

1286
e

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

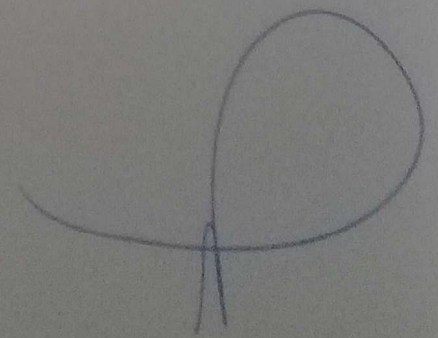
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I
SANTANA DA CAPITAL - SP

6ª CÍVEL SANTANA 29/05/2017 15:43 0180035
041 6 1546.17 0001301-7 24607 0228 01

PROCESSO : N°. 0017460-61.2004.8.26.0001
 CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
 AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
 REQUERENTE : SPRINGER CARRIER LTDA.
 REQUERIDO : ACA COMERCIAL LTDA E OUTROS.

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



1287
E

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

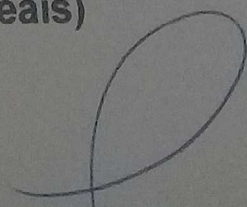
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Passeio do Maracá nº. 234, apartamento 32,
Condomínio Brisa, Riviera de São Lourenço, do Município de
Bertioga, SP;

Data da Avaliação: Maio de 2.017.

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 1.119.000,00
(um milhão cento e dezenove mil reais)



1288
e

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente pericia a vistoria de um apartamento situado no Município de Bertioga, Praia Riviera de São Lourenço, São Paulo, devido a uma ação de 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

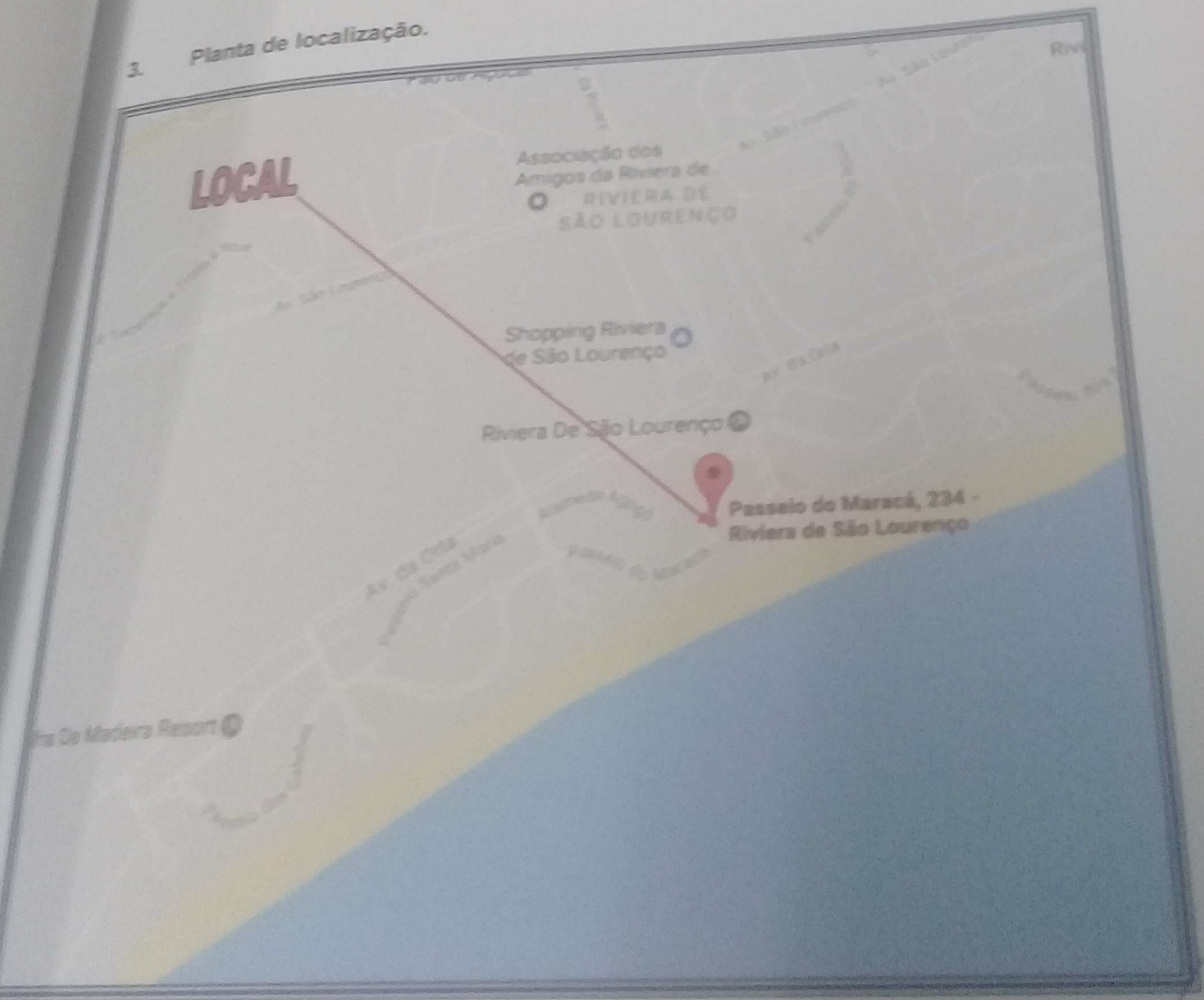
1. Localização

Os imóveis avaliando localizam-se no Passeio do Maracá, nº 234, apartamento nº 32, no Condomínio Brisa, Módulo 4, Riviera de São Lourenço, do Município de Bertoga, SP;

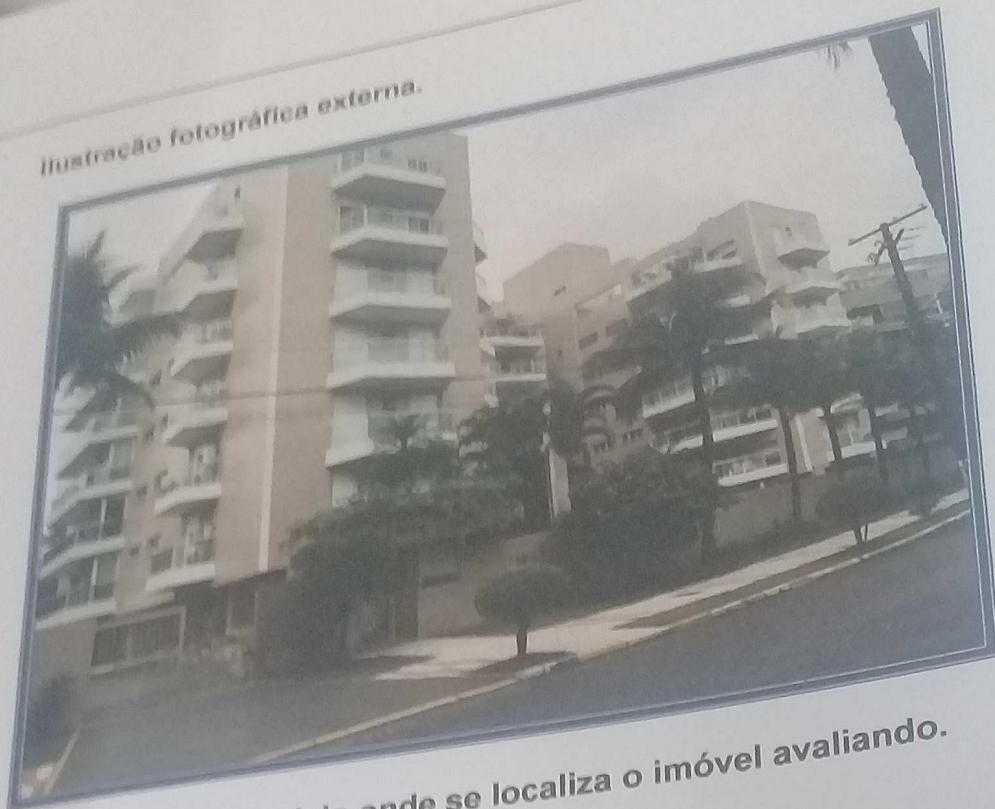
2. Planta Genérica de Valores.

Por se encontrarem na mesma região geoeconômica os elementos comparativos, o índice fiscal adotado será IF=1,00

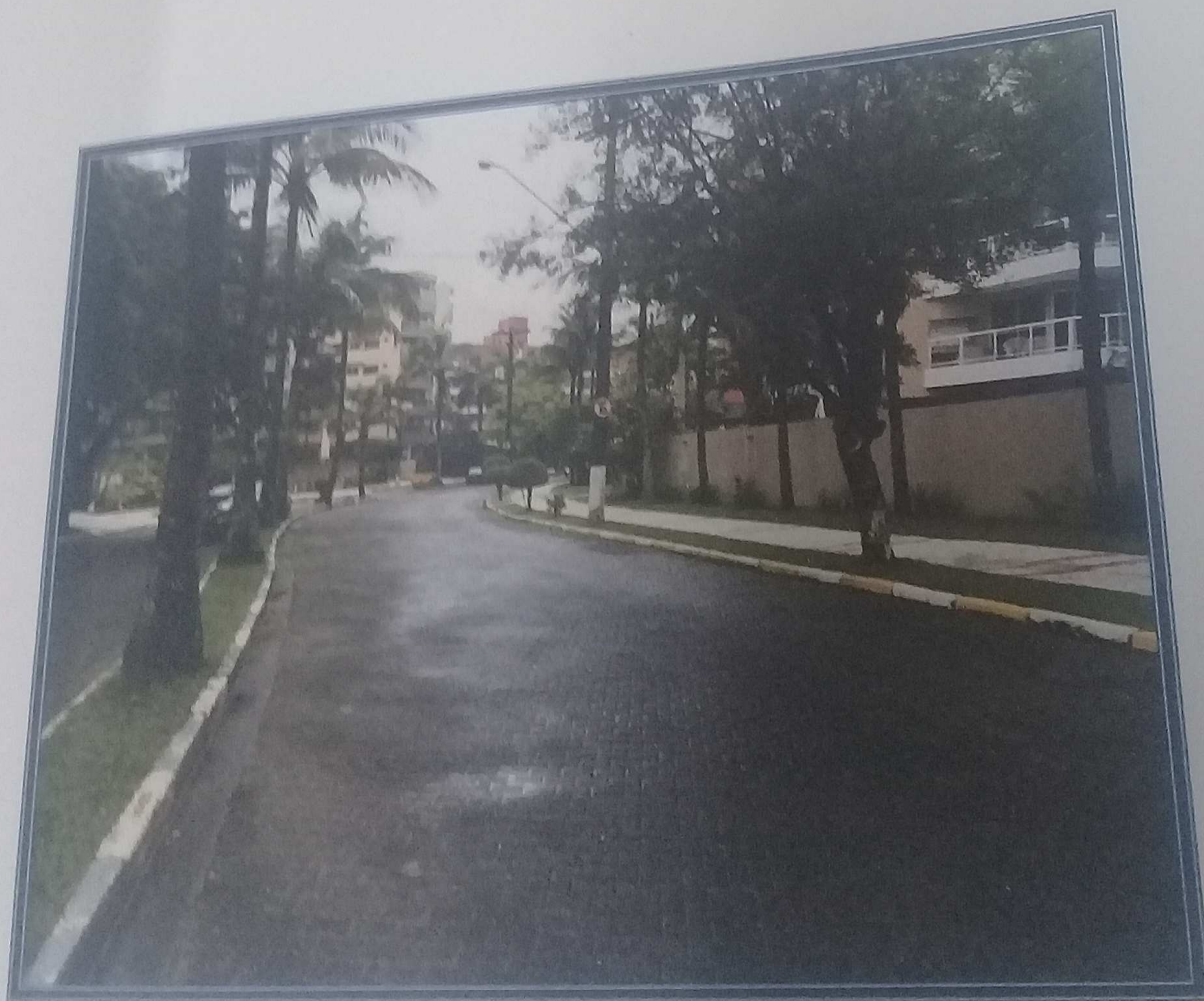
3. Planta de localização.



4. Ilustração fotográfica externa.



Vista do condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista do Passeio do Maracá, que lhe dá acesso.

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive letter 'P'.

5. **Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

6. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

7. **Características do Solo.**

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

8. **Fração Ideal do Terreno.**

A fração ideal do terreno, conforme matrícula nº 38.958 (fls. 1001) é de 2,8802%.

9. **Características do Prédio.**

Classe / Grupo / Padrão:	Residência / Apartamento / Superior
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Cerâmico
Pavimentos:	07 (sete) pavimentos superiores, sendo térreo mais 06 (seis) andares.
Subsolo:	Sem subsolo.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	03 (três) por andar.
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Porteiro eletrônico e sistema de vídeo
Dispositivos de Lazer:	Piscina, salão de festas, churrasqueira e quadra de tênis.

10. Características do apartamento.

Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante
Compartimentos	Sala de estar e jantar conjugadas, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, cozinha, área de serviço quarto e banheiro de empregada.
Vaga de garagem	01 (uma) vaga de garagem
Idade Estimada:	25 (vinte e cinco) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Útil:	Útil: 147,34m ²

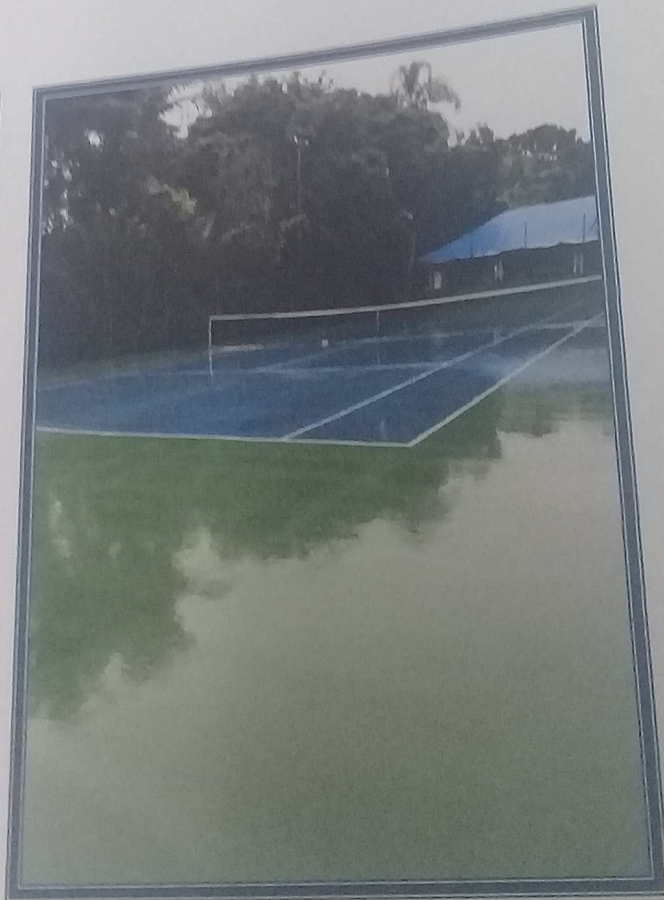
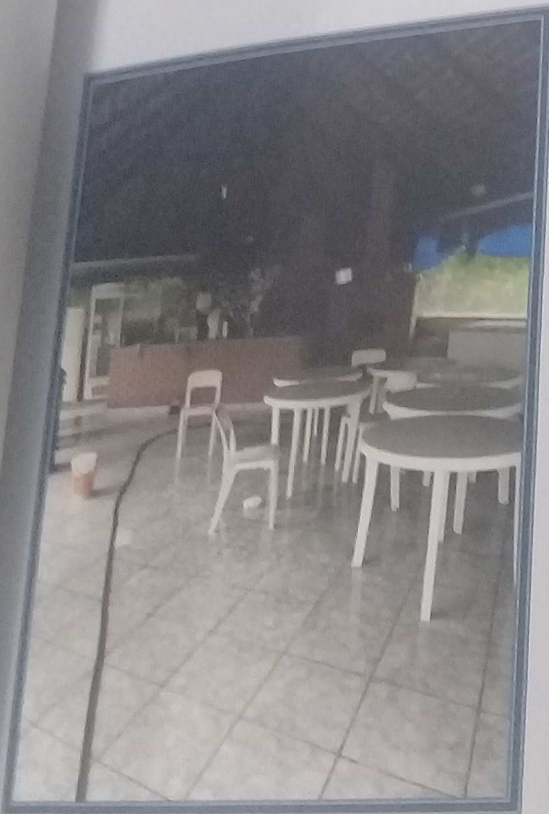
Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº 38.958 (fls.1001).



13. Ilustração fotográfica da área de lazer.



Piscina e salão de festas.

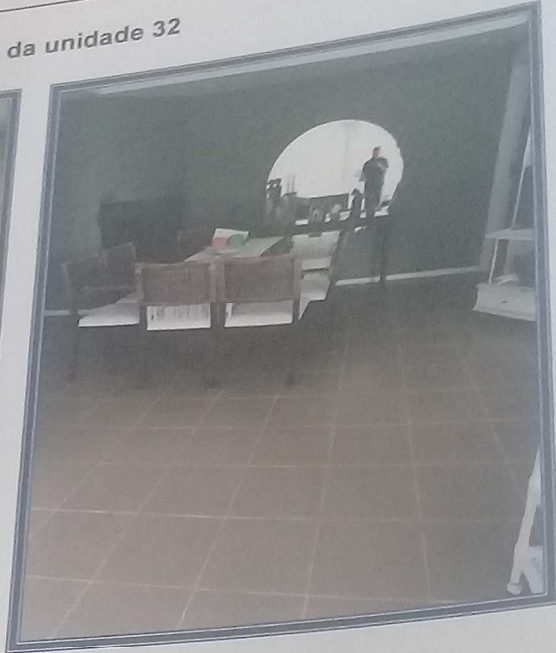


Churrasqueira e Quadra de tênis.

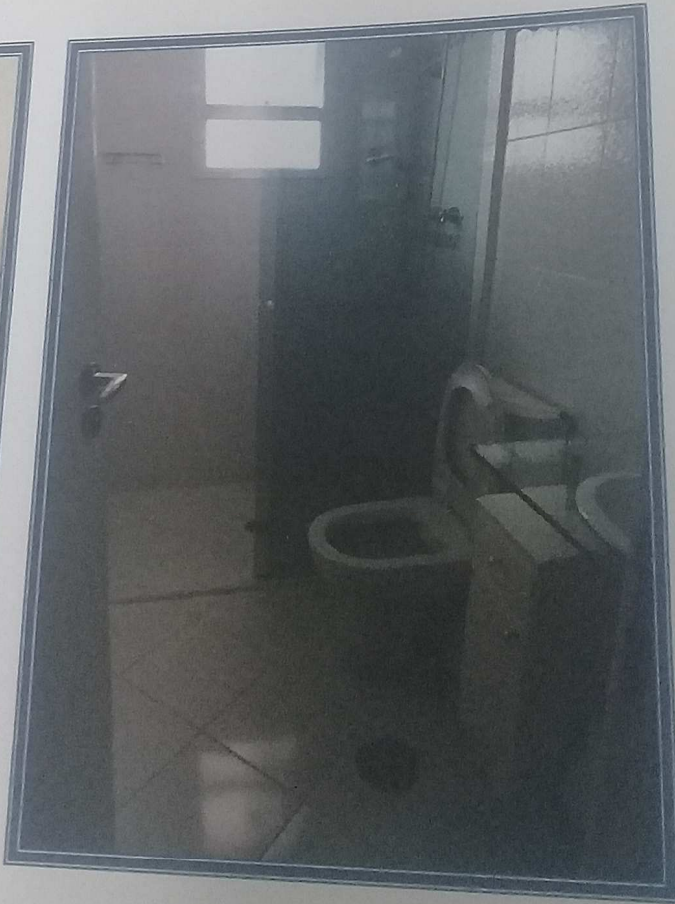
1294
e

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

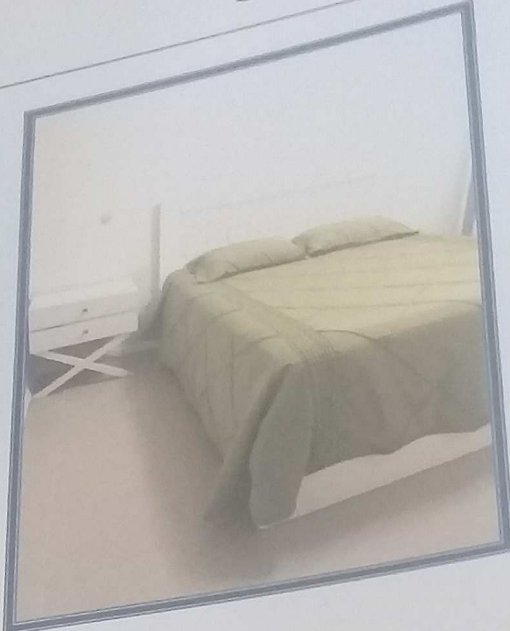
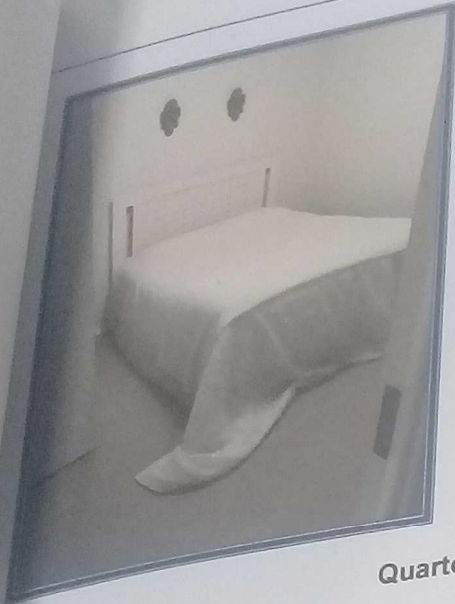
11.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 32



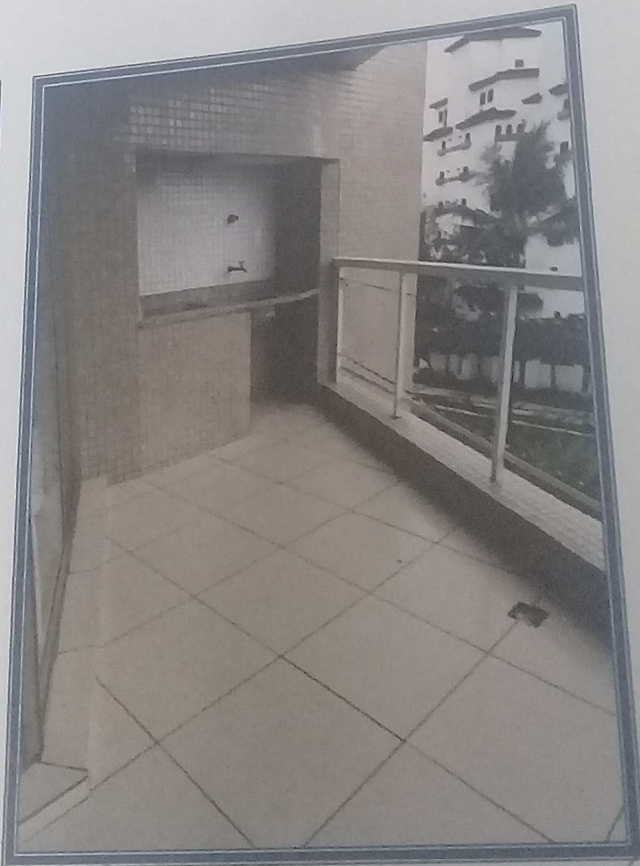
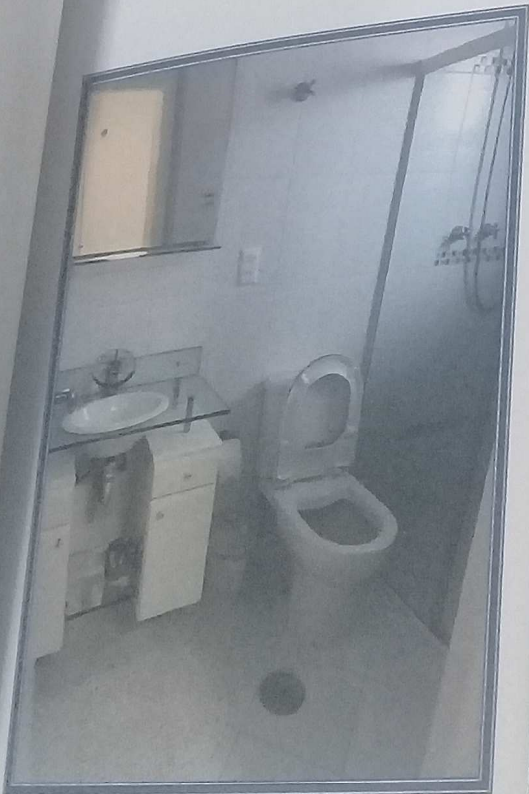
Vista da sala de estar e sala de jantar conjugadas.



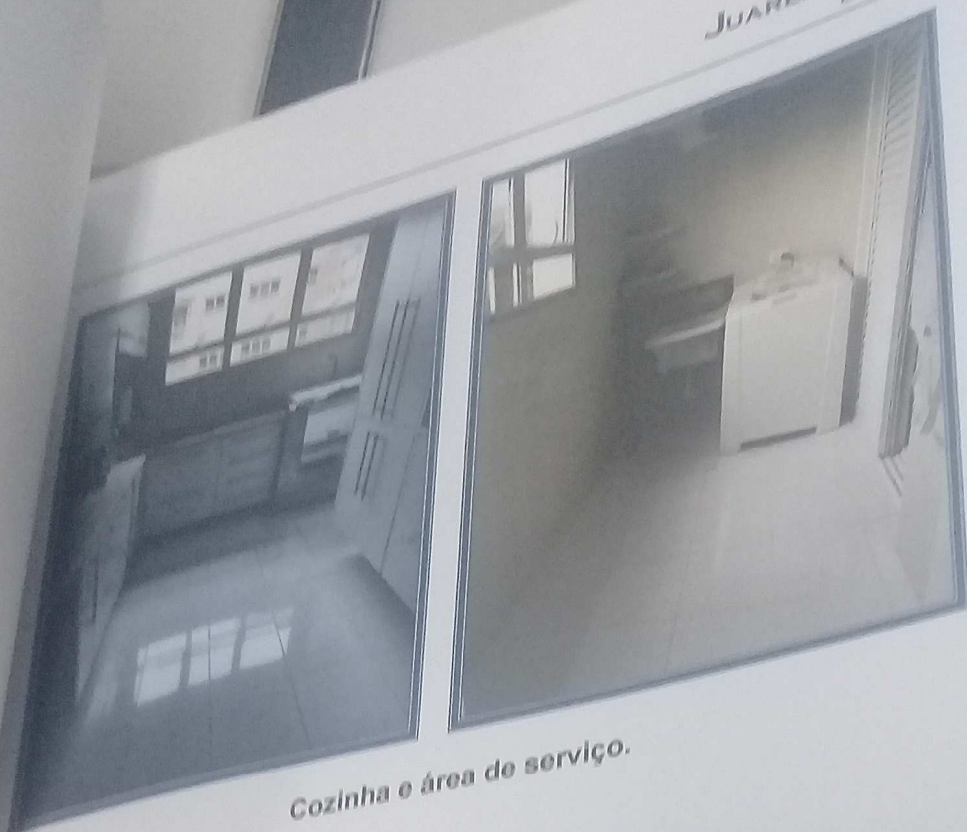
Suíte I.



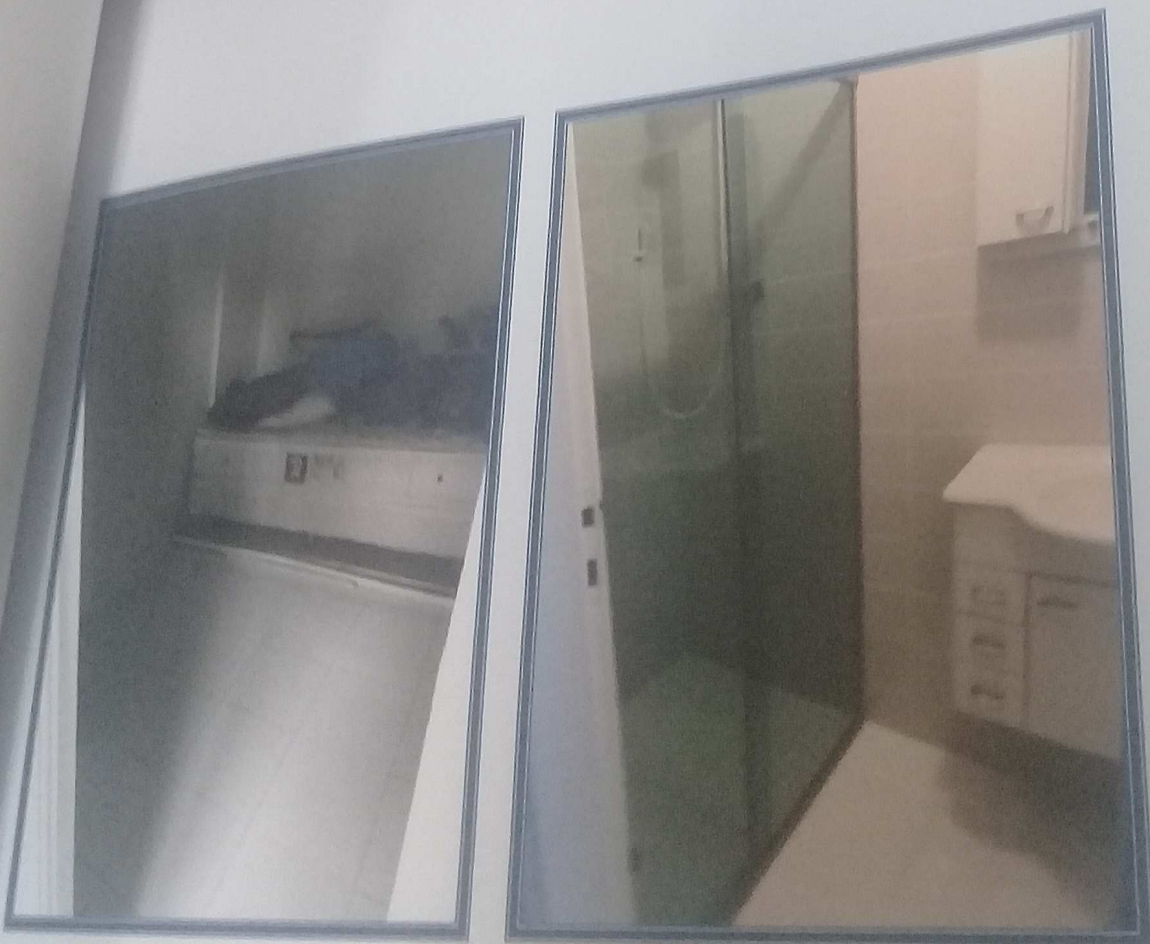
Quartos II e III.



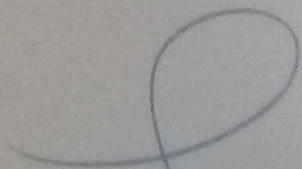
Banheiro II e vista da varanda.



Cozinha e área de serviço.



Quarto e banheiro de empregada.



1297
2

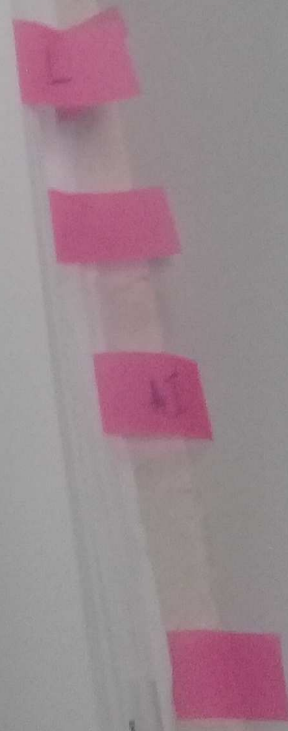
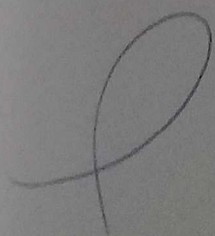
CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO

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).

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.



2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de maio de 2.017, é de:

$$V_u = R\$ 7.593,41/m^2$$

1. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 7.593,41 \times 147,34m^2$$

$$V_a = R\$ 1.118.813,03$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 1.119.000,00$$

(um milhão cento e dezenove mil reais)

CAPITULO V - QUESITOS.

A) RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERIDO (fls.1.092)

QUESITO - 1: Queira o Senhor Perito informar suas qualificações técnico profissionais?

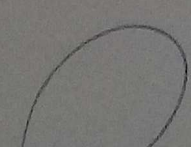
R. Este perito tem como formação profissional Engenharia Civil atuando como Perito Judicial a mais de 30 anos.

QUESITO - 2: Queira o Senhor Perito informar o valor de mercado atual do imóvel?

R. O valor de mercado para o avaliando é de R\$ 1.119.000,00 (um milhão cento e dezenove mil reais)

QUESITO - 3: Queira o Senhor Perito informar se o imóvel sofreu alguns melhoramentos, sob ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

R. O imóvel teve a classificação no Laudo Pericial conforme estudo de valores e edificações IBAPE/SP com o estado de conservação "d" - Entre regular e necessitando de reparos simples.



QUESITO - 4: Queira o Senhor Perito informar qual o tipo de zona residencial/comercial em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista comercial?

R. O imóvel avaliando encontra-se localizado na Praia da Riviera de São Lourenço, no Módulo 4 de uso residencial.

QUESITO - 5: Queira o Senhor Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

R. O imóvel foi classificado no Laudo de avaliação como Apartamento Superior.

QUESITO - 6: Queira o Senhor Perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

R. O imóvel teve a classificação no Laudo Pericial conforme estudo de valores e edificações IBAPE/SP com o estado de conservação "d" - Entre regular e necessitando de reparos simples.

QUESITO - 7: Queira o Senhor Perito informar se existe fácil locomoção de ônibus e metrô para o centro da cidade e demais bairros?

R. A Praia da Riviera de São Lourenço dispõe de transporte urbano através de ônibus para as demais regiões porém não é atendida pelo sistema metroviário.

1301
9

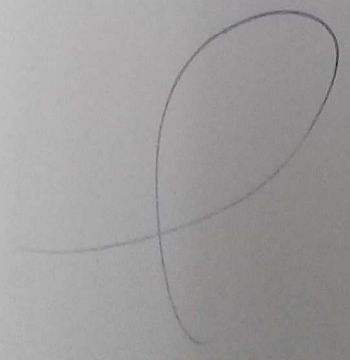
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

QUESITO - 8: Queira o Senhor Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para venda comercial? Em caso afirmativo, qual o valor do aluguel do m² destes imóveis? Em caso negativo, qual o valor do m² dos imóveis residenciais comerciais da região?

R. Existem imóveis com características semelhantes tendo sido utilizados 06 (seis) elementos comparativos que foram homogeneizados obtendo-se assim a média saneada. Com relação à valores de locação este assunto não faz parte do escopo do trabalho.

QUESITO - 9: Queira o Senhor Perito informar toda e qualquer informação que entender e julgar conveniente para a avaliação do referido bem imóvel?

R. Todas informações necessárias na obtenção do valor do avaliando estão contidas no Laudo Pericial



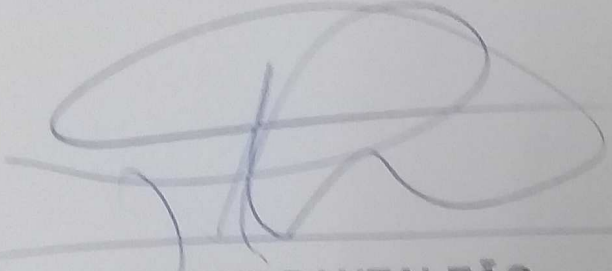
1302
E

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 17 (dezesete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.
Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 23 de maio de 2.017.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

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.**

FATOR ATUALIZAÇÃO

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

1305
8

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoevaliar, 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:	147,34m ²
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	25 (vinte e cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Foc:	0,718
Índice fiscal	1,00
Data-base	Maior de 2.017

1306
e

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

1307
E

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: BERTIOGA - SP - 2017
SITIO: 1 QUADRA: 1
ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/05/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

INDÍCIO: MÓDULO - 4 - 2 QUADRAS
COMPL.: REFWB.SA00204
CIP: UF: SP

NÚMERO: 0
CIDADE: BERTIOGA - 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: 1,00 TESTADA - (C_T) 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: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 105,85 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 105,85 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 105,85

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

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 VENDA (R\$): 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: SIV- SISTEMA INTEGRADO DE VENDAS TELEFONE: (13)-33165330
CONTATO: SRA. BARBARA
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.652,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -428,21	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.224,12
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9440
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

1308
Q

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/05/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA FICHA 3
NOME DA PESQUISA: BERTIOGA - SP - 2017
QUADRA: 1
ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
PROBLEMA: APÊNDULO - 4 - 2 QUADRAS
COMPL. REFEED. SAO1465
Cidade: BERTIOGA - SP
Número: 0

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (m²) m²: 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco
TESTADA - (C) m: 1,00
FORMATO: Regular
PROF. EQUIV. (Fe): 1,00
ESQUINA: Não

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento
ESTADO:
FACE:

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.
COEF. PADRÃO: 2,406
CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA m²: 117,49
IDADE: 20 anos
FRAÇÃO: 0,00
TAXA: 117,49
VAGAS COB.: 1
VAGAS DESCOB.: 0

EDIFÍCIO
ÁREA COMUM m²: 0,00
GARAGEM m²: 0,00
TOTAL m²: 117,49

DORMITÓRIOS: 3
SUÍTES: 2
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 VENDA (R\$): 1.200.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: SIV - SISTEMA INTEGRADO DE VENDAS
CONTATO: SRA. BARBARA
TELEFONE: (13)-33165330

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.192,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -514,39	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.677,89
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9440
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

1309
Q

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3
UNIDADE DA PESQUISA: BERTIÓGA - SP - 2017
QUADRA: 1
ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/05/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
PROTECTOR MÓDULO: 4-2 QUADRAS
PROTECTOR REPERTE: 3400146
BT: SP
BARRIO:
HÓRNERO: 0
CIDADE: BERTIÓGA - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:
 REDE DE GÁS **REDE DE COLETA DE ESCOTO** **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **REDE DE IRRIGIAÇÃO PÚBLICA**
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (m²): 1,00 **TESTADA - (C) m:** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano
COTIDIANEIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO
TIPO DA LOCALIZAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** **FACE:**

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: Apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 2,406 **CONSERVAÇÃO:** d - entre regular e reparos simples
COT. DEP. (Q): 0,772 **IDADE:** 20 **ANOS** **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 117,49 **VAGAS COB:** 2 **VAGAS DESCOB:** 0

DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 117,49 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 0,00 **TOTAL m²:** 117,49

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 2 **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 VENDA (R\$):** 850.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

IMOBILIÁRIA: SIV- SISTEMA INTEGRADO DE VENDAS **TELEFONE:** (13)-33165330
CONTATO: SRA. BARBARA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.511,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -364,36	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.146,84
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9440
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

1310
Q

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
REGIÃO DA PESQUISA: BERTIOGA - SP - 2017 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 22/05/2017
ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
QUADRA: 1 **NÚMERO:** 0
IMPRÉCIO: MÓDULO - 4 - PÉ NA AREIA **CIDADE:** BERTIOGA - SP
COMPL. REFEW: SA03577 **BAIRRO:**
CIP: 01 SP

DADOS DA REGIÃO
AMELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE CÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO
ÁREA (m²) m²: 1,00 **TESTADA - (c) 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:** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (B): 0,772 **IDADE:** 20 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 126,43 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0
DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 126,43 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 0,00 **TOTAL m²:** 126,43
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **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 VENDA (R\$):** 1.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: SIV- SISTEMA INTEGRADO DE VENDAS
CONTATO: SRA. BARBARA **TELEFONE:** (13)-33165330
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBsolescência Fobs :	-478,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 8.542,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.064,26
		VARIAÇÃO : 0,9440

1311
e

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6
LOCAL DA PESQUISA: BERTIOGA - SP - 2017
ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 22/05/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
QUADRA: 1
INDÍCIO: 1
MÓDULO: 4 - PÊNA ARBIA
COBR. PAVIM.: SA02305
UF: SP
BARRIO:
NÚMERO: 0
CIDADE: BERTIOGA - 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 (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
TADIAO: apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO:** 2,406 **CONSERVAÇÃO:** d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (B): 0,772 **IDADE:** 20 **ANOS** **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 155,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PENALVA m²: 155,00 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 0,00 **TOTAL m²:** 155,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **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 VENDA (R\$):** 1.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: SIV - SISTEMA INTEGRADO DE VENDAS
CONTATO: SRA. BARBARA **TELEFONE:** (13)-33165330
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-389,90	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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: 6.967,74
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.577,84
		VARIAÇÃO: 0,9440

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

REGISTRO DE ÔNUS: 8
 MATRÍCULA: 1
 Nº de inscrição: 4 - BRASCO DO MARICÁ
 MUNICÍPIO: SP
 Nº: SP
 INDEXADO DATA DA PESQUISA: 22/05/2017
 CHAVE GEOGRÁFICA:
 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
 NÚMERO: 204
 CIDADE: VERTÓUGA - SP

INSTRUMENTOS:
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO
 REDE DE LIMIÇÃO PÉRUICA
 ÁREA DO TERRENO: 1,00
 TESTADA - (c) m: 1,00
 PROE. FORM. (Pe): 1,00
 FORMATO: Regular
 ESCURVA: NÃO

DADOS DO APARTAMENTO
 Nº de matrícula: Apartamento
 ESTADO:
 FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (D): 0,50 DÍZIDE: 25 ANOS FLAÇÃO: 0,00 TAXA: 147,34 VAGAS COL: 1 VAGAS DESCOL: 0
 DIMENSÕES
 A FRENTE (m): 147,34 ÁREA COB. (m²): 0,00 GARAGEM (m²): 0,00 TOTAL (m²): 147,34
 ELEVADOR: 0
 SUÍTES: 1 V.L.C.: 0 QUINTO EMPREGADAS: 0 PS. ONA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 PLAT. GOND: 0 SEPEBONES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL B1: 1,00 ADICIONAL B2: 1,00 ADICIONAL B3: 1,00
 ADICIONAL B4: 1,00 ADICIONAL B5: 1,00 ADICIONAL B6: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR TELEFONE: (13)-867091890
 CONTATO: SR WALACE
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL B1:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.207,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	542,19	FT ADICIONAL B2:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.849,50
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL B3:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0677
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL B4:	0,00		
		FT ADICIONAL B5:	0,00		
		FT ADICIONAL B6:	0,00		

1313
E

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DATA: 22/05/2017

PROPOSTA: SPRINGER CARRIER X ACA COM LTDA
VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP
PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8
TRANSAÇÃO: 0,9

- Imóvel
- Terreno
- Localização
- Situação
- Preço
- Vagas

ÍNDICE

1,00
Idade 25
Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
apartamento superior c/ elev.
Vagas 0
Acréscimo 0

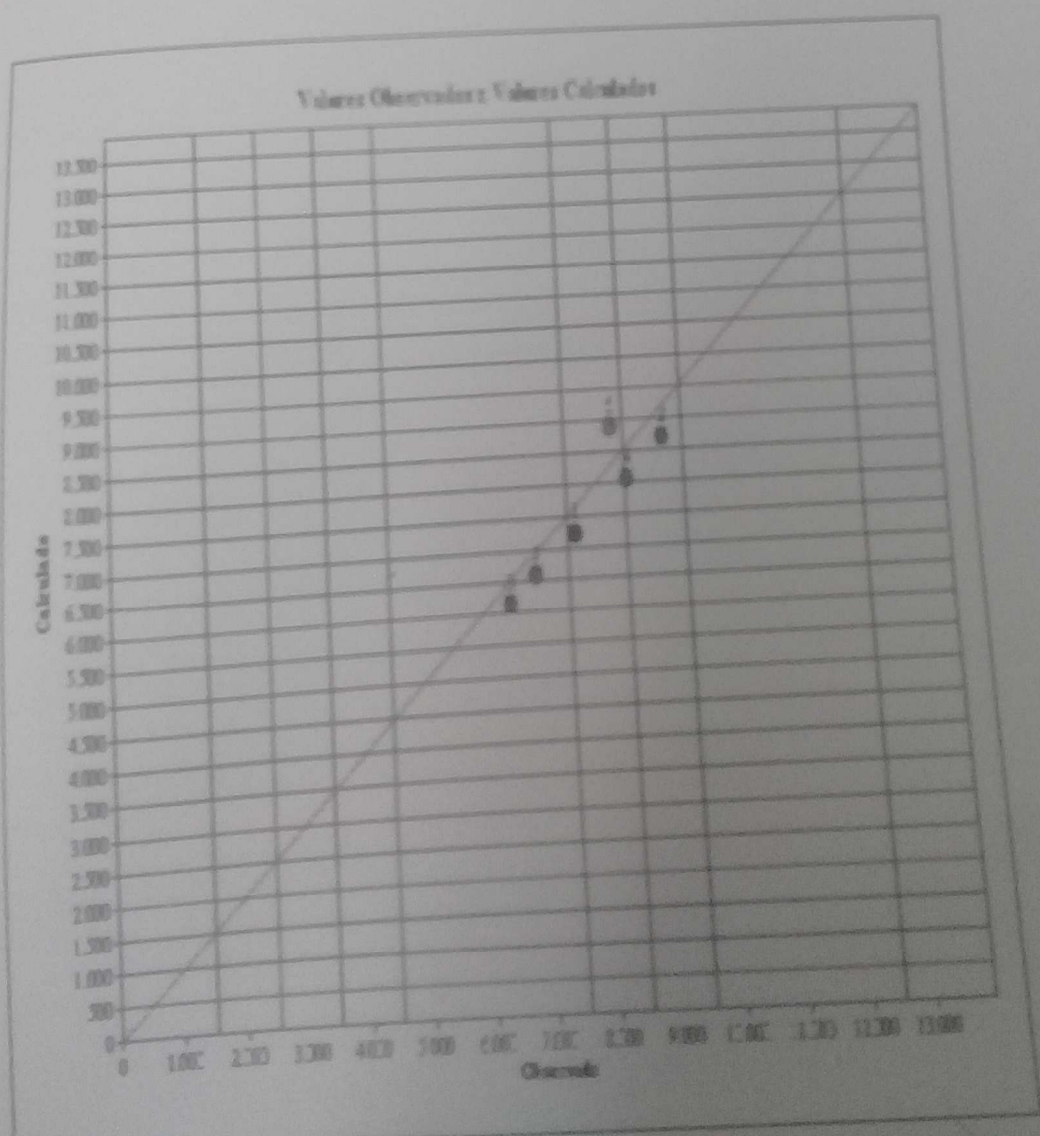
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	MÓDULO - 4 - 2 QUADRAS ,0	7.652,34	7.224,12	0,9440
<input checked="" type="checkbox"/> 2	MÓDULO - 4 - 2 QUADRAS ,0	9.192,27	8.677,89	0,9440
<input checked="" type="checkbox"/> 3	MÓDULO - 4 - 2 QUADRAS ,0	6.511,19	6.146,84	0,9440
<input checked="" type="checkbox"/> 4	MÓDULO - 4 - PÉ NA AREIA ,0	8.542,28	8.064,26	0,9440
<input checked="" type="checkbox"/> 5	MÓDULO - 4 - PÉ NA AREIA ,0	6.967,74	6.577,84	0,9440
<input checked="" type="checkbox"/> 6	MÓDULO - 4 - PASSEIO DO MARACÁ ,234	8.307,32	8.869,50	1,0677

GRÁFICO DE DISPERSÃO

NUM.	X	Y
1	7.652,34	7.224,12
2	9.192,27	8.677,89
3	6.511,19	6.146,84
4	8.542,28	8.054,26
5	6.967,74	6.577,84
6	8.307,32	8.869,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

IMÓVEL AVALIANDO
Local: PASSEIO DO MARACÁ 234 AP-32 SÃO PAULO - SP
Imóvel: PRINCEP CARRIER X ACA COM LTDA
Edificação m²: 147,34
Distribuição espacial
Modalidade: Venda
Data: 22/05/2017
Coeficiente de Variação: 1,00

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 7.593,41

(sete mil e quinhentos e noventa e três reais e quarenta e um centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 7.862,19
Desvio Padrão: 1.009,86
- 30%: 5.503,53
+ 30%: 10.220,85

Coeficiente de Variação: 12,8400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 7.593,41
Desvio Padrão: 1.121,30
- 30%: 5.315,39
+ 30%: 9.871,43

Coeficiente de Variação: 14,7700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Caracter. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref. a todas as caract. dos dados ref. aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.593,41

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.593,41000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 6.917,74

INTERVALO MÁXIMO: 8.269,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 1.118.813,03

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.917,74

INTERVALO MÁXIMO: 8.269,08