

FOTO 36: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 61: SALETA NO PISO SUPERIOR.

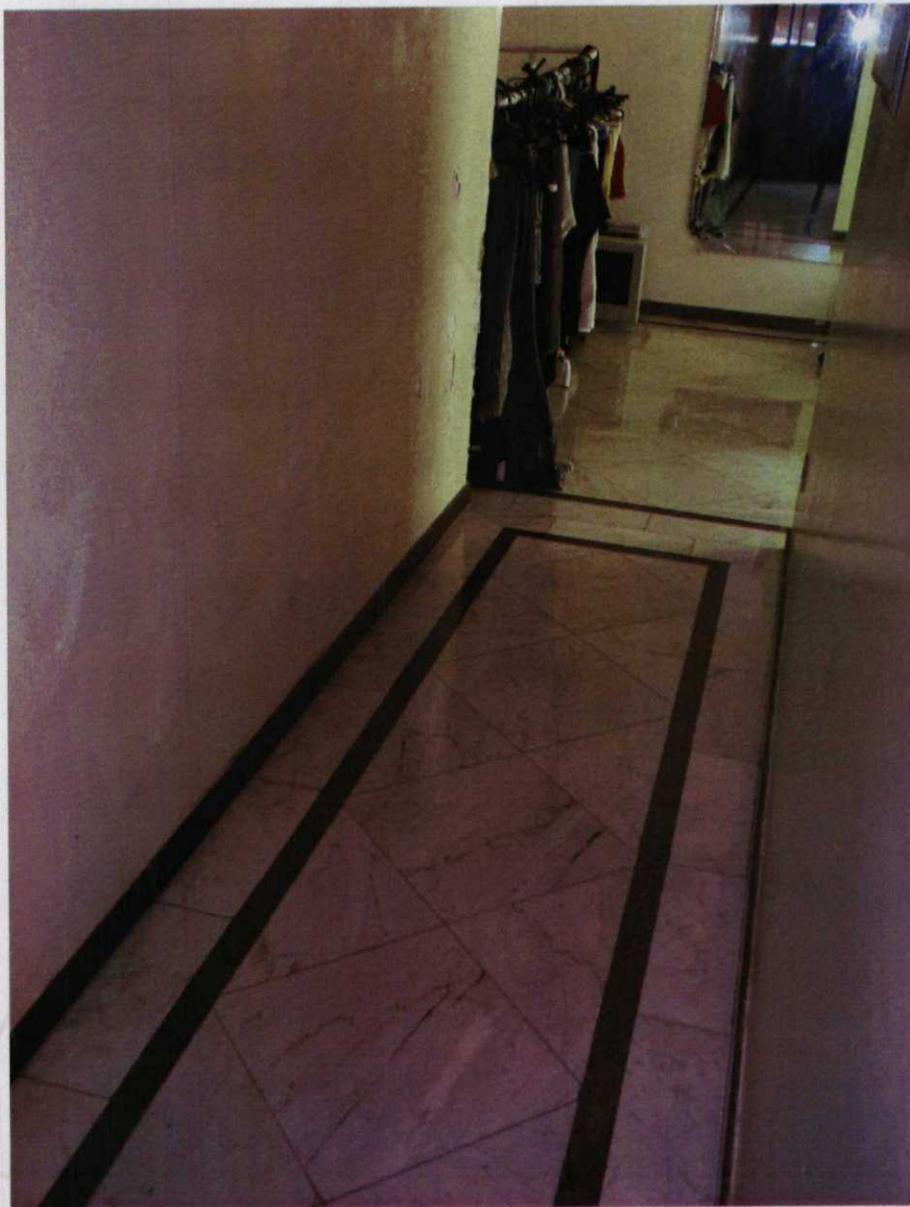


FOTO 37: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 61: CIRCULAÇÃO NO PISO SUPERIOR.

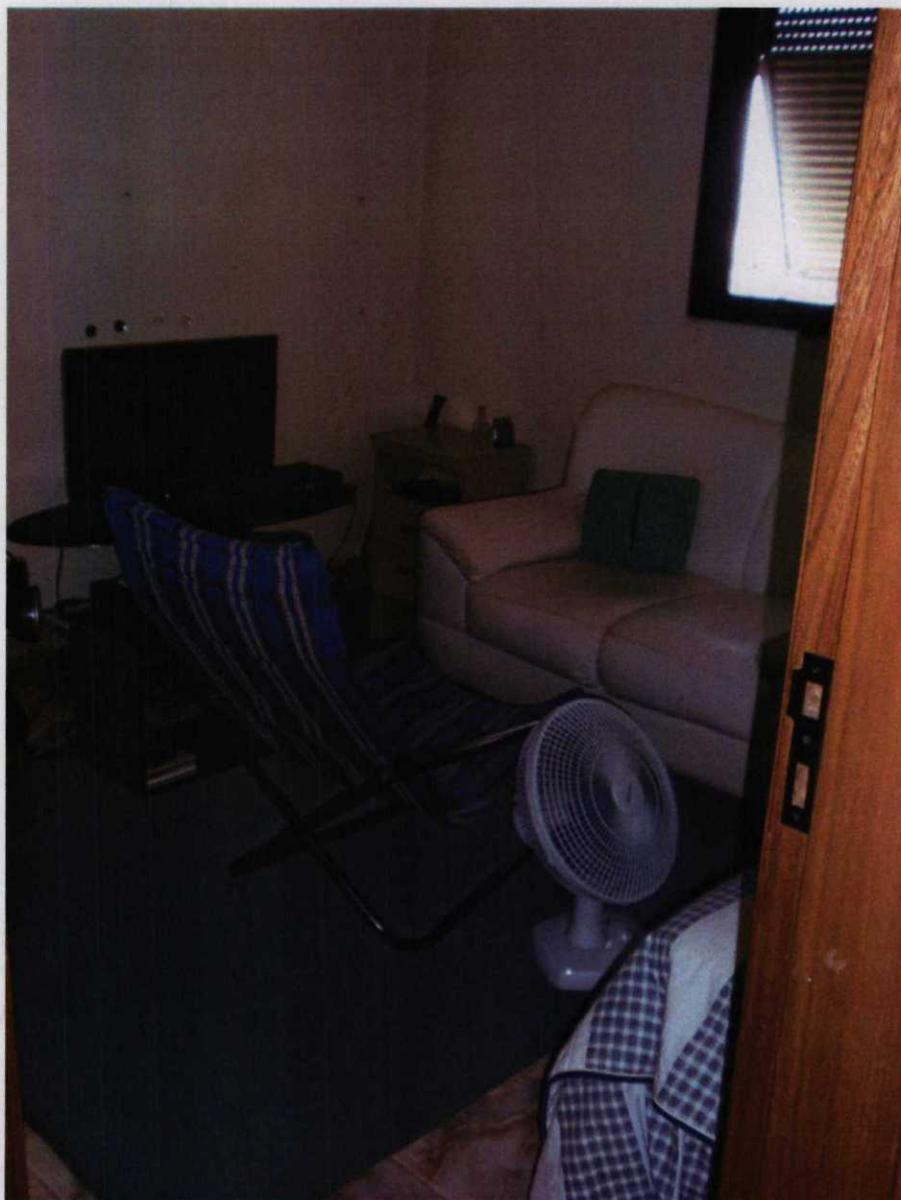


FOTO 38: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 61:
DORMITÓRIO 1 NO PISO SUPERIOR.



FOTO 39: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 61: DORMITÓRIO 2 NO PISO SUPERIOR.

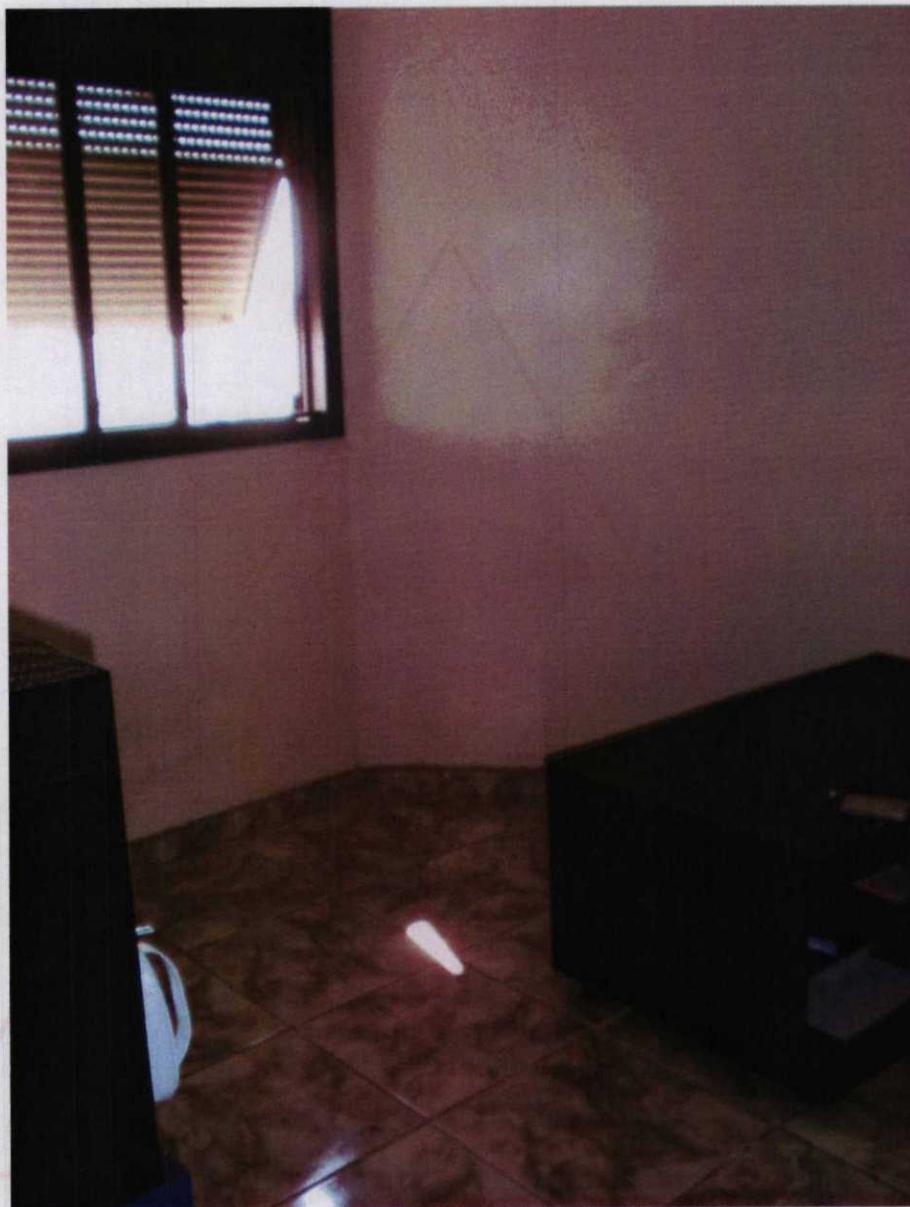


FOTO 40: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 61:
DORMITÓRIO 3 NO PISO SUPERIOR.

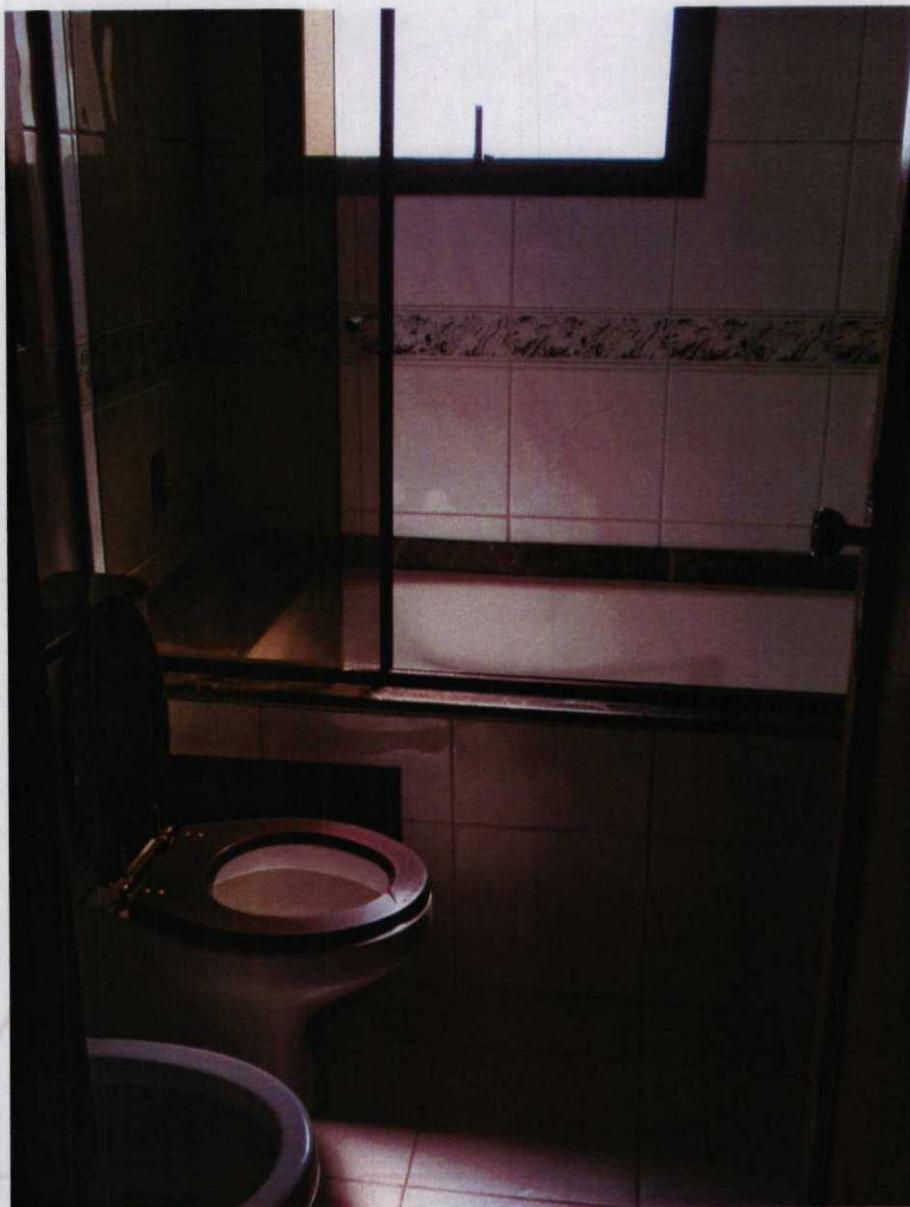


FOTO 41: VISTA INTERNA DO APARTAMENTO 61: BANHEIRO SOCIAL NO PISO SUPERIOR.



2.2.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

2.2.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para na Rua Canuto Saraiva setor 028 quadra 057 o índice fiscal 514,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Fino.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsoloscência é obtido pela relação direta entre os índices de obsoloscência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:



TABELA 1

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

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 50 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,40 ou 40%.



- 50 -

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

| Ref. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO: | Depreciação (%) | Características |
|------|--|-----------------|---|
| a | Nova | 0,00 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa. |
| b | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência. |
| c | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| d | Entre regular e necessitando reparos simples | 8,09 | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa. |
| e | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| f | Necessitando de reparos de simples a importantes | 33,20 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| g | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| i | Sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “e, necessitando de reparos simples”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



ARRUDA SIMÕES

- 51 -

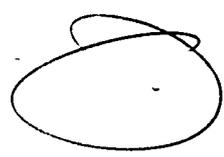
TABELA 2

| I _c /I _r *100% | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,246 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,954 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6 | 0,968 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8 | 0,957 | 0,954 | 0,933 | 0,880 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,909 | 0,858 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,753 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16 | 0,907 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18 | 0,894 | 0,891 | 0,871 | 0,822 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,568 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,833 | 0,815 | 0,768 | 0,685 | 0,558 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,755 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,191 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,618 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,736 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,712 | 0,710 | 0,694 | 0,654 | 0,583 | 0,476 | 0,337 | 0,177 |
| 42 | 0,701 | 0,699 | 0,683 | 0,644 | 0,574 | 0,468 | 0,332 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,559 | 0,456 | 0,324 | 0,169 |
| 46 | 0,664 | 0,662 | 0,647 | 0,610 | 0,544 | 0,444 | 0,315 | 0,165 |
| 48 | 0,645 | 0,643 | 0,629 | 0,593 | 0,528 | 0,431 | 0,306 | 0,160 |
| 50 | 0,625 | 0,623 | 0,609 | 0,574 | 0,512 | 0,418 | 0,296 | 0,155 |
| 52 | 0,605 | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54 | 0,584 | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56 | 0,563 | 0,561 | 0,549 | 0,517 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58 | 0,542 | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |
| 60 | 0,512 | 0,510 | 0,499 | 0,471 | 0,419 | 0,342 | 0,243 | 0,127 |
| 62 | 0,498 | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,124 |
| 64 | 0,475 | 0,473 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66 | 0,452 | 0,451 | 0,441 | 0,415 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68 | 0,429 | 0,428 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,287 | 0,203 | 0,106 |
| 70 | 0,405 | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72 | 0,378 | 0,377 | 0,368 | 0,347 | 0,310 | 0,253 | 0,179 | 0,094 |
| 74 | 0,356 | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76 | 0,331 | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78 | 0,306 | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,251 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80 | 0,280 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82 | 0,254 | 0,253 | 0,248 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84 | 0,227 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86 | 0,200 | 0,199 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88 | 0,173 | 0,172 | 0,169 | 0,159 | 0,142 | 0,116 | 0,082 | 0,043 |
| 90 | 0,145 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92 | 0,117 | 0,117 | 0,114 | 0,108 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94 | 0,088 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96 | 0,059 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,039 | 0,028 | 0,015 |
| 98 | 0,030 | 0,030 | 0,029 | 0,028 | 0,025 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805

www.arrudasimoes.com.br



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “40”, corresponde a 0,583.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

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

$$FOC = 0,20 + 0,583 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,666$$

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 8(oito) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/5/2011
 SETOR: 028 QUADRA: 052 ÍNDICE DO LOCAL: 526,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Canuto Saraiva NÚMERO: 429
 COMP.: APTO. 129 BARRIO: Alto da Mooca 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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (c_t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (β): 0,828 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PRIVATIVA m²: 210,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 210,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 4 SUÍTES: 3 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00
 MOBILIÁRIA: No local
 CONTATO: Sra. Cristina TELEFONE: (11)2605-1249
 OBSERVAÇÃO:
 Oferta em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -15,64 FT ADICIONAL01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 3.428,57 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | -516,77 FT ADICIONAL02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.067,59 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 FT ADICIONAL03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8947 |
| VAGAS | 171,43 FT ADICIONAL04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL06: 0,00 | |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/5/2011
 SETOR: 028 **QUADRA:** 059 **ÍNDICE DO LOCAL:** 525,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra **NÚMERO:** 600
COMP.: apto. 93 **BARRIO:** Alto da Mooca **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: 0,00 **TESTADA - (Et) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** **FACE:**
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,886 **IDADE:** 12 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0
DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 58,00 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 0,00 **TOTAL m²:** 58,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 0 **W.C.:** 0 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES: 0 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 0 **SUB-SOLOS:** 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 260.000,00
MOBILIÁRIA: No local
CONTATO: Sr. Jose Anselmo (Zelador) **TELEFONE:** (11)2604-8970
OBSERVAÇÃO:
 Oferta em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|-----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -16,91 | FT ADICIONAL01: 0,00 |
| OBsolescência Fobs: | -779,57 | FT ADICIONAL02: 0,00 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL03: 0,00 |
| VAGAS | 403,45 | FT ADICIONAL04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL06: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL07: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL08: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL09: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL10: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL11: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL12: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL13: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL14: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL15: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL16: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL17: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL18: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL19: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL20: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL21: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL22: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL23: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL24: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL25: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL26: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL27: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL28: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL29: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL30: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL31: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL32: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL33: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL34: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL35: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL36: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL37: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL38: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL39: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL40: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL41: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL42: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL43: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL44: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL45: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL46: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL47: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL48: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL49: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL50: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL51: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL52: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL53: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL54: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL55: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL56: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL57: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL58: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL59: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL60: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL61: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL62: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL63: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL64: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL65: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL66: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL67: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL68: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL69: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL70: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL71: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL72: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL73: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL74: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL75: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL76: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL77: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL78: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL79: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL80: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL81: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL82: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL83: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL84: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL85: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL86: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL87: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL88: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL89: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL90: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL91: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL92: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL93: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL94: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL95: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL96: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL97: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL98: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL99: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL100: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL101: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL102: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL103: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL104: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL105: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL106: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL107: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL108: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL109: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL110: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL111: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL112: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL113: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL114: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL115: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL116: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL117: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL118: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL119: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL120: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL121: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL122: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL123: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL124: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL125: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL126: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL127: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL128: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL129: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL130: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL131: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL132: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL133: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL134: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL135: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL136: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL137: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL138: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL139: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL140: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL141: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL142: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL143: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL144: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL145: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL146: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL147: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL148: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL149: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL150: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL151: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL152: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL153: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL154: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL155: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL156: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL157: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL158: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL159: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL160: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL161: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL162: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL163: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL164: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL165: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL166: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL167: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL168: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL169: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL170: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL171: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL172: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL173: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL174: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL175: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL176: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL177: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL178: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL179: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL180: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL181: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL182: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL183: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL184: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL185: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL186: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL187: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL188: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL189: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL190: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL191: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL192: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL193: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL194: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL195: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL196: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL197: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL198: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL199: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL200: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL201: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL202: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL203: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL204: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL205: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL206: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL207: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL208: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL209: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL210: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL211: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL212: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL213: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL214: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL215: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL216: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL217: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL218: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL219: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL220: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL221: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL222: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL223: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL224: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL225: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL226: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL227: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL228: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL229: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL230: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL231: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL232: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL233: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL234: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL235: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL236: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL237: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL238: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL239: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL240: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL241: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL242: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL243: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL244: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL245: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL246: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL247: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL248: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL249: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL250: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL251: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL252: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL253: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL254: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL255: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL256: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL257: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL258: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL259: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL260: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL261: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL262: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL263: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL264: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL265: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL266: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL267: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL268: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL269: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL270: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL271: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL272: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL273: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL274: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL275: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL276: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL277: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL278: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL279: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL280: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL281: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL282: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL283: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL284: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL285: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL286: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL287: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL288: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL289: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL290: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL291: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL292: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL293: 0,00 |
| | | |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/5/2011
 SETOR: 028 QUADRA: 059 ÍNDICE DO LOCAL: 525,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra NÚMERO: 600
 COMP.: apto. 71 BARRIO: Alto da Mooca 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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA (t) m: 0,00 PROF. EQUV. (P_e): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PRIVATIVA m²: 58,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 58,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00
 MOBILIÁRIA: No local
 CONTATO: Sr. Jose Anselmo (Zelador) TELEFONE: (11)2604-8970
 OBSERVAÇÃO:
 Oferta em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-------------------------|----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -18,21 FT ADICIONAL01: | 0,00 VALOR UNITÁRIO: |
| | | 4.344,83 |
| OBsolescência Fobs: | -839,54 FT ADICIONAL02: | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: |
| | | 3.921,56 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 FT ADICIONAL03: | 0,00 VARIAÇÃO: |
| | | 0,9026 |
| VAGAS | 434,48 FT ADICIONAL04: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL05: | 0,00 |
| | FT ADICIONAL06: | 0,00 |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/5/2011
 SETOR: 028 QUADRA: 059 ÍNDICE DO LOCAL: 525,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra NÚMERO: 600
 COMP.: apto. 74 BAIRRO: Alto da Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PERÍMETRO m²: 58,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 58,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SDB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 285.000,00
 MOBILIÁRIA: No local
 CONTATO: Sr. Jose Anselmo (Zelador) TELEFONE: (11)2604-8970
 OBSERVAÇÃO:
 Oferta em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO | |
|------------------------|-------------------------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | -18,53 FT ADICIONAL01: | 0,00 VALOR UNITÁRIO: | 4.422,41 |
| OBsolescência Fobs: | -854,53 FT ADICIONAL02: | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: | 3.991,59 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 FT ADICIONAL03: | 0,00 VARIAÇÃO: | 0,9026 |
| VAGAS | 442,24 FT ADICIONAL04: | 0,00 | |
| | FT ADICIONAL05: | 0,00 | |
| | FT ADICIONAL06: | 0,00 | |

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/5/2011
SETOR: 028 QUADRA: 052 ÍNDICE DO LOCAL: 514,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tabajaras NÚMERO: 49
COMP.: apto. tipo BARRIO: Alto da Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: BF: 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 (At) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. DEP. (k): 1,000 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 73,75 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 73,75
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 380.000,00
MOBILIÁRIA: Placa no local
CONTATO: Sr. Edgard TELEFONE: (11)6572-8699
OBSERVAÇÃO:
Oferta em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 4.637,29 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.216,82 | FT ADICIONAL02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.116,06 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8876 |
| VAGAS 695,59 | FT ADICIONAL04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL06: 0,00 | |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/5/2011
SETOR: 028 QUADRA: 052 ÍNDICE DO LOCAL: 514,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tabajaras NÚMERO: 49
COMP.: apto. tipo BAIRRO: Alto da Mooca 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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: a - novo
COEF. DEP. (B): 1,000 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIMÁRIA m²: 73,75 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 73,75
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00
MOBILIÁRIA: Placa no local
CONTATO: Sr. Edgard TELEFONE: (11)6572-8699
OBSERVAÇÃO:
Oferta em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 5.125,42 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.344,91 | FT ADICIONAL02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 4.298,05 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8376 |
| VAGAS 512,54 | FT ADICIONAL04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL06: 0,00 | |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/5/2011
 SETOR: 028 QUADRA: 052 ÍNDICE DO LOCAL: 514,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tabajaras - cobertura NÚMERO: 49
 COMP.: apto. 202 BAIRRO: Alto da Mooca CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (E_T) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (K): 1,000 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 143,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 143,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 633.830,00
 MOBILIÁRIA: Placa no local
 CONTATO: Sr. Edgard TELEFONE: (11)6572-8699
 OBSERVAÇÃO:
 Oferta em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc: | 0,00 | FT ADICIONAL01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.989,14 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: | -1.046,75 | FT ADICIONAL02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.341,30 |
| PADRÃO Fp: | 0,00 | FT ADICIONAL03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,8376 |
| VAGAS | 398,91 | FT ADICIONAL04: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL05: 0,00 |
| | | FT ADICIONAL06: 0,00 |



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/5/2011
 SETOR: 028 QUADRA: 052 ÍNDICE DO LOCAL: 514,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tabajaras - cobertura NÚMERO: 49
 COMP.: apto. 203 BARRIO: Alto da Mooca 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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (c_t) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (k): 1,000 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PRIVATIVA m²: 143,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 143,00
 EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 633.630,00
 MOBILIÁRIA: Placa no local
 CONTATO: Sr. Edgard TELEFONE: (11)6572-8699
 OBSERVAÇÃO:
 Oferta em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00 | FT ADICIONAL01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 3.989,14 |
| OBsolescência Fobs: -1.046,75 | FT ADICIONAL02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.341,30 |
| PADRÃO Fp: 0,00 | FT ADICIONAL03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,8376 |
| VAGAS 398,91 | FT ADICIONAL04: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL05: 0,00 | |
| | FT ADICIONAL06: 0,00 | |



2.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

2.2.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Cond. Ed. Saville x Villet Imoveis - tipo

DATA: 13/5/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

| FATOR | ÍNDICE |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 514,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 20 Estado de Conservação E- REPAROS SIMPLES |
| <input type="checkbox"/> Padrão | apartamento fino |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas | Vagas 4 Acréscimo 0,05 |

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Localização, Obsolescência e Vagas apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 11,68%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 11,58%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



2.2.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 1,50, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua Canuto Saraiva ,429 | 3.428,57 | 3.067,59 | 0,8947 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra ,600 | 4.034,48 | 3.641,45 | 0,9026 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra ,600 | 4.344,83 | 3.921,56 | 0,9026 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra ,600 | 4.422,41 | 3.991,59 | 0,9026 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Tabajaras ,49 | 4.637,29 | 4.116,06 | 0,8876 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Tabajaras ,49 | 5.125,42 | 4.293,05 | 0,8376 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 Rua Tabajaras - cobertura ,49 | 3.989,14 | 3.341,30 | 0,8376 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 8 Rua Tabajaras - cobertura ,49 | 3.989,14 | 3.341,30 | 0,8376 |

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.

2.2.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

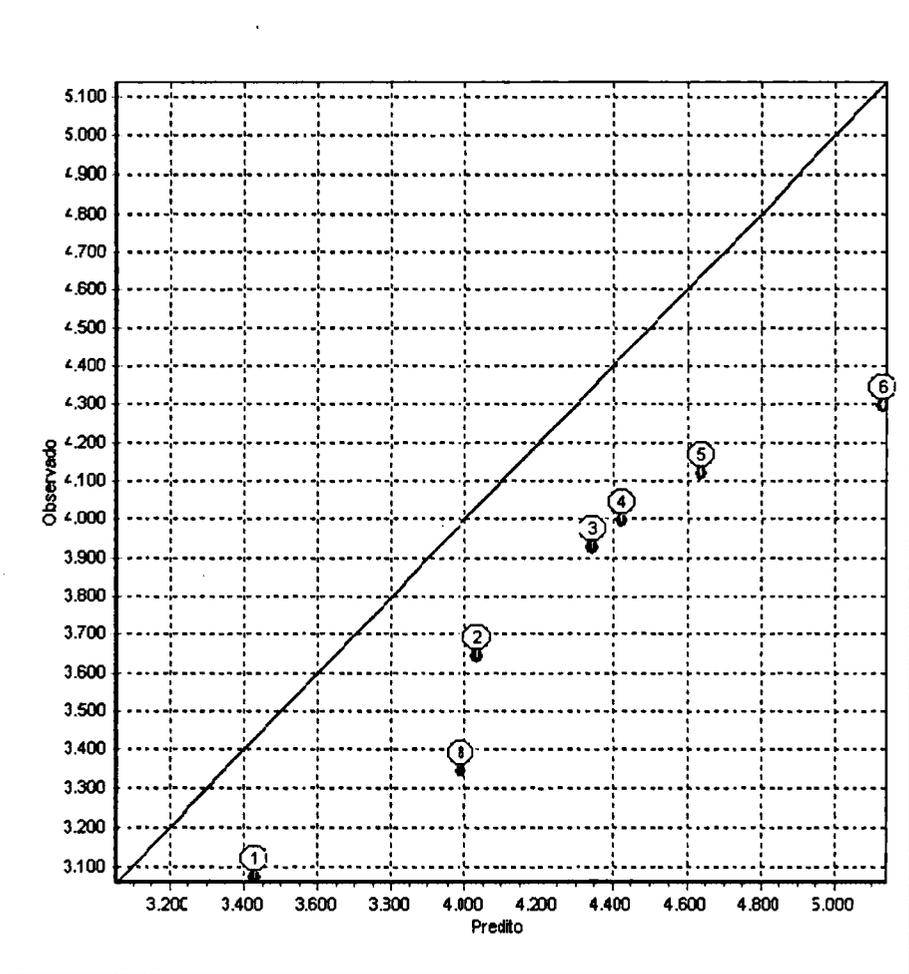
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 3.428,57 | 3.067,59 |
| 2 | 4.034,48 | 3.641,45 |
| 3 | 4.344,83 | 3.921,56 |
| 4 | 4.422,41 | 3.991,59 |
| 5 | 4.637,29 | 4.116,06 |
| 6 | 5.125,42 | 4.293,05 |
| 7 | 3.989,14 | 3.341,30 |
| 8 | 3.989,14 | 3.341,30 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.



2.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 3.714,24/m², atingindo o grau de precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.246,41
Desvio Padrão: 508,82
- 30%: 2.972,49
+ 30%: 5.520,33
Coeficiente de Variação: 11,9800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.714,24
Desvio Padrão: 433,92
- 30%: 2.599,97
+ 30%: 4.828,51
Coeficiente de Variação: 11,6800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Edificação Vertical
Modalidade: Venda
Data: 13/5/2011
Local: Rua Canuto Saraiva, 448 apto 61
Cliente: Cond. Ed. Saraiva x Villet
Área m²: 199,48
MÉDIA SANEADA (R\$): 3.714,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO: 3.497,16
INTERVALO MÁXIMO: 3.931,32

LOR TOTAL (R\$): 740.916,60

GRAU DE PRECISÃO

III



2.2.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_{bi} \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 199,48m²

V_u = Valor unitário: R\$ 3.714,24/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 199,48\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.714,24/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 740.916,00$ equivalendo a R\$ 740.000,00 redondos.

(SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2.011.



2.2.4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 740.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 740.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 740.000,00$

(SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2.011.