

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO : Nº 1002748-92.2017.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 7º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**  
**REQUERENTE : EDIFÍCIO PORTO SEGURO – CONDOMÍNIO BRASIL 500**  
**FASE II**  
**REQUERIDO : PAULO DE ASSIS SILVA**

**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. 181, localizado no 18º andar, do Edifício Porto Seguro – Condomínio Brasil 500 Fase II, situado à Av. Direitos Humanos, 2.720, Imirim, no 08º. Subdistrito Santana, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Junho de 2.018.

**Valor de mercado para venda:**

**$V_a = R\$ 267.000,00$**   
**(duzentos e sessenta e sete mil reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de 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.



#### 4. Zoneamento

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

#### 5. Ilustração fotográfica externa



**Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.**



**Vista da Av. Direitos Humanos, que lhe dá acesso.**

**6. 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 a matrícula nº. 94.090 (fls.20) é de 1,3158 %.

## 10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina mais pintura látex.
Pavimentos:	Térreo, mais 19 (dezenove) andares.
Subsolos	01 (um) subsolo.
Elevadores	02 (dois) elevadores 01(um) social e 01(um) serviço.
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, playground, piscina , quadra poliesportiva e churrasqueira.

## 11. Características do apartamento

Piso:	Laminado de Madeira / Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	01(uma) vaga.		
Idade Estimada:	17 (dezessete) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 48,3350 m <sup>2</sup>	Comum: 44,3636 m <sup>2</sup>	Total: 92,6986 m <sup>2</sup>

*Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N<sup>o</sup>. 94.047 (fls. 186).*



**12. Ilustração fotográfica interna do Edifício Porto Seguro.**



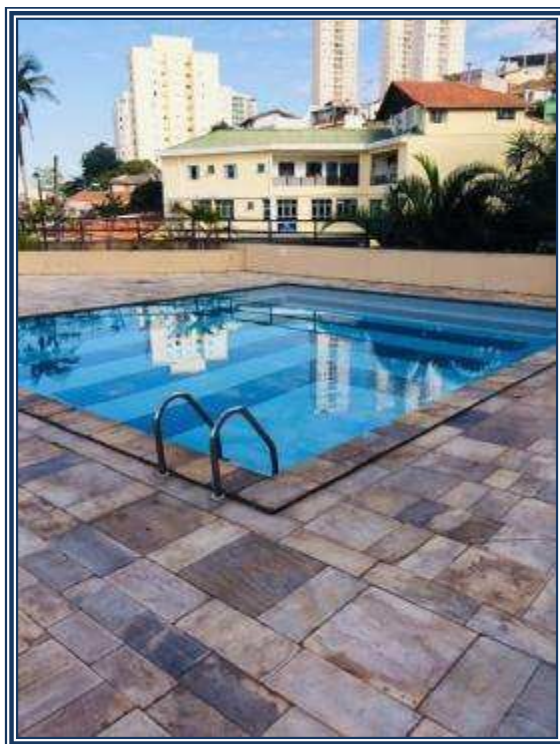
**Hall Social.**



**Salão de festas**



**Churrasqueira**



**Piscina**



**Playground**



**Quadra poliesportiva**

**12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 181**



**Varanda**



**Sala de estar**



**Sala de Jantar**



**Dormitório I**



**Dormitório II**



**Banheiro**



**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.

**2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de junho de 2.018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.012,47 / \text{m}^2$$

**3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )**

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 48,3350 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2$$

$$A_c = 53,3350 \text{ m}^2$$

$$V_a = 5.012,47 \times 53,3350 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 267.315,03$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 267.000,00$$

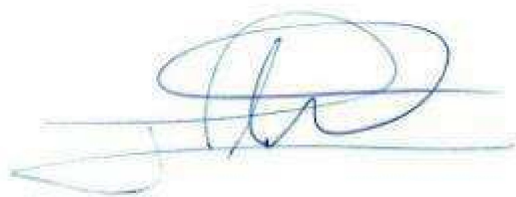
**(duzentos e sessenta e sete mil reais)**

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 28 de junho de 2018



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**



## **ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

## 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:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	53,3350 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	17 (dezesete) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,838
Índice fiscal	940,00
Data-base	Junho de 2018

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018  
SEIOR: 071 QUADRA: 501 ÍNDICE DO LOCAL: 940,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AV DIREITOS HUMANOS NÚMERO: 2.720  
COMP.: 12 AND APTO 123 BAIRRO: IMIRIM CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,33 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,33

**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 VENDA (RS): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SR DANILLO

TELEFONE: (11)-111111111

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
AREA HOMOGENEIZADA = 48,3350 + 10,00 / 2 = 53,3350

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.725,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.725,30
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018  
SEI TOR: 071 QUADRA: 432 ÍNDICE DO LOCAL: 942,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AV ZUMKELLER NÚMERO: 835  
COMP.: 16 AND APTO 166 BAIRRO: IMIRIM CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,811 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

**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 VENDA (RS): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SR NELSON

TELEFONE: (11)-22313300

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
ÁREA HOMOGENEIZADA = 45,0000 + 10,00 / 2 = 50,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-2,29	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	143,82	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: 5.400,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.541,53
		VARIAÇÃO: 1.0262



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018  
 SEIOR: 071 QUADRA: 432 ÍNDICE DO LOCAL: 942,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AV ZUMKELLER NÚMERO: 933  
 COMP.: 18 AND APTO 183 BLA BAIRRO: IMIRIM CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k): 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,99 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,99

**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 VENDA (RS): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: NO LOCAL  
 CONTATO: SR CLAUDIO TELEFONE: (11)-22398399

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 48,9900 + 10,00 / 2 = 53,9900

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -2,48	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.834,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -87,45	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.744,49
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9646
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/06/2018 às 18:06, sob o número WSAN18701816730. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002748-92.2017.8.26.0001 e código 613B1D7.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018  
SEI TOR: 071 QUADRA: 432 ÍNDICE DO LOCAL: 942,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AV ZUMKELLER NÚMERO: 933  
COMP.: 06 AND APTO 64 BL A BAIRRO: IMIRIM CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 53,99 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,99

**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: Transação VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SR CLAUDIO

TELEFONE: (11)-2238399

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
ÁREA HOMOGENEIZADA = 48,9900 + 10,00 / 2 = 53,9900

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-2,12	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	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: 5.000,93
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.998,80
		VARIAÇÃO: 0,9996

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/06/2018 às 18:06, sob o número WSA18701816730. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002748-92.2017.8.26.0001 e código 613B1D7.





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018  
SEIOR: 071 QUADRA: 269 ÍNDICE DO LOCAL: 1,03400 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA ALFREDO ZUMKELLER NÚMERO: 141  
COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: IMIRIM CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,00

**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 VENDA (RS): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA: FLORESTA MOVEIS  
CONTATO: SR FERNANDO TELEFONE: (11)-22048000

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
AREA HOMOGENEIZADA = 58,000 + 10,00 / 2 = 63,000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -90,91	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.909,09
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9818
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018  
 SEI TOR: 071 QUADRA: 269 ÍNDICE DO LOCAL: 1,03400 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA ALFREDO ZUMKELLER NÚMERO: 141  
 COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: IMIRIM CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,00

**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 VENDA (RS): 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: EB MOVEIS - AP2342  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-29790222

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 58,000 + 10,00 / 2 = 63,000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -88,31	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.768,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9818
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018  
SEIOR: 071 QUADRA: 502 ÍNDICE DO LOCAL: 940,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA JUDITH ZUMKELLER NÚMERO: 488  
COMP.: 02 AND. APTO: 22 BAIRRO: IMIRIM CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k): 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

**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 VENDA (RS): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: ADM - SR ISRAEL

TELEFONE: (11)-22310205

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
ÁREA HOMOGENEIZADA = 50,000 + 10,00 / 2 = 55,000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.236,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -78,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.157,88
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9850
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/06/2018 às 18:06, sob o número WSA18701816730. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002748-92.2017.8.26.0001 e código 613B1D7.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018  
SEIOR: 071 QUADRA: 423 ÍNDICE DO LOCAL: 940,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA JUDITH ZUMKELLER NÚMERO: 870  
COMP.: 02 AND. APTO: 24 BAIRRO: IMIRIM CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,00

**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 VENDA (RS): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: FRANCISCO'S IMOVEIS

CONTATO: SR ED

TELEFONE: (11)-38590989

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
ÁREA HOMOGENEIZADA = 49,000 + 10,00 / 2 = 54,000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.566,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 319,17	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.985,84
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0684
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

## **ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : COND BR 500 FASE II EDIF PORTO SEGURO X PAULO DE ASSIS SILVA DATA : 26/06/2018  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SÃO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	940,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV DIREITOS HUMANOS ,2720	4.725,30	4.725,30	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV ZUMKELLER ,835	5.400,00	5.541,53	1,0262
<input type="checkbox"/>	3 AV ZUMKELLER ,933	5.834,41	5.744,49	0,9846
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AV ZUMKELLER ,933	5.000,93	4.996,80	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ALFREDO ZUMKELLER ,141	5.000,00	4.909,09	0,9818
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ALFREDO ZUMKELLER ,141	4.857,14	4.768,83	0,9818
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA JUDITH ZUMKELLER ,488	5.236,36	5.157,88	0,9850
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA JUDITH ZUMKELLER ,870	4.666,67	4.985,64	1,0684



GeoAvaliarProf

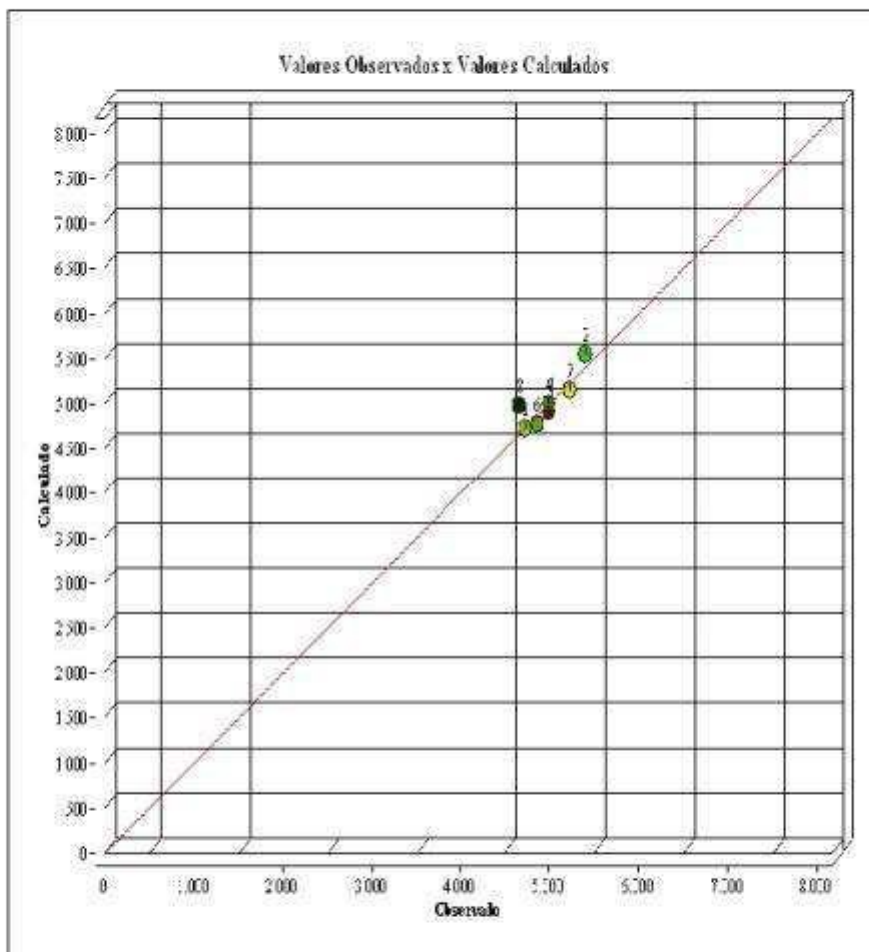
## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.725,30	4.725,30
2	5.400,00	5.541,53
3	5.834,41	5.744,49
4	5.000,93	4.998,80
5	5.000,00	4.909,09
6	4.857,14	4.768,83
7	5.236,36	5.157,88
8	4.666,67	4.985,84





**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : AV. DIREITOS HUMANOS 2.720 18 AND. APTO. 181 JD. DNA AMÉLIA SAG. Data : 26/06/2018  
 Cliente : 1002748-92.2017.8.26.0001  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 53,33 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 4.983,77  
 Desvio Padrão : 264,89  
 - 30% : 3.468,64  
 + 30% : 6.478,90

Coefficiente de Variação : 5,3200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 5.012,47  
 Desvio Padrão : 275,22  
 - 30% : 3.508,73  
 + 30% : 6.516,21

Coefficiente de Variação : 5,4900

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref a todas as caract. dos dados analisados <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	0,50 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,80 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.012,47

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.012,47000

VALOR TOTAL (R\$): 267.315,03

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.662,68

INTERVALO MÍNIMO : 4.662,68

INTERVALO MÁXIMO : 5.162,26

INTERVALO MÁXIMO : 5.162,26

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 5.012,47**

**(cinco mil e doze reais e quarenta e sete centavos)**