

279

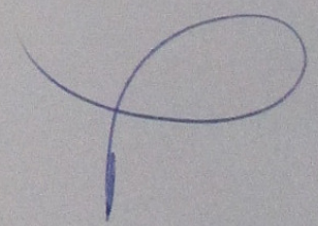
EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR DA CAPITAL - SP

PROCESSO : Nº 0215239-42.2009.8.26.0100
 CARTÓRIO : 39º OFÍCIO
 AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
 REQUERENTE : INÁCIO TATULLI
 REQUERIDO : LANDPLAST COMERCIO DE PLASTICOS LTDA. E
 OUTRO(S).

SP13.20 - 27-11-2014 17:01 39CV 000.0 15137068

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, 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



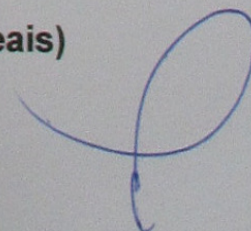
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 63, localizado no 06º andar do Edifício Lago Orta, integrante do Condomínio Spazio D Dell'Acqua, Vila Leopoldina, à Rua Marquês de Paraná, nº 651, no 14º. Subdistrito Lapa, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Novembro de 2.014.

Valor de mercado para venda:

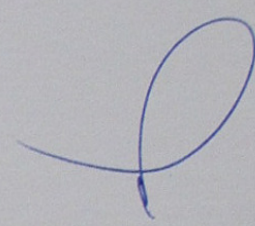
**Va = R\$ 1.140.000,00
(um milhão cento e quarenta mil reais)**



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

Apartamento nº. 63, localizado no 06º andar do Edifício Lago Orta, integrante do Condomínio Spazio D Dell' Acqua, Vila Leopoldina, à Rua Marquês de Paraná, nº 651, no 14º. Subdistrito Lapa, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 080, Quadra 019, e Índice Fiscal 2.945,00.

3. Planta de localização



Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em LA – ZM - 2 , Zona Mista de Média Densidade .

Ilustração fotográfica externa



Vista do Edifício onde se localiza o imóvel avaliando.

A blue handwritten signature or mark.



Vista da Rua Marquês de Paraná, que lhe dá acesso.

Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

Topografia

A topografia apresenta-se plana.

Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 107.195 (fls. 226) é de 0,002509% .

A large blue handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

285

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pastilha cerâmica / Argamassa fina com pintura látex.
Pavimentos:	Térreo mais, 12 (doze) andares.
Subsolos	01 (um) subsolo.
Elevadores	02 (dois) elevadores 01(um) social e 01(um) de serviço.
Apartamentos / andar:	4 (quatro).
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria e interfone, sistema de vídeo, cerca elétrica e cerca.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, home theater, espaço gourmet, biblioteca, salão de ginástica, salão de jogos adulto e infantil, brinquedoteca, playground, piscinas, sauna, quadra poliesportiva e churrasqueira .

Características do apartamento

Piso:	Cerâmico / Tacos.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos.		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, Sala de jantar, Sala de TV, 01 (um) Suíte, 01 (um) Dormitório, 01(um) Banheiro, Cozinha, Área de Serviço, Dormitório, Banheiro Funcionário e 01(um) deposito no subsolo indeterminado.		
Vagas de garagem	02(dois) vagas.		
Idade Estimada:	11 (onze) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 111,71 m ²	Comum: 177,88 m ²	Total: 229,59 m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 107.195 (fls. 226).

287

2. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Spazio Dell' Acqua.



Hall Social



Home Theater



Salão de Festas



Espaço Gourmet

288



Salão de Jogos Adulto e Infantil

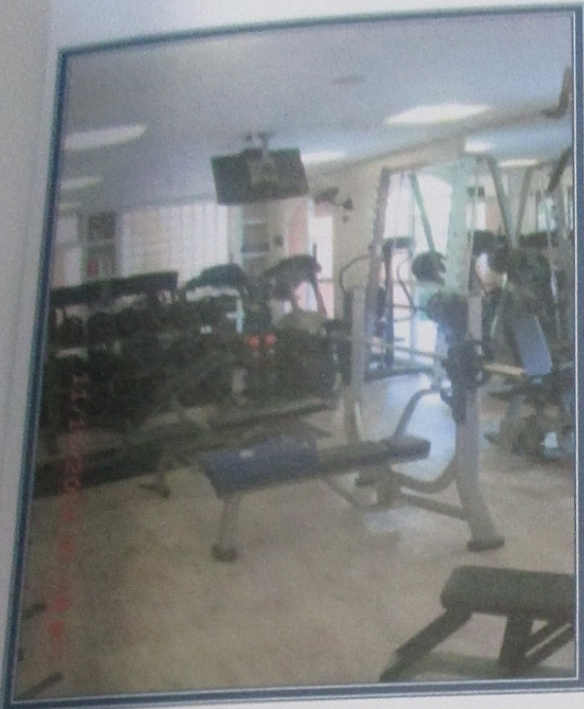


Biblioteca



Brinquedoteca

209



Sala de Ginástica



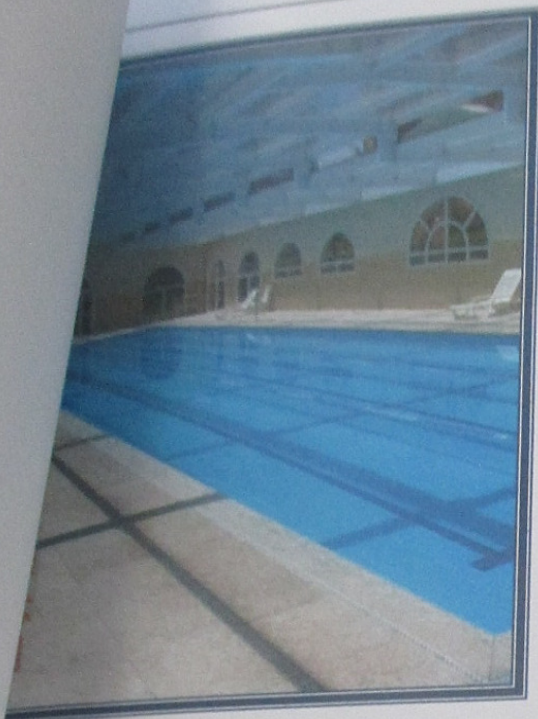
Sauna



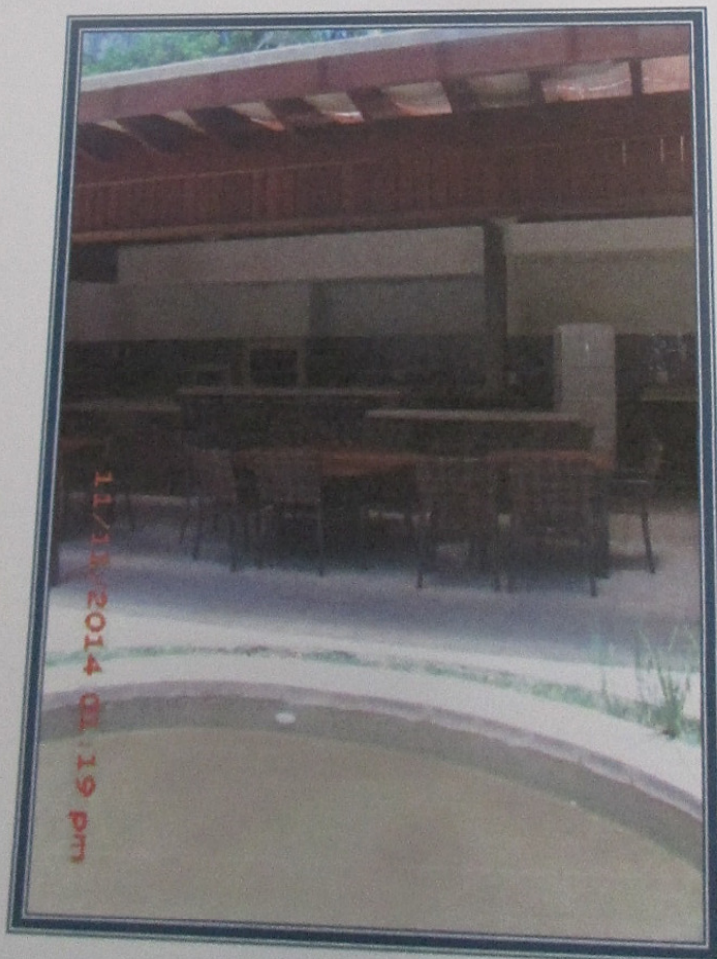
Quadra Poliesportiva



Playground



Picinas



291

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 63 do Edifício Lago Orta.



Sala de jantar



Sala de estar.



Sala de TV



Lavabo



Cozinha



Dispensa



Área de Serviço



Banheiro Funcionário

297



Escritório / Reversível



Dormitório



Banheiro

294



Suíte



A large, stylized handwritten mark or signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

295

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

296

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de novembro de 2.014, é de:

$$V_u = R\$ 9.332,55 / m^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil } m^2 + \text{Vagas de garagem } m^2 / 2$$

$$A_c = 111,71 m^2 + 20,00 m^2 / 2$$

$$A_c = 121,71 m^2$$

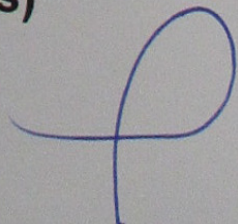
$$V_a = 9.332,55 \times 121,71 m^2$$

$$V_a = R\$ 1.135.864,66$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 1.140.000,00$$

(um milhão cento e quarenta reais)

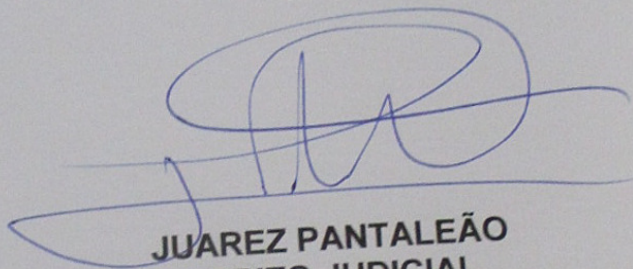


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 19 (dezenove) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 25 de Novembro de 2.014.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

298

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_i)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (2,406)
Área útil homogeneizada:	121,71 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	11 (onze) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,894
Índice fiscal	2.945,00
Data-base	Novembro de 2.014.

301

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

202



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 080 QUADRA: 04F ÍNDICE DO LOCAL: 2.350,00

QUISIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R BARÃO DA PASSAGEM
COMP: 07 AND APTO XX SLB BARRO: VILA LEOPOLDINA
CEP: UF: SP

NÚMERO: 1931
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 1,00 TESTADA - (C) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: H50
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (Q): 0,700 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 105,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 780.000,00

MOBILIÁRIA: PRONTO PLUS

CONTATO: SRA LUZA

TELEFONE: (11)-30508800

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 95,00 + 20,00 / 2 = 105,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	338,55	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.489,96	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	576,23	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.685,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.090,45
		VARIAÇÃO: 1.3597

307



GeoAvali@red

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 000 QUADRA: 049 ÍNDICE DO LOCAL: 2.350,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R BARAO DA PASSAGEM
COMP: 05 AND APTO 52 BLA BAIRRO: VILA LEOPOLDINA
CEP: UF: SP

NÚMERO: 1331
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cf elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,700 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 105,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 750.000,00

IMOBILIÁRIA: PRONTO PLUS

CONTATO: SRA LUIZA

TELEFONE: (11)-30508800

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 95,00 + 20,00 / 2 = 105,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	325,53	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.432,65	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	554,06	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.428,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.740,82
		VARIAÇÃO: 1.3597

304



Condições Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SECTOR: 080 QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 2.945,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R MARQUES DE PARANA
COMP: 10 AND APTO XX BAIRRO: VILA LEOPOLDINA
CEP: UF: SP NÚMERO: 651
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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. (K): 0,895 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 121,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 121,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.550.000,00

IMOBILIÁRIA: PACHECO MOVEIS

CONTATO: SR HENRIQUE

TELEFONE: (11)-38152233

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 141,00 + 20,00 / 2 = 151,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.461,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.462,67
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0001
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

205



Construções Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
 SETOR: 080 QUADRA: 019 ÍNDICE DO LOCAL: 2.945,00
 URBIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R MARQUES DE PARANA
 COMP.: 03 AND APTO XX BAIRRO: VILA LEOPOLDINA NÚMERO: 651
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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. (K): 0,895 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 121,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 121,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00

IMOBILIÁRIA: PACHECO IMOVEIS

CONTATO: SR HENRIQUE

TELEFONE: (11)-38152233

OBSERVAÇÃO:

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
 AREA HOMOGENEIZADA = 111,71 + 20,00 / 2 = 121,71

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.873,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.874,55
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0001
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

706



GeoAvaliar^{Prof}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2014

SETOR: 080 QUADRA: 019

ÍNDICE DO LOCAL: 2,945,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R MARQUES DE PARANA
COMP.: 08 AND APTO XX
CEP: UF: SP

BAIRRO: VILA LEOPOLDINA

NÚMERO: 651

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cT) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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. (K): 0,895 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 121,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 121,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.250.000,00

IMOBILIÁRIA: PACHECO IMOVEIS

CONTATO: SR HENRIQUE

TELEFONE: (11)-38152233

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 111,71 + 20,00 / 2 = 121,71

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.243,28
OBSCOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.244,28
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0001
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

307



Classificação Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SEFOR: 080 QUADRA: 049 ÍNDICE DO LOCAL: 2.561,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R MARQUES DE PARANA
COMP.: 08 AND APTO 02 BAIRRO: VILA LEOPOLDINA NÚMERO: 567
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 700.000,00

IMOBILIÁRIA: PRONTO PLUS

CONTATO: SRA LUZA

TELEFONE: (11)-30508800

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 80,00 + 20,00 / 2 = 90,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 209,92	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.191,33	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.004,56
PADRÃO Fp: 603,31	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2864
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

308



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014
SETOR: 000 QUADRA: 152

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R PASSO DA PATRIA
COMP: XX AND APTO XX
CEP: UF: SP
BAIRRO: VILA LEOPOLDINA

NÚMERO: 1407
CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular 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. DEF. (Q): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 115,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.050.000,00

MOBILIÁRIA: PRONTO PLUS

CONTATO: SRA LUIZA

TELEFONE: (11)-30508800

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 105,00 + 20,00 / 2 = 115,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 244,95	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.217,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 447,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.910,49
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0843
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

209

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

310



GeoAvaliarProf

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: INACIO TATULI X LANDPLAST COM DE PLASTICOS LTDA E OUTROS DATA: 17/11/2014
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8
 OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.945,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 11 Estado de Conservação C - REGULAR apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2



GeoAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R BARAO DA PASSAGEM ,1331	6.685,71	9.090,45	1.3597
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R BARAO DA PASSAGEM ,1331	6.428,57	8.740,82	1.3597
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R MARQUES DE PARANA ,651	11.461,67	11.462,67	1.0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R MARQUES DE PARANA ,651	8.873,55	8.874,55	1.0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R MARQUES DE PARANA ,651	9.243,28	9.244,28	1.0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R MARQUES DE PARANA ,567	7.000,00	9.004,56	1.2864
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R PASSO DA PATRIA ,1407	8.217,39	8.910,49	1.0843

311



GeoAvaliarPro®

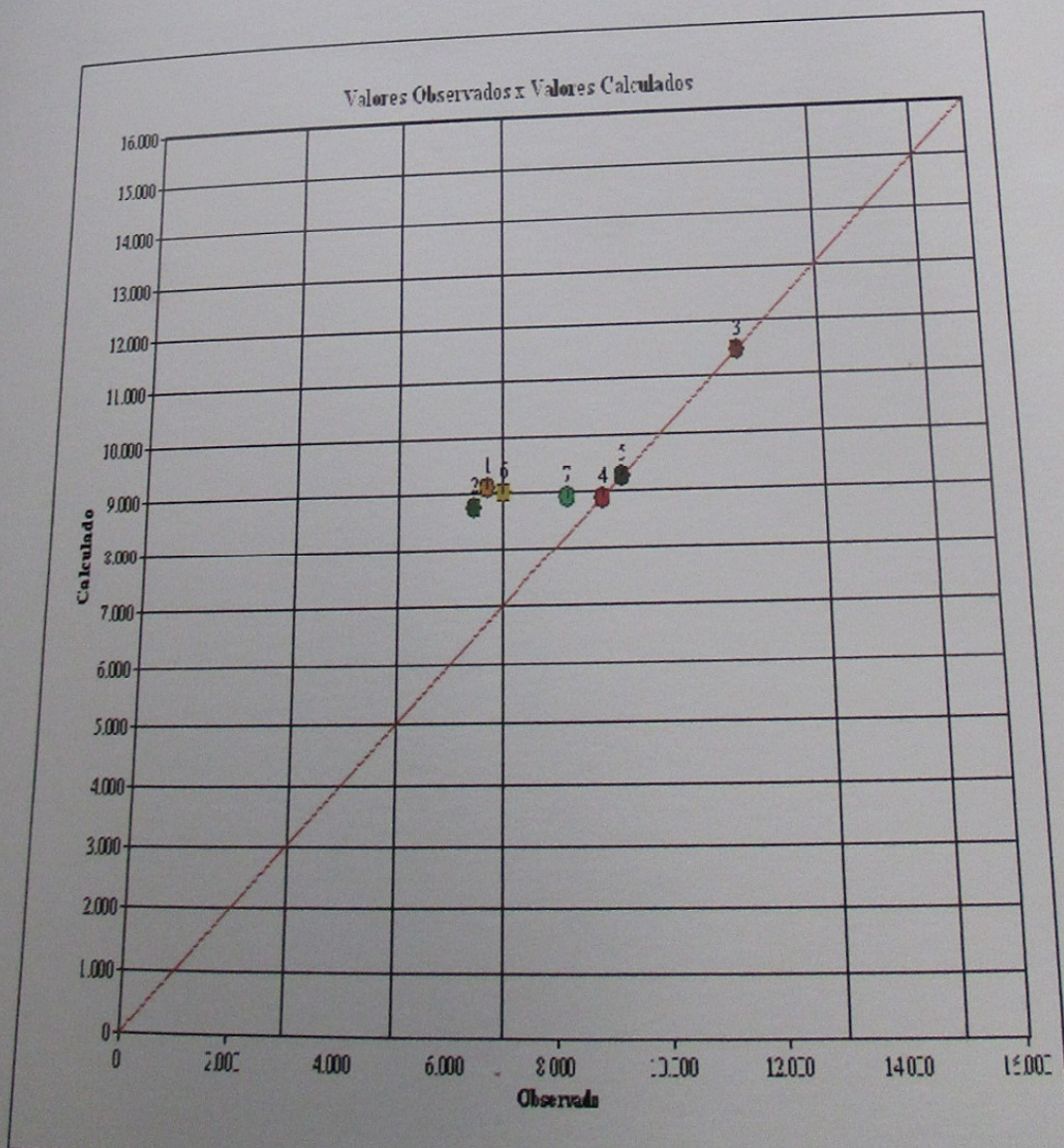
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.685,71	9.090,45
2	6.428,57	8.740,82
3	11.461,67	11.462,67
4	8.873,55	8.874,55
5	9.243,28	9.244,28
6	7.000,00	9.004,56
7	8.217,39	8.910,49



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



312



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento
Cidade: 0218239-42, 2009, 8, 24, 0100
Área terreno m²: 1,00

Local: R. MARQUES DE PARANA 651-06 AND. APTO 63 TORRE D2 VILA LEOPOLDINA Data: 17/11/2014

Edificação m²: 121,71

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 8.272,88
Desvio Padrão: 1.780,20
- 30%: 5.791,02
+ 30%: 10.754,75

Coefficiente de Variação: 21,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 9.332,55
Desvio Padrão: 953,02

- 30%: 6.532,78
+ 30%: 12.132,31

Coefficiente de Variação: 10,2100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1. Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,80 "a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.332,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.332,55000

VALOR TOTAL (R\$): 1.135.864,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 8.813,85

INTERVALO MÍNIMO: 8.813,85

INTERVALO MÁXIMO: 9.851,25

INTERVALO MÁXIMO: 9.851,25

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 9.332,55

(nove mil trezentos e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos)