

**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 (At) m²: 0,00 TESTADA - (Et) 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: c - regular
COEF. DEP. (%): 0,828 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIMATIVA 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: 3.410,44
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9947
VAGAS	514,29 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 (A_t) m²: 0,00 TESTADA - (t) m: 0,00 PROF. EQUÍV. (P_e): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

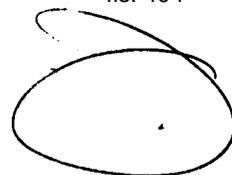
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (q): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIMAIVA m²: 58,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 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: -1,691	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.034,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -779,57	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.044,90
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0026
VAGAS 80,690	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 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 - (E_t) m: 0,00 PROF. EQUV. (P_e): 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. 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:
OBsolescência Fobs:	-839,54 FT ADICIONAL02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	868,97 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 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

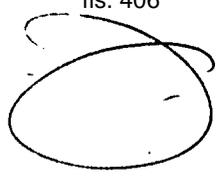
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA m²: 58,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 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\$): 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: 4.433,83
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0026
VAGAS	884,48 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 BARRO: 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. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

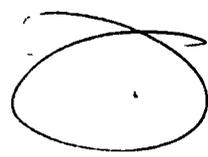
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (k): 1,000 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A PRIVATIVA m²: 73,75 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 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: 4.579,79
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9876
VAGAS 1.159,32	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 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. (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. (k): 1,000 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 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\$): 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: 4.805,60
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9376
VAGAS 1.025,08	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 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. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

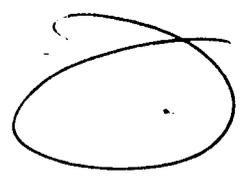
TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: a - novo
 COEF. DEP. (k): 1,000 IDADE: 0 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
 DIMENSÕES
 A. PRIMÁRIA m²: 143,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 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: 3.740,22
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9376
VAGAS 797,83	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 - (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 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 PRIMARIA 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:
		3.740,22
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL03:	0,00 VARIAÇÃO:
		0,9376
VAGAS	797,83 FT ADICIONAL04:	0,00
	FT ADICIONAL05:	0,00
	FT ADICIONAL06:	0,00



3.2.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.2.1.- 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 - cob **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 6 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Localização, Obsolescência, Vagas e Dormitórios apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 11,66%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 11,98%.

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.



3.2.2.2.- 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	3.410,44	0,9947
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra ,600	4.034,48	4.044,90	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra ,600	4.344,83	4.356,04	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Canuto Saraiva - Edif. Solar de Coimbra ,600	4.422,41	4.433,83	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Tabajaras ,49	4.637,29	4.579,79	0,9876
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Tabajaras ,49	5.125,42	4.805,60	0,9376
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Tabajaras - cobertura ,49	3.989,14	3.740,22	0,9376
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Tabajaras - cobertura ,49	3.989,14	3.740,22	0,9376

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.

3.2.2.3.- 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

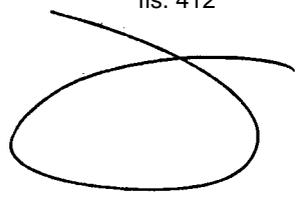
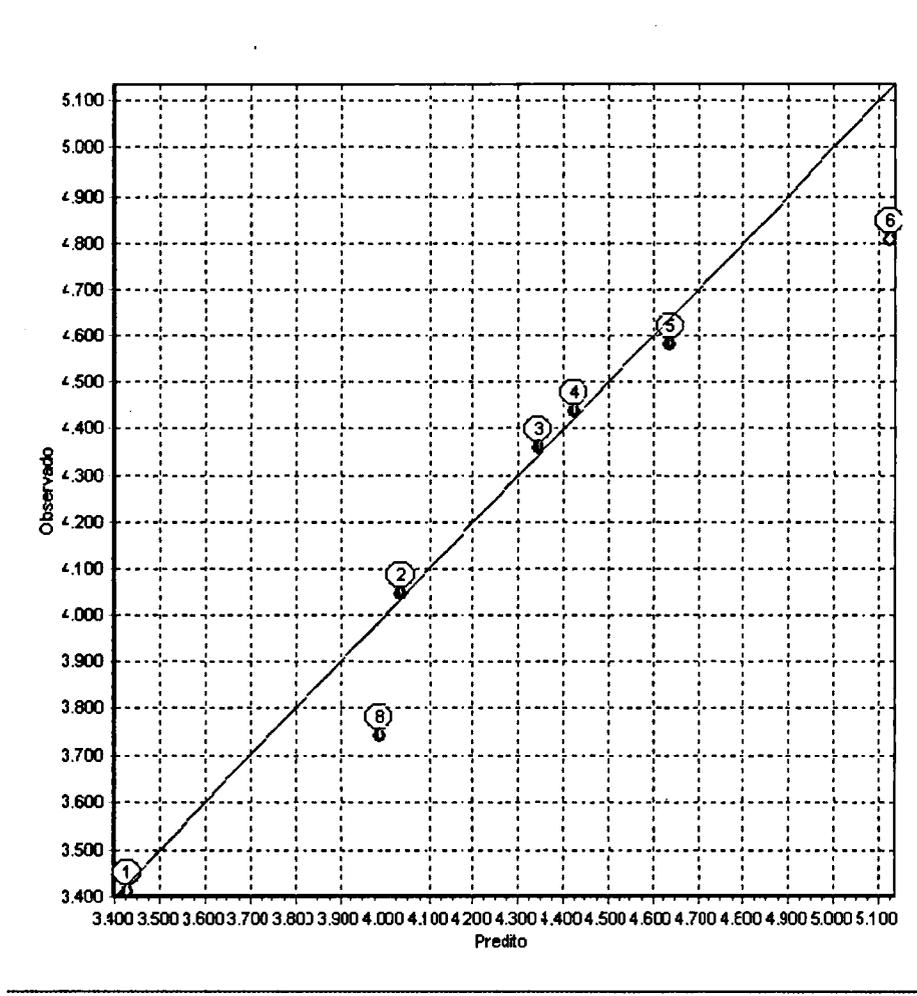


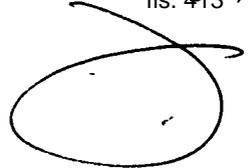
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.428,57	3.410,44
2	4.034,48	4.044,90
3	4.344,83	4.356,04
4	4.422,41	4.433,83
5	4.637,29	4.579,79
6	5.125,42	4.805,60
7	3.989,14	3.740,22
8	3.989,14	3.740,22

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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



3.2.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.138,88/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: 4.138,88
Desvio Padrão: 482,61
- 30%: 2.897,22
+ 30%: 5.380,54
Coeficiente de Variação: 11,6600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Edificação Vertical
Modalidade: Venda
Data: 13/5/2011
Local: Rua Canuto Saraiva, 448 apto 101
Cliente: Cond. Ed. Saville x Villet
Área m²: 312,77
MÉDIA SANEADA (R\$): 4.138,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO: 3.897,44
INTERVALO MÁXIMO: 4.380,32

DE TOTAL (R\$): 1.294.517,50

GRAU DE PRECISÃO

III



3.2.3.- 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: 312,77m²

V_u = Valor unitário: R\$ 4.138,88/m²

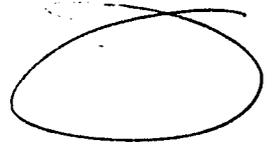
Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 312,77m^2 \times R\$ 4.138,88/m^2$

$V_i = R\$ 1.294.517,50$ equivalendo a R\$ 1.295.000,00 redondos.

(UM MILHÃO, DUZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2.011.



3.2.4.- 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\$ 1.295.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 1.295.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 1.295.000,00$

(UM MILHÃO, DUZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2.011.



4.- RESUMO DOS VALORES

4.1.- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor total dos imóveis será determinado pelos valores dos referidos imóveis:

Valor do imóvel da Rua Canuto Saraiva apto. 61	R\$ 740.000,00
Valor do imóvel da Rua Canuto Saraiva apto. 101	<u>R\$ 1.295.000,00</u>
Valor total dos imóveis	R\$ 2.035.000,00

(DOIS MILHÕES E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2011.

4.2.- VALOR TOTAL DAS COTAS PENHORADAS DOS IMÓVEIS

O valor total das cotas penhoradas dos imóveis corresponde ao seguinte:

Valor do imóvel da Rua Canuto Saraiva apto. 61	R\$ 740.000,00
Valor do imóvel da Rua Canuto Saraiva apto. 101	<u>R\$ 1.295.000,00</u>
Valor da cota penhorada dos imóveis	R\$ 2.035.000,00

(DOIS MILHÕES E TRINTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para maio de 2011.



5.- ENCERRAMENTO

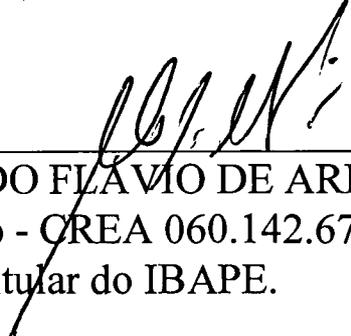
O presente laudo está impresso em 123(cento e vinte e três) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

● ANEXO 1: Localização dos Imóveis.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 16 de maio de 2.011.

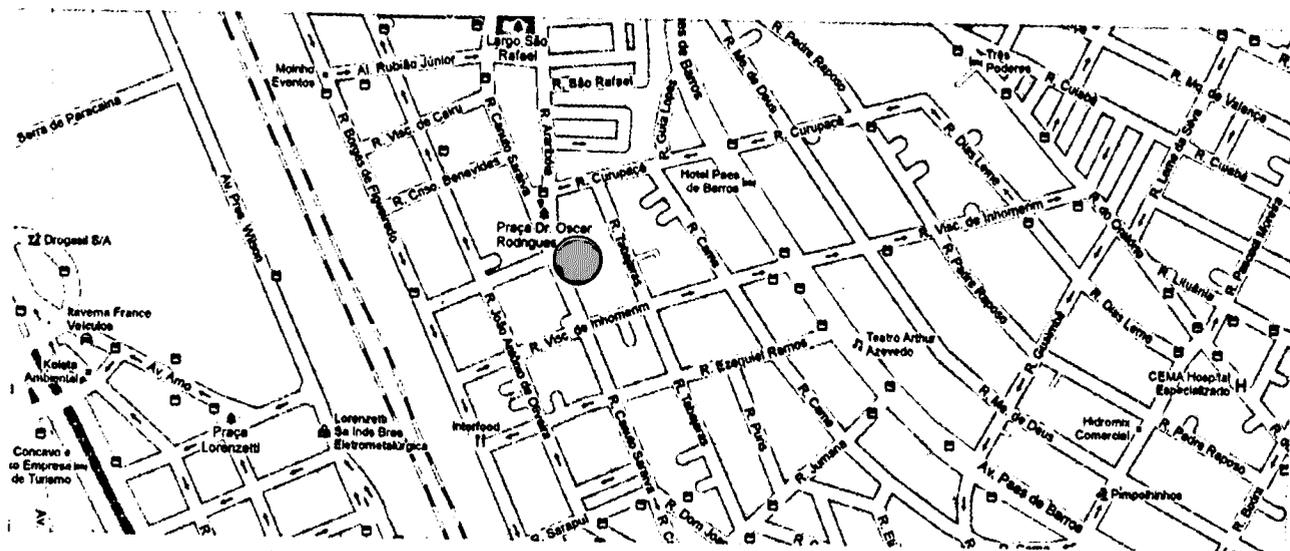


FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



ANEXO 1

390



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