,9811$$

Cálculo do Fator Profundidade dentro dos limites; $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$:

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

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

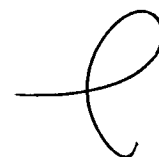
$$C_p = 1,0215$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.522,97/m^2 / \{1 + [(0,9811 - 1) + (1,0215 - 1)]\} \times 550,00 m^2$$

$$VT = 1.932.436,36$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 3.522,97 (três mil e quinhentos e vinte e dois reais e noventa e sete centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.



4.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de outubro de 2.015 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Econômico
Custo de reprodução:	R\$ 967,63m ² (R _g N x 0,790)
I _e	46 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos importantes (g)
F _{oc}	0,372
Área Construída:	653,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 967,63 \times 0,372 \times 653,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 235.052,80$$




4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b$$

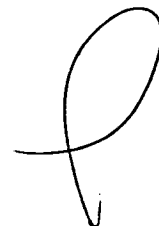
$$V_i = 1.932.436,36 + 235.052,80$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.167.489,16$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 2.167.000,00$$

(dois milhões cento e sessenta e sete mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

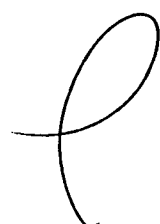
São Paulo, 22 de janeiro de 2.016.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

JP

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO



1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “**Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2005**”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

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

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização



1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **“Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **“GEOAVALIAR”**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

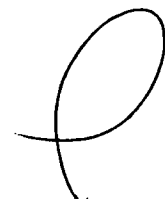
Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;



075

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

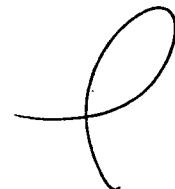
A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.



976

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

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

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do “ V_u ” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;



B) – A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

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

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

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

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

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

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.



A 78

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) – Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

Coefficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

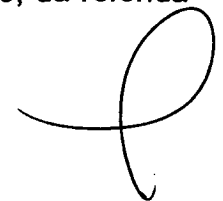
A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coefficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

Coefficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".



979

2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R8-N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011”.



2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o **fator de adequação ao obsolescimento “Foc”**, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “le” e a vida referencial “lr”.

Onde:

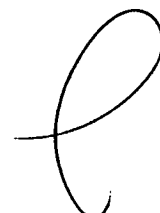
ROSS:
$$\frac{A}{2} = \frac{1}{n} \left(\frac{x}{n} + x^2 \right)$$

HEIDECKE = $A + (1 - A) \cdot C$ Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação



O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

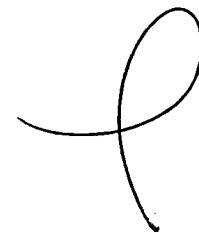
Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

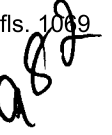
$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

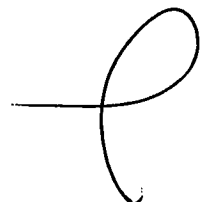
VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias





ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2016
 SETOR : 19 QUADRA : 045 ÍNDICE DO LOCAL : 1.427,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAVAÉS NÚMERO : 427
 COMP. : E 429 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m 6,25 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 CONSTRUÍDA : 300,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,696 CUSTO BASE (R\$): 1.224,85
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 270.070,61 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

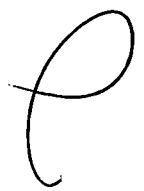
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 815.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : HAI MÓVEIS
 CONTATO : SR. ANDRÉ TELEFONE : (11)-33621818
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.707,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.284,41
		VARIAÇÃO : 1.155,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2016
 SETOR : 19 QUADRA : 030 ÍNDICE DO LOCAL : 1.392.00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JAVAÉS NÚMERO : 634
 COMP. : REFWEB:HI2814OLX BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 280,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 50,91
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 172,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 1.224,85
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 106.119,12 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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : MAI MÓVEIS
 CONTATO : SRA ROSANA TELEFONE : (11)-33621818
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,04 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.156,72
TESTADA Cf :	0,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.518,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,02 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.114,6
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	

ass

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/01/2016
 SETOR: 19 QUADRA: 047 ÍNDICE DO LOCAL: 1.388.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JAVAÉS NÚMERO: 99
 COMP.: REFWEB:HI3497 BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (cf) m 7,20 PROF. EQUIV. (Pe): 19,44
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência: ÁREA CONSTRUIDA: 110,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 50 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,454 CUSTO BASE (RS): 1.224,85
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 64.594,47 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: HAJIMÓVEIS
 CONTATO: SRA ROSANA TELEFONE: (11)-33621818
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: -0,03	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.495,75
TESTADA Ct: 0,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.913,41
PROFUNDIDADE Cp: 0,13	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.167,3
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

[Handwritten signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2016
 SETOR : 19 QUADRA : 044 ÍNDICE DO LOCAL : 1.175,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NEVES DE CARVALHO NÚMERO : 235
 COMP. : BARRIO : 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: 100,00 TESTADA - (cf) m 5,00 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 : 70,00 m²
 PADRÃO CONSTR. : casa econômico CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem valor
 COEF. PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 48 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,284 CUSTO BASE (RS): 1.224,85
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 19.139,11 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR
 CONTATO : SR. IBERÊ TELEFONE : (11)-999700756
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.328,61
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.276,72
PROFUNDIDADE Cp : 0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.407,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,2
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 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2016
 SETOR : 19 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 1.352.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SERGIO TOMÁS NÚMERO : 596
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 350,00 TESTADA - (cf) m 6,70 PROF. EQUIV. (Pe): 52,24
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,662 CUSTO BASE (RS): 1.224,85
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (RS): 72.976,56 VALOR ARBITRADO (RS): 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 (RS) : 1.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 MOBILIÁRIA : SNAI MÓVEIS
 CONTATO : SR. KLEBER TELEFONE : (11)-33589000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,01 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	2.491,50
TESTADA Cf :	0,08 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	2.752,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1.104,7
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		

988

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/01/2016
 SETOR : 19 QUADRA : 044 ÍNDICE DO LOCAL : 1.466,00 CHAVE GEGRÁRICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VISCONDE DE TAUNAY NÚMERO : 360
 COMP. : REFWEB:BL6490 BARRIO : 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: 140,00 TESTADA - (cf) m 4,30 PROF. EQUIV. (Pe): 32,56
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 137,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 1.224,85
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 195.364,65 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

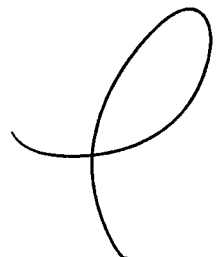
NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 860.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LOPES CONDESSA MÓVEIS
 CONTATO : SRA. MARIZLDA TELEFONE : (11)-38557100
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.133,11
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.392,46
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.0628
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	



ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: BANCO DO BRASIL X LINESANA S/A I. E COM. DE PROD.

DATA: 22/01/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	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	1.340,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	11,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

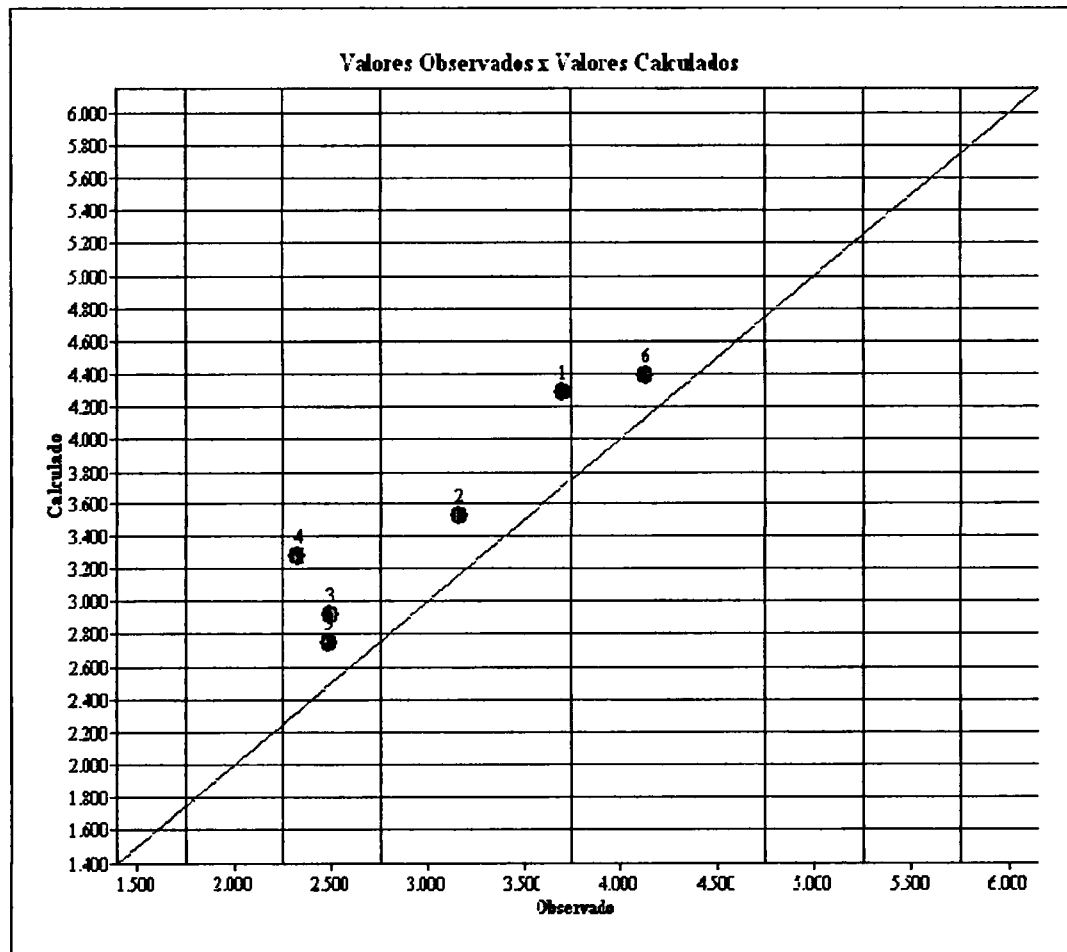
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA JAVAÉS ,427	3.707,44	4.284,41	1,1556	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JAVAÉS ,634	3.156,72	3.518,49	1,1146	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JAVAÉS ,99	2.495,75	2.913,41	1,1673	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA NEVES DE CARVALHO ,235	2.328,61	3.276,72	1,4072	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SERGIO TOMÁS ,596	2.491,50	2.752,30	1,1047	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA VISCONDE DE TAUNAY ,360	4.133,11	4.392,46	1,0628	1,0000

Handwritten signature/initials

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.707,44	4.284,41
2	3.156,72	3.518,49
3	2.495,75	2.913,41
4	2.328,61	3.276,72
5	2.491,50	2.752,30
6	4.133,11	4.392,46

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA JAVAÉS 719 E 715 SAO PAULO - SP Data: 22/01/2016
 Cliente: BANCO DO BRASIL X LINEANAS/A.I. E COM. DE PROD.
 Área m²: 550,00 Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 3.522,97/m²

(três mil e quinhentos e vinte e dois reais e noventa e sete centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.052,19	Média Unitários : 3.522,97
Desvio Padrão : 742,46	Desvio Padrão : 687,31
- 30% : 2.136,53	- 30% : 2.466,08
+ 30% : 3.967,84	+ 30% : 4.579,86
Coefficiente de Variação : 24,3300	Coefficiente de Variação : 19,5100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adeção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,20 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,30 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.522,97	PROFUNDIDADE -0,0200
TESTADA: 0,0200	FATOR ÁREA: 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000	VALOR TOTAL (R\$): 1.932.436,36
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.513,52000	

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.108,81
 INTERVALO MÁXIMO : 3.937,13

INTERVALO MÍNIMO : 3.066,18
 INTERVALO MÁXIMO : 3.960,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 2.167.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2016 a Março/2026

Valores Calculados

Fator de correção	3712 dias	1,648584
Percentual correspondente	3712 dias	64,858411 %
Valor em 01/03/2026	=	R\$ 3.572.481,77

[Fechar](#) [Imprimir](#)

ANÚNCIO

ARAMIS

R\$ 4.749,90 ~~R\$ 7.999,90~~
 Costume Lã e Seda Super Slim Premium Cáqui

Costume Lã e Seda S Premium Marinho

Costume Lã e Seda Super Slim Premium Marinho

R\$ 7.999,90
 Costume Lã e Seda S Premium Marinho