

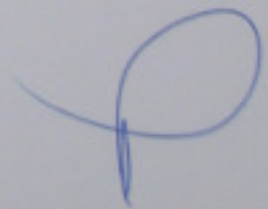
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
II SANTO AMARO DA CAPITAL - SP

002 1 FSTA. 11.06113046-1 041111 1815 30

PROCESSO : Nº. 0122699-12.2008.8.26.0002
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO.
REQUERENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DAS
ORQUÍDEAS ETAPA II.
REQUERIDO : LETISIA LONDRES DE JESUS.

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



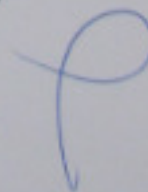
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 122, localizado no 12º andar, do Bloco 10, do Condomínio Residencial Parque das Orquídeas, à Rua Jaracatiá, nº 431, Bairro Campo Limpo, Jardim Umarizal, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Novembro de 2.016

Valor de mercado para venda:

**Va = R\$ 207.000,00
(duzentos e sete mil reais)**



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) apartamento, contendo 01 (uma) vaga de garagem, situados no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**.

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



214

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização.

O imóvel localiza-se à Rua Jaracatiá, nº 431, apartamento 122, Bloco 10, Bairro Campo Limpo, Jardim Umarizal 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 169, Quadra 009, e Índice Fiscal 366,00.

3. Planta de localização.



[Handwritten signature]

4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em CL - Zona ZM3a - 02, Zona Mista de Alta Densidade - a.

5. Ilustração fotográfica externa.



Vista do Bloco 10 onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Jaracatiá, que lhe dá acesso.

i. **Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

7. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

8. **Características do Solo**

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

9. **Fração Ideal do Terreno.**

A fração ideal do terreno, conforme matrícula 194.078 (fls.195) é de 0,03434066 %.

10. **Características do Prédio.**

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Simples com elevador
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Pintura Látex
Pavimentos:	14 (quatorze) pavimentos superiores: térreo mais 13 (treze) andares.
Subsolos	Sem subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	04 (quatro).
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e).
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone e sistema de vídeo.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, quadra poliesportiva e playground.

27

11. Características do apartamento.

Piso:	Carpete de madeira / Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio e PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante.		
Compartimentos	Sala de estar e jantar conjugadas, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagens	01 (uma) vaga.		
Idade Estimada:	30 (trinta) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)		
Área Útil:	Útil: 51,71m ²	Comum: 29,18m ²	Total: 80,89m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula 194.078 (fls. 195).

218

12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio.



Salão de festas e playground.



Quadra I e II.

A handwritten blue mark or signature, possibly a stylized letter 'P', located at the bottom right of the page.

219

2.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 122.



Vista da sala de estar e jantar conjugadas.



Quartos I e II.

[Handwritten signature]



Banheiro e cozinha.



Área de serviço.

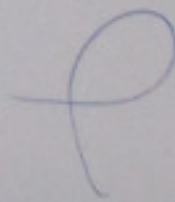
CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. 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.



221

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 2.016, é de:

$$V_u = R\$ 4.001,07/m^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

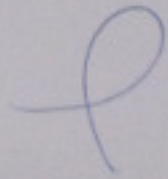
$$V_a = 4.001,07 \times 51,71m^2$$

$$V_a = R\$ 206.895,33$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 207.000,00$$

(duzentos e sete mil reais)



222

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 7 de novembro de 2016.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

223


ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



224
P

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

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.

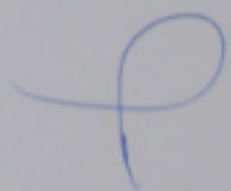
O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados 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:	Simplex com elevador (1,470)
Área útil:	51,71m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	30 (trinta) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc} :	0,609
Índice fiscal	366,00
Data-base	Novembro de 2.016

226
↓

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



227
R

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014
 ROTEI: 10F QUADRA: 00F NOBRE DO LOCAL: 546/00
 VERBAÇÃO DATA DA PESQUISA: 22/11/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JARACATÁ
 COMP: AP-03 BARRIO: NÚMERO: 40
 CEP: 09: 37: 00 CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MEUBRAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE EMISÃO FÔNICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 1,00 TESTADA (C/M): 1,00 PROF. TERM. (M): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRIMA: 100
 TOPOGRAFIA: Plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

FADRIÃO: apartamento simples 0 elev. COEF. FADRIÃO: 1,475 CONSERVAÇÃO: 6 - entre regular e regular simples
 COEF. DEF. (K): 0,00 C/IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,71 ÁREA COMUM M²: 3,25 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,71

EDIFÍCIO

DOMINÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 GRUPO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO./ANDAR: 0 BSB. 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: 0/1/2 VALOR VENDA (R\$): 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: MORANDO MÓVEIS
 CONTRATO: SR. EDVALDO TELEFONE: (11)-50460237
 OBSERVAÇÃO:
 REF: 0136

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPÉ/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fm:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.000,00
OBSCOLESCÊNCIA Fm:	-247,48 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.752,52
FADRIÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9380
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

R

228

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2014
 SETOR: 149 QUADRA: 009 ÍNDICE DO LOCAL: 346,00
 VERGADO DATA DA FICHA: 02/11/2014
 CRATE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JERACATÁ
 COMP.: 47-13 B-14 BARRIO: NÚMERO: 40
 CEP: 07, 27 CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 1,00 TERRAÇO (T) m²: 1,00 PROP. EGIV. (Peg): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: 100
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples 0 cov. COEF. PADRÃO: 1,40 CONSERVAÇÃO: e - reserva simples
 COEF. DEF. (K): 0,40 QUANTIDADE: 30 áreas FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,71

EDIFÍCIO

SOMÊNTOBOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 TUBONA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLATOBOND: 0 SUPERIORES: 0 APFO/ANDAR: 0 SUS-SOLIDOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 81: 1,00 ADICIONAL 82: 1,00 ADICIONAL 83: 1,00
 ADICIONAL 84: 1,00 ADICIONAL 85: 1,00 ADICIONAL 86: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 238.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: MÓRANCO MÓVIES

CONTATO: SR. EDVALDO TELEFONE: (11)-55462237

OBSERVAÇÃO:
 REFUS: 0041

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Fme:	FT ADICIONAL 81:	VALOR UNITÁRIO: 4.000,00
ORIENTAÇÃO Fobs:	FT ADICIONAL 82:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.000,00
FRAÇÃO Fp:	FT ADICIONAL 83:	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS:	FT ADICIONAL 84:	
	FT ADICIONAL 85:	
	FT ADICIONAL 86:	

229
7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA RCHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014 VIZIADO DATA DA PESQUISA: 02/11/2014

SECTOR: 14F QUADRA: 00F ÍNDICE DO LOCAL: 344.00 CRAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JARACATÁ NÚMERO: 522

COMP: AP-37 SL-12 BARRIO: CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP: SP, SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE REMOÇÃO PÉSSICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 1,00 TESTADA - (m² m): 1,00 PROF. EQIV. (Pq): 1,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

FRAÇÃO: apartamento simples d'elev COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e regular simples

COEF. DEP. (D): 0,00 QUADRA: 33 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 01,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 01,71

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: Direta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: MÓRAGO MÓVEL

CONTATO: DR. EDVALDO TELEFONE: (11)-55460237

OBSERVAÇÃO:

REF: 0040

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.351,19
OBSCOLESCÊNCIA Foba: -148,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.052,21
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9382
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JP
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2014
 NOME: SP QUADRA: SP ÍNDICE DO LOCAL: 340,00
 DATA DA FICHA: 20/11/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LAFRANCA
 COMP: 47-235-12 SÍTIO: NÚMERO: 402
 CID: SP, SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELIORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 1,00 RESTADA (R) M²: 1,00 PROF. EGIV. (P) M: 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

SITIO DA IDENTIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

FABRIL: apartamento simples 07 blocos COEF. FABRIL: 1,475 CONSERVAÇÃO: 4 - entre regular e regular simples
 COEF. DEP. (D): 0,40 CANTIDADE: 30 áreas FRAÇÃO: 2,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERFÔRREOS: 0 APTELANDAS: 0 SBB-SCIOS: 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 VENDA (R\$): 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 NOMÉLARA: MORAENO BÓVES
 CONTATO: SR. EDVALDO TELEFONE: (11)-5040237
 OBSERVAÇÃO:
 REF: 0049

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.177,14
RESISTÊNCIA Fobv:	-255,22 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.878,92
FABRIL Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

JP

231
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019
 SETOR: 101 QUADRA: 007 ÍNDICE DO LOCAL: 344.00
 URBIZADO DATA DA PESQUISA: 05/11/2019
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JARACATÁ
 COMP: AP-7331-12 BARRIO:
 CEP: 04733-12 SF: 3F NÚMERO: 432
 CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M²: 1,00 TESTADA - (S) m: 1,00 PROF. SQ/IV. (Pq): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: 1000

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: 2 - entre regular e repareira simples

COEF. DEP. (Q): 0,400 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,35 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 21,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 21,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APOIO/ANDAR: 0 SUB-SOLO: 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: Compra VALOR VENDA (R\$): 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MORMIÁRIA: HORACIO RÍO-VES
 CORRETO: DR. EDVALDO TELEFONE: (11)-58460237
 OBSERVAÇÃO:
 REFER: 1051

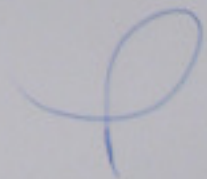
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.825,24
OBSCURESCÊNCIA Fobs: -279,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.245,49
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9382
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

232

2

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



Handwritten signature/initials

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PD DAS ORQUÍDEAS COND. F. LUTÍCIA LOHORES DE JESUS DATA: 04/11/2014
 LOCALIZAÇÃO VALORES DE VENDA: 184PE-SP - 2014 - SÃO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8
 OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	366,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice: 30 Estado de Conservação: E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 0 Acréscimo: 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA JARACATÁ 431	4.003,09	3.755,63	0,9382
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JARACATÁ 431	4.003,09	4.003,09	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JARACATÁ 435	4.357,19	4.062,21	0,9382
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JARACATÁ 435	4.177,14	3.918,92	0,9382
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA JARACATÁ 435	4.523,24	4.245,49	0,9382

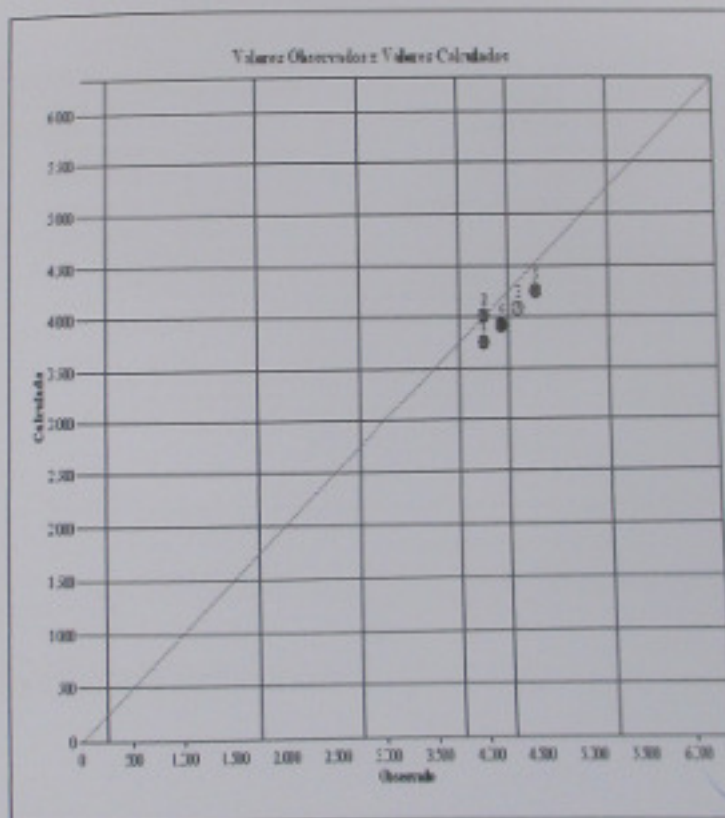
Handwritten signature

234

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.003,09	3.755,63
2	4.003,09	4.003,09
3	4.351,19	4.082,21
4	4.177,14	3.918,92
5	4.525,24	4.245,49

GRÁFICO DE DISPERSÃO



235
2

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Social: RUA JARACATÁ 431 AP-122 BL-10 SÃO PAULO - SP Data: 04/1/2014
 Cliente: PQ DAS ORQUÍDEAS CONDO X UFFICIA LICHORES DE JESUS
 Área construída m²: 1,00 Edificação nº: 21.71 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 4.001,07

(quatro mil e um reais e sete centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.211,95
 Desvio Padrão : 222,93
 - 30% : 2.946,37
 + 30% : 5.475,54

Coefficiente de Variação : 5,3900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.001,07
 Desvio Padrão : 182,57
 - 30% : 2.800,75
 + 30% : 5.201,39

Coefficiente de Variação : 4,5600

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	S		
1. Criteri. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de abordagem paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	4	<input checked="" type="checkbox"/>	3	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todos os parâmetros dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todos os parâmetros dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref. a todos os parâmetros dos dados ref. aos fatores	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator x p/ e conj. de fatores	0,50 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: B

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.001,07

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.001,07000

VALOR TOTAL (R\$): 226.895,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.875,90

INTERVALO MÍNIMO: 3.875,91

INTERVALO MÁXIMO: 4.126,24

INTERVALO MÁXIMO: 4.126,23

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: B