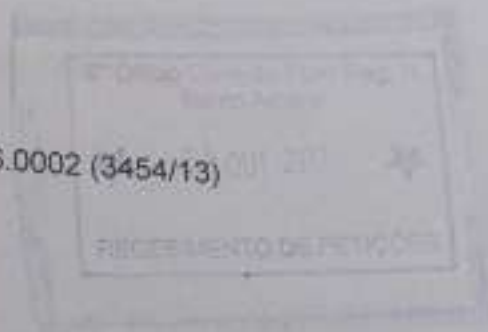


Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 8ª Vara
Civil de Foro Regional de Santo Amaro – SP.

Cumprimento de sentença

Autos n.º 0061637-92 2013.8.26.0002 (3454/13)



Paulo Palmieri Magri, engenheiro civil e de segurança, inscrito no CREA n.º 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos supra da **Ação de Cumprimento de Sentença**, promovida pelo **Condomínio Edifício Avant Life** em face de **Luiz Fernando Prado Dantas e outra**, que se processa perante este r. Juízo e Cartório do 8º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO

Í N D I C E

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- II - VISTORIA
- III - AVALIAÇÃO
- IV - CONCLUSÕES
- V - ENCERRAMENTO

A N E X O S

Anexo I - Pesquisa de elementos comparativos e homogeneização.

Anexo II - Ilustração fotográfica.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. O objetivo do presente trabalho é a avaliação devidamente consubstanciada da Cobertura Duplex, nº 151, 15º e 16º Andares, Edifício Avant Life, localizado na Rua Maria Nader Calfat, nº 300, Jardim Ampliação, São Paulo, SP, matriculada sob nº 265.790 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
2. Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do imóvel, às fls.253 dos autos.

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO:

1.1- Trata-se da Cobertura Duplex, nº 151, 15º e 16º Andares, Edifício Avant Life, localizado na Rua Maria Nader Calfat, nº 300, Jardim Ampliação, São Paulo, SP, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do "Google Earth", que seguem:



1.2- O "Edifício Avant Life" é constituído de um prédio, contendo 15 pavimentos, sendo 2 (duas) unidades por andar, perfazendo 30 apartamentos no total.

1.3- A referida unidade possui área útil de 227,190 m²; área comum de 223,225 m², totalizando área de 450,415 m², área total das vagas

de garagem de 70,800 m², depósito nº15 com área de 4,670m², cabendo-lhe a fração ideal de 5,5731%.

1.4- A entrada ao interior do Edifício, realiza-se pela testada principal pela Rua Maria Nader Calfat, nº 300, sendo o acesso à unidade servido por 02 (dois) elevadores.

1.5- As vagas de garagem objeto da presente ação estão unificadas com o apartamento nº 151 na Prefeitura Municipal de São Paulo, sob o contribuinte de nº 170.196.0592-2.



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
TAXENGA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Local do Imóvel:
R MARIA NAZARI CALFAT, 300 - AP 151 E V04
CEP 15 - ED AVANTI LIFE - CEP 05713-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Leste

Cadastro do Imóvel: 170.196.0592-2

Endereço para entrega da notificação:
R MARIA NAZARI CALFAT, 300 - AP 151 E V04
CEP 15 - ED AVANTI LIFE - CEP 05713-020

Contribuintes:
CPF 157.822.385-13
CPF 180.027.830-68

LUZ FERNANDO PRADO DANTE
RENATA NAZZI MARCHI PRADO DANTE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	1.280	Taxação em	170,00
Área não incorporada (m ²):	0	Taxação em	0,0007
Área total (m ²):	1.280		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	451	Padrão de construção	2-0
Área ocupada pela construção (m ²):	649	Usos permitidos	
Ano da construção concluída:	1964		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.438,00
- da construção:	2.077,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	170.075,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	740.015,00
Base de cálculo do IPTU:	910.090,00

Reservando o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo utilizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abandonado por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/01/2018, em:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certificavel/>

Data de Emissão: 25/10/2017

Número do Documento: 2.2017.00153484-7

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 208.262.339-67)

1.6 - As construções apresentam os seguintes detalhes de acabamentos internos:

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Sala Estar	Piso madeira
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Sala Jantar	Piso madeira
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Sala de TV/Video	Piso madeira
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas alumínio correção de 02 folhas
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Lavabo	Piso cerâmico
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Dormitório 01	Piso madeira
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Banheiro 01	Piso cerâmico
	Parede azulejo até teto
	Forro laje
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Dormitório 02	Piso madeira
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Banheiro 02	Piso cerâmico
	Parede azulejo até teto
	Forro laje
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Dormitório 03	Piso madeira
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Banheiro 03	Piso cerâmico
	Parede azulejo até teto
	Forro laje
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Closet 03	Piso madeira
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Corredores	Piso madeira
	Parede látex com massa corrida
	Forro gesso
	Portas madeira giro de uma folha

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Área de Serviço	Piso cerâmico
	Parede azulejo até teto
	Forro laje
	Portas PVC sanfonada
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Banheiro	Piso cerâmico
	Parede azulejo até teto
	Forro laje
	Portas madeira giro de uma folha
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Cozinha	Piso cerâmico
	Parede azulejo até o teto
	Forro laje
	Portas Sem porta
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Copa	Piso cerâmico
	Parede azulejo até teto
	Forro laje
	Portas PVC sanfonada
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Banheiro da Área de Serviço	Piso cerâmico
	Parede azulejo até teto
	Forro laje
	Portas PVC sanfonada
	Caixilhos alumínio

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Área de Lazer	Piso pedras
	Parede textura acrílica
	Forro forro de madeira
	Portas alumínio de duas folha

DEPENDÊNCIA:	ACABAMENTOS:
Terraço	Piso pedras
	Parede textura acrílica
Piscina	Fibra de vidro e resina

- 1.7 - A construção, no geral, encontra-se necessitando de Regular a Reparos Simples.

2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região possui infraestrutura desenvolvida, onde são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços, instituições variadas e comércio diversificado, sendo o imóvel dotado de melhoramentos públicos tais como: iluminação pública, redes de água potável, energia elétrica domiciliar, coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação com guias, sarjetas e linhas de transporte coletivo nas imediações.

3. DO IMÓVEL EM ESTUDO

3.1 Conforme Décimo Primeiro de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel em questão está registrado, respectivamente sob nº 265.790, e possui área total de 227,190 m².

MATRÍCULA DE Nº 265.790

"IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX Nº 151 localizado nos 15º e 16º andares ou 18º e 19º pavimentos do edifício Avant Life, situado à Rua Maria Nader Calfat, nº 300 e Viela 9, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 227,190 m², na qual já se acha incluída a área de 4,670 m², correspondente ao depósito nº 15, e a área comum de 223,225 m², correspondente a 3 vagas de garagem indeterminadas na garagem coletiva, localizada

nos 1^o e 2^o subsolos, perfazendo a párea total de 450.415 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,5731% no terreno condominial."

III - AVALIAÇÃO

1. - **Crítérios:** O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
 2. - **Nível de Rígor:** O nível de rigör de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos nos detalhamentos nos itens 7.4, 7.5 e 7.6 da norma para engenharia de avaliações. Neste trabalho avaliatório serão desenvolvidas metodologias adequadas de acordo com as diretrizes impostas pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", sendo a mesma classificada como "Avaliação de Nível de Rigör Normal".
 3. - **Método Comparativo Direto:** será considerado para a determinação do valor total do imóvel, a fixação do valor de venda do imóvel avaliando, ou seja, **a cobertura duplex nº 151**, com área útil construída, respectiva fração ideal de terreno.
- 3.1. - Para aferição do valor unitário básico da unidade em questão, o signatário diligenciou junto às imobiliárias da região e obteve opiniões a respeito, consultou jornais e região circunvizinha, coletando elementos de oferta e transações consumadas que

guardam as mesmas características, padrão construtivo e acabamento do imóvel.

3.2. - Trata-se de um método Direto de avaliação, que conduz a resultados confiáveis, uma vez que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido, por outro lado, a segurança propiciada pelo Método Comparativo, é diretamente proporcional ao grau de semelhança que as unidades comparativas tenham em relação ao procurado.

3.3. - As características que resultam no valor dos imóveis em questão, que determinam haver semelhança, basicamente pode-se relacionar da seguinte forma:

- a localização *no mesmo condomínio e região*
- o seu tamanho *projeto construção "tipo"*
- o padrão construtivo *apartamento padrão superior*
- a data da oferta *pesquisado em Outubro/2017*

Com as características básicas de semelhança acima descritas, entre os comparativos e o valor da unidade habitacional, faremos o selecionamento dos elementos em oferta.

Logo, o valor dos imóveis deverão ser obtidos através do *Método Comparativo de Valores de Venda de Mercado*, onde são considerados elementos paradigmas de transações. No caso em tela, conseguimos obter elementos comparativos no mesmo edifício avaliando e outros e também depoimentos de profissionais que atuam no mercado imobiliário da região e local.

3.4. - As vagas de garagem em questão, estão localizadas no "Edifício Avant Life", com entrada pelo nº 300, da Rua Maria Nader Calfat, e tem as seguintes características:

- * padrão
- * idade aparente
- * valor base
- * valor à vista
- * área útil

uso residencial.
23 (vinte e três) anos
Outubro/2017
método comparativo
227,190 m²

3.5. - Pesquisa de valores unitários:

* **atualização:** Os valores apurados pelo signatário não serão atualizados, em função do que preconiza a atual norma de Avaliações e Perícias de Engenharia, tendo em vista que os elementos foram coletados contemporaneamente ao laudo.

* **deságios:** será necessário o fator de deságio de 10%, para cobrir eventuais super estimativas das ofertas e a natural elasticidade dos negócios e também para corrigir o fato dos apartamentos paradigmas estarem em melhor estado de conservação do que o imóvel avaliando.

* **pesquisa:** será realizada na mesma região geoeconômica, abrangendo apenas imóveis negociados e/ou em oferta no mesmo edifício e também opiniões de profissionais do ramo local. Os tratamentos de homogeneização, neste caso, abrangem apenas as condições de pagamento a vista em relação às áreas construídas, concluindo-se, em cada comparativo, por valores comparáveis de venda das unidades.

* **tratamento dos dados:** os elementos comparativos coletados foram introduzidos no consagrado programa "Geoavaliar",

desenvolvido a partir das Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando Outubro rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

5. - Cálculo do valor do imóvel.

Assim sendo, o valor de mercado da cobertura duplex nº 151, com área útil de 227,190 m², conforme fórmula:

Qmf - (valor do metro quadrado)	R\$ 4.130,02/m ² A
- (área útil)	227,190 m ²
Nvaga - (número de vagas)	3,00
Avaga - (área da vaga)	12,00 m ²

Valor da unidade = $qmf * (A + 0,5 * Nvagas * Avaga)$

Valor da unidade = R\$ 4.130,02 /m² * 227,190 m² (0,5 * 3,0 * 12,00 m²)

Valor da unidade = R\$ 1.012.639,60

Em números redondos

COBERTURA DUPLEX Nº 151
Valor da unidade = R\$ 1.000.000,00
(Hum milhão de reais);
base Outubro/2017

VI - CONCLUSÕES

Assim sendo, o valor do imóvel a ser considerado é, finalmente aquele determinado pelo método comparativo direto, pois é o que melhor representa a realidade de mercado e seu estado de conservação para a Cobertura Duplex, n^{os} 151, 15^o e 16^o Andares, Edifício Avant Life, localizado na Rua Maria Nader Calfat, n^o 300, Jardim Ampliação, São Paulo, SP, matriculadasob n^o 265.790 do 11^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, no valor de:

COBERTURA DUPLEX N^o 151
Valor da unidade = R\$ 1.000.000,00
(Hum milhão de reais);
válido para o mês de Outubro/2.017.

VI - CONCLUSÕES

Assim sendo, o valor do imóvel a ser considerado é, finalmente aquele determinado pelo método comparativo direto, pois é o que melhor representa a realidade de mercado e seu estado de conservação para a Cobertura Duplex, nº 151, 15º e 16º Andares, Edifício Avant Life, localizado na Rua Maria Nader Calfat, nº 300, Jardim Ampliação, São Paulo, SP, matriculadasob nº 265.790 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, no valor de:

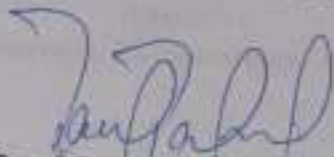
COBERTURA DUPLEX Nº 151
Valor da unidade = R\$ 1.000.000,00
(Hum milhão de reais):
válido para o mês de Outubro/2.017.

V - ENCERRAMENTO

O presente laudo técnico é constituído de 19 (dezenove) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário gostaria de agradecer a nomeação e de colocar-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 25 de Outubro de 2017.



Eng.º Paulo Palmieri Magri

Cred. nº 36.135/17.0
Membro Titular do RAPESP

Anexo - I
Pesquisa de Elementos Comparativos e Homogeneização.

DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2014
 RUA: 170 GRADUAÇÃO: 300 ÍNDICE DE LOCAL: 1,3200 PREÇO DA DATA DA FICHA: 01/10/2017
 DATA DE ELABORAÇÃO:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Antonio Rizzo
 COMP. AER. COORDENADA BARRIO: Fátima Amália NÚMERO: 122
 CEP: 04113-001 CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE LIXO REDE DE DRENAGEM PÉRBICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA PLÁCIADO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (AQU)M: 0,00 TERRENO (M² M): 0,00 TER. REG. (M²): 2,40
 ACESSIBILIDADE: 0,00 FORMATO: RETANGULO NORMA: 160
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FASE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO (apartamento (m²)): CONF. PADRÃO: 2400 - CONSERVAÇÃO: 2 - regular

COEF. DEP. (m): 2,40 QUADRA: 2 - área FRACÇÃO: 0,5 TAXA: 0,02 VAGAS COG.: 2 VALOR (R\$) (m²): 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA (M): 0,00 ÁREA COMUM (M²): 0,00 GARAGEM (M²): 0,00 TOTAL (M²): 2,40

EDIFÍCIO
 DIRETÓRIOS: 2 SERTES: 2 W.C.: 4 QUANTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE TERREIRO: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERLOCAIS: 0 APILANDIAS: 0 VAS. SANOS: 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
 VALORIZAÇÃO: 0,00 VALOR VENDA (R\$): 2.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: 4 Tempo Inicial
 CONTRATO: Contar TELEFONE: (11) 27444004

OBJEÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE-SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc):	FF ADICIONALES:	VALOR UNITÁRIO: 0714,29
DEGRADAÇÃO (de):	FF ADICIONALES:	HOMOGENEIZAÇÃO: 0076,19
PADRÃO (p):	FF ADICIONALES:	VARIAÇÃO: 0,0000
VAGAS:	FF ADICIONALDR:	
	FF ADICIONALOS:	
	FF ADICIONALSB:	

DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FICHA: SAO PAULO - SP - 2014
 SEOR: 02 QUADRA: 009 INSERÇÃO DO LOCAL: 1-02000
 ENDEREÇO: Rua Antonio Aguiar Nº 1.374
 COMP. FALCÃO: SAEBE (Sociedade Anônima) Nº 1.374
 CIDADE: SAO PAULO - SP
 PREÇO DA FICHA: 20000,00
 CHAVE REGISTRAÇÃO

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE GÁS
 REDE DE COLETA DE LIXO
 REDE DE DRENAGEM PERÍMETRO
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (M²): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta
 TOPOGRAFIA: plana
 CONDIÇÃO: boa
 TELHADO (M²): 0,00
 FORMAÇÃO: regular
 PROF. FORM. (M): 0,00
 REGIÃO: 000

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento Estado: Original FASE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento luxuoso 2 vet. C. DEF. PASEÃO: 1,40 CONSERVAÇÃO: regular
 COT. DEP. (R\$): 0,7000000 26 área TERÇAÇÃO: 3,2000000 030 VAGAS COB. 1 VAGAS SOCIOB. 1

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 222,95 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 42,00 TOTAL M²: 264,95

EDIFÍCIO
 QUANTIDADE: 1 ESTES: 0 W.C.: 2 QUARTO IMPRÉGIAS: 0 VIBRA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUA QUADA: 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: Direta VALOR VEND. (R\$): 322.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 3,00
 MODALIDADE: Compra
 CONTATO: Sr. Adilson TELEFONE: (11) 39966078

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIACAO
LOCALIZAÇÃO Priv: 27,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITARIO: 1.023,72
DESDRESCONÇA Pub: 6,54	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZACAO: 3.204,24
PADRÃO 1p: 222,28	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACAO: 1.088,00
VAGAS: 420,02	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA FICHA: 340 PAULI - 34 - 2014	SEDE: 190	SEDE: 190	UNIDADE DATA DA FICHA: 2014/02/17
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		NÚMERO LOCAL: 127900	ENDEREÇO: []
INDICAÇÃO: Rua []		CEP: 09134	MUNICÍPIO: []
DADOS DA REGIÃO		BAIRRO: []	CIDADE: SÃO PAULO - SP
MELHORAMENTOS:			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE SANEAMENTO FÉRICA
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) M ² : 0,00	ESTADA - (05) M: 0,00	PROF. ESQV (PM): 0,00	
ACESSIBILIDADE: 0,00m	FORMATO: regular	ESGOTA: []	
TOPOGRAFIA: 0,00m		ESGOTA: []	
CONSERVAÇÃO: []			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA IMPLANTAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original	FACIL:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: []		COF. FÁBRIC: []	CONSERVAÇÃO: []
COF. DEP. (q): 0,70	ESTAD. (q): 28	ESTADA: []	VAGAS COB: []
DIMENSÕES			
A. PRIVADA M ² : 00,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM Nº: []	TOTAL M ² : 00,00
EDIFÍCIO			
DOMÍNIO: []		QUADRO EMPREGADA: []	PROVA: []
ELEVADORES: []		SUPORTE: []	AFUNDADA: []
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: 0,00	VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MODELAGEM: 479m ² de área			
CONTATO: []			
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc):	FF ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO: 0,0004
DESERVICÊNCIA (Fob):	FF ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 0,0102
PADRÃO (q):	FF ADICIONAL 03:	0,00	VARIACÃO: 1,0004
VAGAS:	FF ADICIONAL 04:	0,00	
	FF ADICIONAL 05:	0,00	
	FF ADICIONAL 06:	0,00	

DADOS DA FICHA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA FICHA: 12000000-07-0014
 END: 170 GARRA: 115 MUNICÍPIO LOCAL: 12740000 (MUNICÍPIO DATA DA FICHA: 20100217)
 CATEGORIA: 115 (CATEGORIA PROPOSTA)

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Presidente Getúlio
 COMPL. PAR. (MCM) Nº: 1000 Nº: 1000
 CEP: 12740-000 UF: SP BAIRRO: Jardim Primavera Nº: 1000
 CIDADE: 12740000-07

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO RIDE DE COCHA DE ESGOTO REQUALIFICAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 0,00 TERRENO (M²): 0,00 PROF. QUAD. (M): 0,00
 ACESSIBILIDADE: 0,10% TERRENO: 100,00% COTA: 0,00
 TOPOGRAFIA: 0,10% TOPOGRAFIA: 100,00% COTA: 0,00
 CONTINÊNCIA: 0,00

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE IMOBILIZAÇÃO: Apartamento Estado: Digno FACS: 1

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: Apartamento Padrão Padrão: 1,40 CONSERVAÇÃO: 4 - Muito Bom
 COM DEP. DE: 0,50% COEF. HABITABILIDADE: 0,50% VAGAS COL.: 3 VAGAS DECOU.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 24,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 18,00 TOTAL M²: 42,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SITES: 0 W.C.: 2 USUÁRIO EMPREGADOR: 0 FICHA: 0 SALÃO DE FESTA: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUNDS: 0 SUTEROS: 0 APTO/VAGAS: 0 BR. SOLTE: 2

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: 0196 VALOR VENDA (R\$): R\$ 273,00 VALOR LICITAÇÃO (R\$): R\$ 0,00
 MOBILIAR: 01 Contar TELEFONE: (11) 34188888
 CONTRATO: 01 Seguro
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (R\$): 40,00	IT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1,044 3
OBSCOLESCÊNCIA (R\$): 260,00	IT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1,000 07
PADRÃO (R\$): 220,00	IT ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 1,000 00
VAGAS (R\$): 10,00	IT ADICIONAL 04: 0,00	
	IT ADICIONAL 05: 0,00	
	IT ADICIONAL 06: 0,00	

DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2014
 BOM: 100 GRADUAÇÃO: 000 RENDIMENTO LOCAL: 1.0000 CONTRATO DATA DA FICHA: 08/10/2017
 CHAM. REGISTARCA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua ...
 COMPLEMENTO: ...
 CEP: ... BAIRRO: ... MUNICÍPIO: ...
 ESTADO: SÃO PAULO - SP

DADOS DA SEDIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE CONTA DE ENCHO BARRIL DE REGULAÇÃO PÉSSICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CÉU

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 0,00 ESTADA (M²): ... PRAÇ. COB. (M²): 0,00
 ACESIBILIDADE: 0,00 FORTALEC.: ... ENCRUA.: ...
 TOPOGRAFIA: ...
 CONSISTÊNCIA: ...

DADOS DO APARTAMENTO

SÍMBOLO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento TIPO: Duplex FASE:

CARACTERÍSTICAS

PADEÃO: Apartamento Duplex 2 Vagas COD. PADRÃO: 1.404 CONSERVAÇÃO: x ESTADO: ...
 COEF. DEF. (K): 1.000 QUANTIDADE: 28 VAGA: 2.25 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 2
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA (M): 21,20 ÁREA COMUM (M²): 0,00 GARAGEM (M²): 30,00 TOTAL (M²): 240,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 BANHOS: 2 W.C.: 1 QUANTO EMPREGADOS: 2 ESCADA: 2 SALÃO DE FUMAR: 2
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERMERC.: 0 APTO. ANEXOS: 0 BAN. EDIFIC.: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Obleta VALOR VENDA (R\$): 254.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 2,00
 MODELAGEM: River Club ILIPE: (11) 4079-44
 CONTATO: Corretor

RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Rio:	FI ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.200,00
DISCIPULINA Fato:	FI ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.000,00
PADEÃO Pa:	FI ADICIONAL 03:	VARIACÃO: 1.400,00
VAGAS	FI ADICIONAL 04:	
	FI ADICIONAL 05:	
	FI ADICIONAL 06:	

DADOS DA FICHA **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 014
 SITIO: 00 QUADRA: 000 ÍNDICE DO LOCAL: 1,2000 TERREIRO DATA DA PERÍCIA: 07/06/07
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Manoel de Barros
 COMP. SEC. CADAST: BARRIO: Jardim Amália NºMUN: 230
 CEP: 04718-000 CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ABASTECIMENTO PÚBLICO
 REDE DE GÁS REDE DE INTERCOMUNICAÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (M²): 0,00 TERREIRO (M²): 0,00 PROJ. QUAD. (M²): 0,00
 ALTITUDE (M): 0,00 FORMA: 0,00 QUADRA: 1,00
 TOPOGRAFIA: 0,00
 CONSISTÊNCIA: 0,00

DADOS DO APARTAMENTO
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FASE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: Apartamento Padrão Padrão COEF. PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: 0,00
 COEF. DEP. DE: 0,00 QUADRA: 0,00 PRECÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0,00 VAGAS DESCOB.: 0,00
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA (M): 0,00 ÁREA COMUM (M²): 0,00 GARAGEM (M²): 0,00 TOTAL (M²): 0,00
EDIFÍCIO
 DOMÍNIOS: 0,00 SITES: 0,00 M.C.: 0,00 QUANTO EMERGÊNCIAS: 0,00 PRONA: 0,00 SALÃO DE FUMOS: 0,00
 ELEVADORES: 0,00 PLAYGROUND: 0,00 DEFERENTES: 0,00 APILANGAR: 0,00 SUS-SOCDE: 0,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: 0,00 VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Corrente
 CONTRATO: Sr. Ricardo
 OBSERVAÇÃO: 0,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BASE 01)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (M ²):	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 0,00
ORIENTAÇÃO (M ²):	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 0,00
PADRÃO (M ²):	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,148
VAGAS:	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

DADOS DA FICHA 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA FICHA: 040 PAULO - 27 - 2014
 SEM: 175 QUADRA: 154 IMOBIL DO LOCAL: 134000 ATIVADO DATA DA FICHA: 07/08/17
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Almeida Prado
 CONT. PAI: 000000 SANEAM: Saneamento Básico NÚMERO: 100
 CEP: 05 01 2* IMOBIL DO LOCAL: 134000

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (AÇ M²): 0,00 REDETA - (M²): 0,00 PROF. SUPR. (M): 0,00
 ACESSEABILIDADE: Direta CURVATURA: 0,00% PROP. SUPR. (M): 0,00
 TOPOGRAFIA: 0,00% QUADRA: 100,00
 CONDIÇÃO: 0,00

DADOS DO APARTAMENTO

SFO DA IDENTIFICAÇÃO: Apartamento ESTABO: 000000 SACI:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: Padrão Padrão (P) COEF. PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COD. DEP. (B): 0,00 SITUACÃO: 0 - 000000 PRECÁRI: 0,00 VAGAS COB.: 2 - 0000000000

DIMENSÕES

A. PRIVADA (M²): 0,00 ÁREA COMUM (M²): 0,00 GARAGEM (M²): 0,00 TOTAL (M²): 0,00

EDIFÍCIO

ORÇAMENTO: 0 - 000000 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADA: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FUMOS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SAFERONAS: 0 APOIANGAR: 0 BARRACÃO: 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

DATA: 07/08 VALOR VENDA (R\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 NOME: 0000000000
 CONTATO: 01 Caixa BLDONE: 0000000000
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc): 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 0,00
CONDICIONAMENTO (con): -75,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 0,00
PADRÃO (p): 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,00
VAGAS: -154,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

INDICAÇÃO: SP - Jardim Amália - Rua Maria Hóber Cafar
 INDICAÇÃO VALORES DE VENDA: IAPF/SP - 2011 - SÃO PAULO - SP DATA: 05/10/2013
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,8 PARCELA DE 500 METROS
 OBSERVAÇÃO:
 Setor: 170
 Quadra: 156

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,24000
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	100,0000
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação: 2 - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Ocupação superior/ inferior: 0/0
	Vagas: 0
	Acómodo 0,00

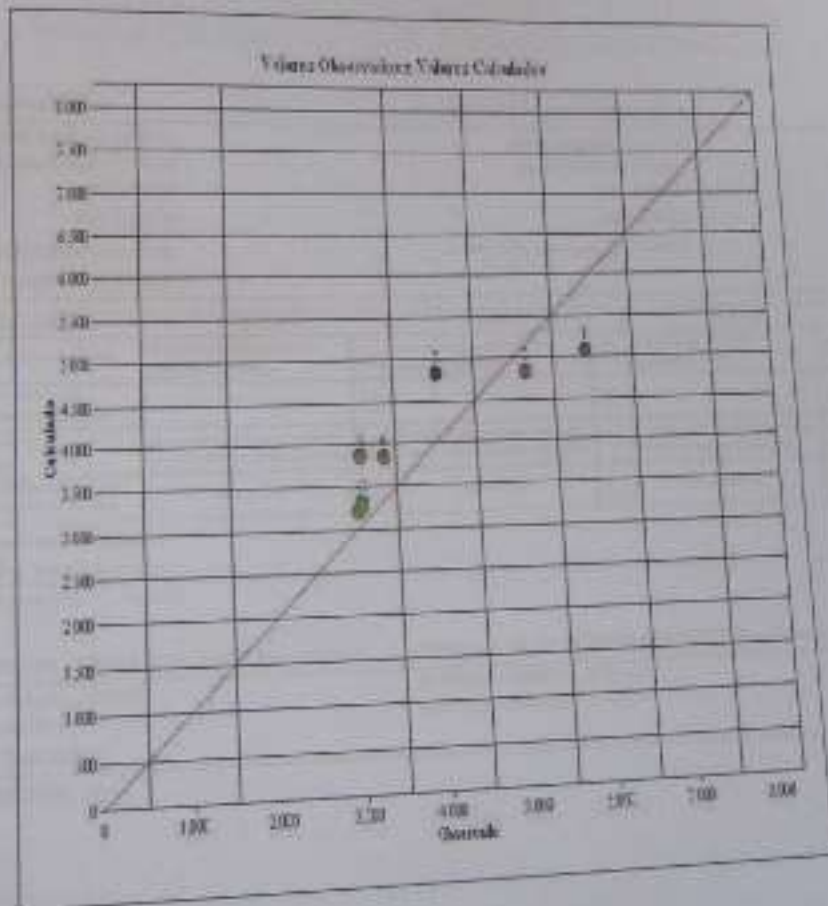
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antonio Aggio, 135	8.714,00	8,07% 10	0,000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Antonio Aggio, 385	2.002,70	2,204%	1,000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Frederica Guzman, 125	3.090,54	3,295%	1,000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Frederica Guzman, 345	2.008,18	2,203%	1,000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Hóber Cafar, 300	4.050,00	4,327%	1,000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Maria Hóber Cafar, 250	3.351,73	3,574%	1,000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Maria Hóber Cafar, 300	5.147,57	5,519%	0,500

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Item	X	Y
1	5.914,29	5.079,28
2	3.023,72	3.204,04
3	3.199,54	3.243,82
4	3.088,18	3.952,87
5	4.050,00	4.822,43
6	3.734,72	3.836,67
7	5.149,87	4.819,38

GRÁFICO DE DISPERSÃO



DADOS DO AVALIANDO **APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

Item: Apartamentos Local: Rua Maria D'Almeida, Caixa 302, Jardim Amália, SAC PAULIST - SP Data: 22/10/2017
 Cliente: Eng. Paulo Magri
 Área Terreno m²: 1.880,00



VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS	
Média Unitária: 2.749,92		Média Unitária: 4.130,00	
Desvio Padrão: 1.137,58		Desvio Padrão: 172,13	
-30%: 2.764,67		-30%: 2.691,21	
+30%: 2.734,74		+30%: 4.568,79	
Coefficiente de Variação: 25,2100		Coefficiente de Variação: 18,2000	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	TI	
1. Cadeia de valores avaliados	completa quanto a todos os níveis avaliados	<input checked="" type="checkbox"/>	Cumprida quanto aos fatores citados no formulário	<input type="checkbox"/>	5
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	10	<input type="checkbox"/>	8	<input checked="" type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apropriedade de utilizar os dados de mercado dos dados avaliados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apropriedade de utilizar os dados de mercado dos dados avaliados	<input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator a ser utilizado	0,80 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.130,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO: 3.706,74	INTERVALO MÍNIMO: 3.706,74
INTERVALO MÁXIMO: 4.568,79	INTERVALO MÁXIMO: 4.600,26

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Anexo - II
Ilustração fotográfica.



Foto nº 01 – Vista da R. Maria Nader Calfat, no trecho onde se localiza o imóvel em questão.



Foto nº 02 – Vista da R. Maria Nader Calfat, no trecho onde se localiza o imóvel em questão, tomada de outra posição.



Foto nº 03 – Vista da entrada do Condomínio onde se encontra o imóvel em questão.



Foto nº 04 – Vista da fachada do Condomínio onde se encontra o imóvel em questão.



Foto nº 05 – Vista da piscina para adultos do Condomínio onde se encontra o imóvel em questão.



Foto nº 06 – Vista da área de circulação do Condomínio onde se encontra o imóvel em questão.



Foto nº 07 – Vista da quadra poliesportiva do Condomínio onde se encontra o imóvel em questão.



Foto nº 08 – Vista da sala de ginástica do Condomínio onde se encontra o imóvel em questão.



Foto nº 09 – Vista do salão de festa do Condomínio onde se encontra o imóvel em questão.



Foto nº 10 – Vista da churrasqueira do Edifício onde se encontra a unidade avalianda.



Foto nº 11 – Vista da porta de entrada da unidade avaliada.



Foto nº 12 – Vista da sala de estar da unidade avaliada.



Foto nº 13 – Vista da sala de jantar.



Foto nº 14 – Vista do lavabo.



Foto nº 15 – Vista primeiro dormitório.



Foto nº 16 – Vista do banheiro do primeiro dormitório.



Foto nº 17 – Vista do segundo dormitório.



Foto n^o 18 – Vista do banheiro do segundo dormitório.



Foto n^o 19 – Vista da escada de acesso ao piso superior da unidade avalianda.



Foto nº 20 – Vista da sala de TV/Vídeo.



Foto nº 21 – Vista do terceiro dormitório.



Foto n^o 22 – Vista da closet do terceiro dormitório.

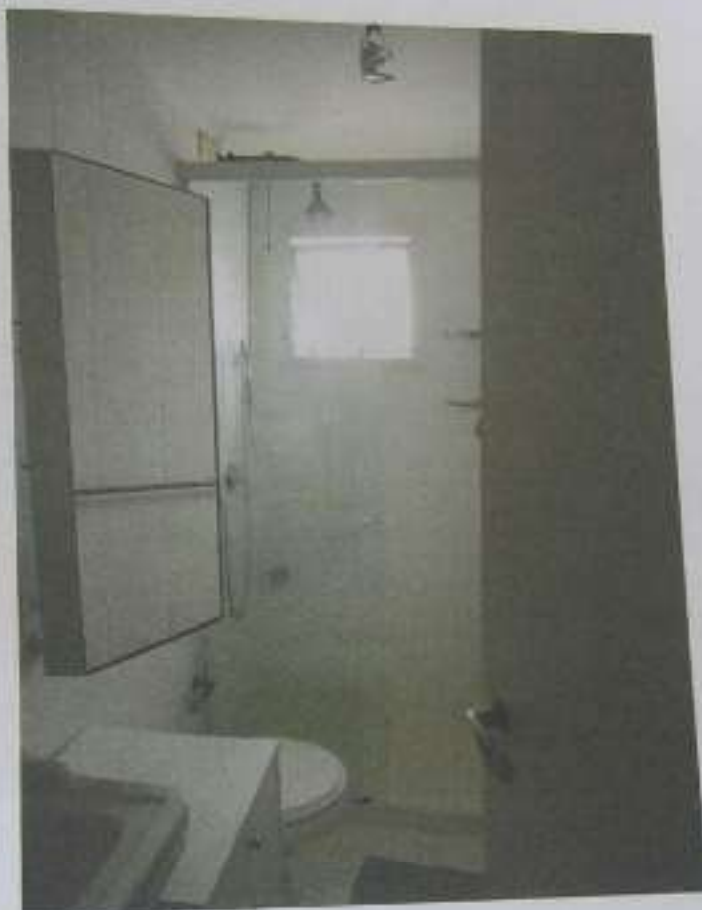


Foto nº 23 – Vista do banheiro do terceiro dormitório.



Foto nº 24 – Vista da área de lazer.



Foto nº 25 – Vista do terraço.



Foto nº 26 – Vista da piscina.



Foto nº 27 – Vista da vaga de garagem número 22 da unidade avalianda.



Foto nº 28 – Vista da vaga de garagem número 30 da unidade avalianda.



Foto nº 29 – Vista da vaga de garagem número 29 da unidade avalianda.