

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II de Santo Amaro – São Paulo – SP

Processo nº.: 1050212-46.2016.8.26.0002

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Condomínio New Home Chácara Flora

Requerido: Wilton Ribeiro dos Santos e outro(s)

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 05 de setembro de 2018.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas:

Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e

Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo avaliar, para determinação do justo, real e atual valor do imóvel: **apartamento residencial, situado à Avenida Interlagos, nº 1.880, apartamento: 131, 13º andar, da Torre 2 – Ala Cedro, integrante do Condomínio New Home Chácara Flora e 01 (uma) vaga de garagem.**

Dados complementares da localização: Região Sul, Bairro: Jardim Marajoara, Município de São Paulo – SP.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 1050212-46.2016.8.26.0002, na presente ação de Execução de Título Extrajudicial.

Conforme informações dos autos, o advogado, Dr. Rodrigo Karpat, OAB/SP nº 211.136, representa os interesses da parte do Requerente, e a parte Requerida não conta com benefícios advocatícios.

1.1. HISTÓRICO

- **O Requerente** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- **O Requerido** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.

1.2. O PERITO JUDICIAL

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 87 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel objeto.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. VISTORIA

Aos 10 (dez) dias do mês de agosto de 2018, procedeu-se à vistoria no local: apartamento, que está registrado conforme certidão de matrícula nº 368.875 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de fls. 84/85 dos autos, para tomar conhecimento do local. As partes foram intimadas, através de seus patronos, conforme certidão de fls. 152 dos autos que trata da publicação eletrônica, determinando a realização da vistoria judicial.

Estiveram presentes na vistoria: a Eng^a Daniela M. Jacob, assistente do Perito, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do Laudo e o Sr. Manuel Marques da Silva, zelador do condomínio.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e internas do imóvel vistoriado (vide relatório técnico fotográfico) e informações obtidas na Certidão de Matrícula do Imóvel nº 368.875 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 84/85 dos autos).

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

2.1. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O condomínio onde está inserido o imóvel vistoriado encontra-se inserido na quadra formada pelas vias: Avenida Interlagos, Rua Júlia Santos Paiva Rio e Rua José Homero Roxo, no bairro Jardim Marajoara, conforme identificação nos mapas de localização abaixo.

A região localiza-se na região sul do município. Conta com uma ocupação mista: edifícios e casas residenciais de padrão construtivo classificados como médio, além de estabelecimentos comerciais de âmbito local.

Pode-se afirmar que se encontra presente nas proximidades uma boa infra-estrutura de comércio e serviços, principalmente nas principais vias da região, como as avenidas Interlagos e Washington Luís, tais como: postos de gasolina, agências bancárias e supermercados.

2.2. Melhoramentos

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: transporte coletivo, pavimentação, redes de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e comércio local.

2.3. Zoneamento

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontra-se em perímetro de ZEUP. Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZEUP, genericamente estipulados como Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto, conforme quadro abaixo indicativo.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

ANEXO AO PROJETO DE LEI DE REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental | Folha 1 de 1

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²		Frete	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10m			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA (g)	NA	3 (h)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	20	
		ZEMP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZC-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,70	0,70	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,70	0,70	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
			ZEIS-2	0,5	1	4 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZEIS-3		0,5	1	4 (e)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEIS-4		NA	1	2 (f)	0,70	0,50	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEIS-5		0,5	1	4 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	20	5	NA	3 (h)	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	NA	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
ZPDSr			NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS SAVAVEL		VERDES	AVP-1	NA	(i)	(i)	(i)	28	NA	NA	3 (h)	NA	
			AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (h)	NA
		INSTITUCIONAIS (j)	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (h)	NA
	AIe		NA	2	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (h)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

2.4. Contribuinte

O apartamento objeto da lide encontra-se cadastrado na Municipalidade sob o código de **contribuinte nº 090.431.0202-4, em área maior**, e de acordo como Mapa Fiscal da Municipalidade de São Paulo, vem a corresponder como identificado no:

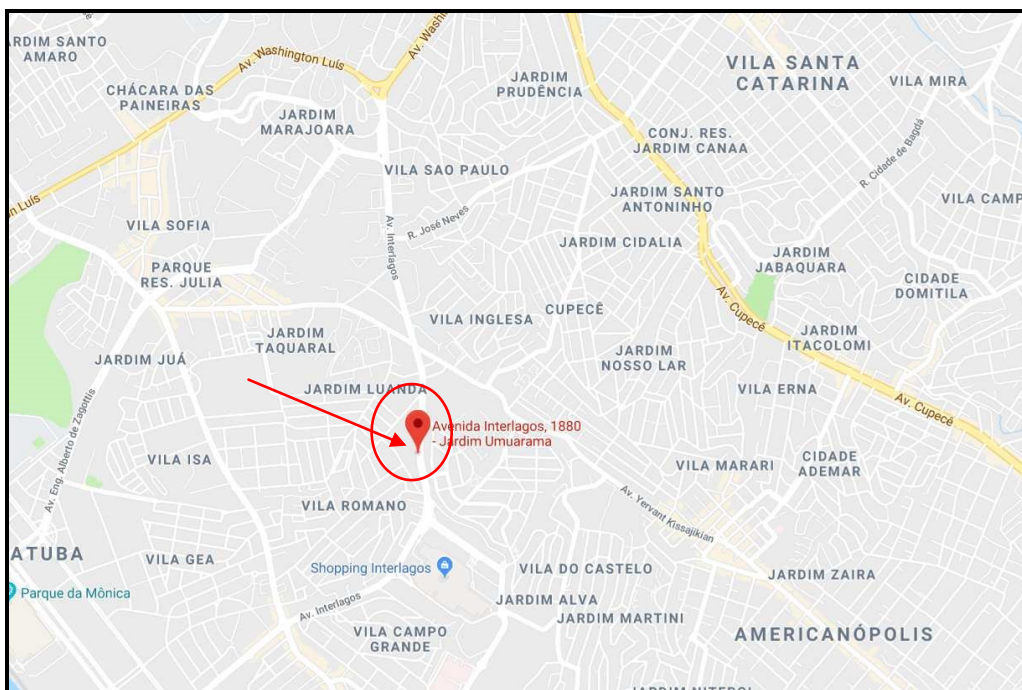
- **Setor:** 090
- **Quadra:** 431
- **Lote:** 0202-4

E segundo a Planta Genérica de Valores apresenta:

- **Índice Fiscal:** R\$ 1.094,94/2018

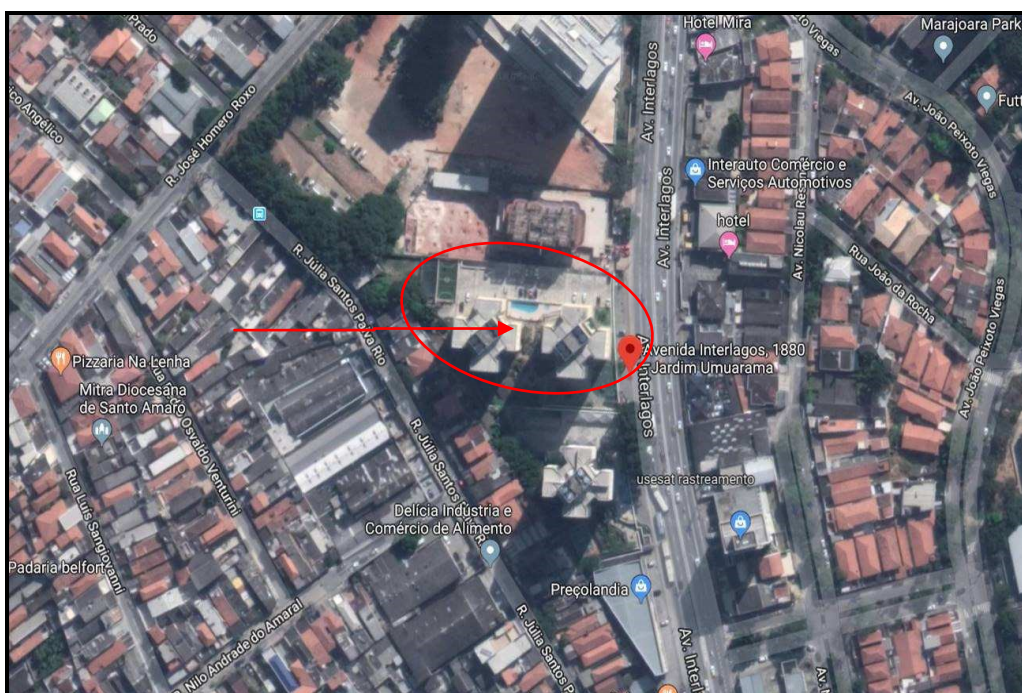
JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO

2.5. Mapa de Localização



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

2.6. Mapa de Localização Aérea



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.3.1 TERRENO

Trata-se de um lote de meio de quadra, com benfeitorias, situado a Avenida Interlagos, nº 1.880, Região Sul, Bairro: Jardim Marajoara, Município de São Paulo – SP.

3.3.2 BENFEITORIAS

a) Condomínio New Home Chácara Flora

O imóvel em questão localiza-se em condomínio residencial composto por 02 torres, totalizando 04 alas de apartamentos, com 04 apartamentos/andar. Cada torre conta com subsolo + pavimento térreo + 15 andares-tipo. As torres são servidas por 02 elevadores e escada com acesso a todos os pavimentos. A área de lazer localiza-se no pavimento térreo e é composta por 02 piscinas (adulto e infantil), 02 salões de festas, salão de jogos, churrasqueira, playground, academia e quadra poliesportiva. O condomínio conta também, com vagas de garagem localizadas no pavimento térreo, bicicletário, áreas de jardins e gerador. Os apartamentos do condomínio contam com 2 e 3 dormitórios.

b) Apartamento nº 12 do Edifício Marc

Trata-se de um apartamento que se enquadra no padrão **Médio com Elevador**, com idade real **de 08 anos** e estado de conservação adotado como: **“Entre Novo e Regular” item “b”** do estudo: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2007 – IBAPE/SP.

O imóvel compõe-se da unidade autônoma com ocupação habitacional, apartamento, conforme matrícula abaixo relacionada e descrita:

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Segundo documentação do 11º Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo – SP consta, para o imóvel em análise:

APARTAMENTO: matrícula sob nº. 368.875 (vide fls. 84/85 dos autos); o imóvel consta de um apartamento nº. 131-C, localizado no 13º andar do da Torre 2 – Ala Cedro, integrante do Condomínio New Home Chácara Flora, com **área privativa de 49,4518 m²**, área comum de divisão não proporcional de 10,2309 m², relativa a uma vaga de garagem, e a área comum de divisão proporcional de 25,4022 m², perfazendo a área total de 85,0849 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,363878% no terreno condominial.

O apartamento é constituído por sala de estar/jantar, varanda, 02 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço.

3.3.3 Relatório Técnico Fotográfico

Abaixo, segue relatório técnico fotográfico com a caracterização do imóvel e do interior dos respectivos ambientes da edificação, com a descrição resumida.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

3.3.3.1 - Registros fotográficos das áreas externas e internas do imóvel localizado no Condomínio New Home Chácara Flora.



Foto 1. Vista parcial das fachadas das torres do condomínio.



Foto 2. Vistas da Avenida Interlagos.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 3. Vista parcial da entrada do condomínio.



Foto 4. Vista parcial da quadra poliesportiva.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 5. Vista parcial da churrasqueira.



Foto 6. Vista parcial da área livre e jardins do condomínio.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 7. Vista parcial das piscinas.



Foto 8. Vista parcial do salão de festas.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 9. Vista parcial do playground.



Foto 10. Vista parcial do salão de jogos.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 11. Vista parcial da academia.



Foto 12. Vista parcial das vagas de garagem localizadas no pavimento térreo.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 13. Vista parcial do subsolo.



Foto 14. Vista parcial da vaga de garagem vinculada com o apartamento avaliando.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 15. Vista parcial do bicicletário.



Foto 16. Vista parcial do gerador.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 17. Vista parcial do hall de entrada da Torre 2.



Foto 18. Vista parcial do elevador da Torre 2.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 19. Vista parcial da escada de acesso aos pavimentos da Torre 2.



Foto 20. Vista parcial do hall de circulação do 13º andar da Torre 2.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO

3.3.3.2 Registros técnicos fotográficos da unidade autônoma avalianda.



Foto 21. Vista parcial da porta de entrada do apartamento avaliando.



Foto 22. Vista parcial da sala de estar/jantar.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 23. Vista parcial da varanda da sala de estar/jantar.



Foto 24. Vista parcial da sala e da cozinha americana.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 25. Vista parcial da cozinha.



Foto 26. Vista parcial da área de serviço.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 27. Vista parcial do corredor de circulação.



Foto 28. Vista parcial do dormitório 1.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 29. Vista parcial do dormitório 2.



Foto 30. Vista parcial do banheiro social.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

4. CRITÉRIO e METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Avaliação Imóveis Urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2007: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

O método utilizado para calcular o valor de mercado do imóvel, será o Método Comparativo, utilizado no meio avaliatório, preconizado no item 8.5 da norma do IBAPE/SP.

O valor de mercado do imóvel avaliado será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, situados nas imediações do imóvel em apreço, guardando-se as diferenças entre eles, baseando-se no estudo elaborado pelo IBAPE - 2007 “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, de acordo com o item V - Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do Método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da mesma.

5. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO

5.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Considerando que se pretende o valor de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

A pesquisa de comparativos inicialmente obteve 07 (sete) elementos comparativos, situados nas imediações do imóvel avaliando,

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

de igual situação geoeconômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

Adotou-se então, de acordo com o cálculo do programa Geoavaliar, para o cálculo do valor de mercado do imóvel, a utilização dos 07 (sete) elementos comparativos utilizáveis e compatíveis que apresentam características semelhantes ao do avaliando.

5.2. TRATAMENTO por FATORES

Para a aplicação do método comparativo, para o apartamento em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando. Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) Fator Fonte (F_i)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Localização (F_{ii})

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando.

c) Fator Atualização (F_a)

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

d) Fator Estado de Conservação (Fob)

Fator de adequação que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, tabelados no estudo "Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos".

e) Fator Padrão Construtivo (Fpad)

Fator de adequação que leva em conta o padrão construtivo da edificação, tabelado no estudo "Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos".

f) Fator Vagas de Garagem (Fvg)

Fator de adequação que leva em conta a vinculação de vagas de garagem com a edificação, segundo mercado local será atribuído uma porcentagem de 10% do valor de mercado da edificação.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

6. AVALIAÇÃO

6.1. PESQUISA DE MERCADO

Para a determinação do valor de mercado do imóvel em questão, foram analisados elementos pertencentes ao mesmo bairro e na circunvizinhança do avaliando e apresentados em planilhas adiante.

6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.2.1 VALOR UNITÁRIO ORIGINAL

As planilhas adiante apresentam o cálculo do valor unitário original dos dados amostrais, obtido a partir do valor de mercado do comparativo, deduzido do fator oferta quando cabível, dividido pela sua área útil. No presente caso, será utilizado um fator oferta igual a 0,90, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.2.2 VALOR UNITÁRIO COM FATOR LOCALIZAÇÃO

As planilhas adiante apresentam o cálculo do fator localização obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, em relação à parcela do terreno, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.2.3 VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

As planilhas adiante apresentam o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

“Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, calculados através do programa “Geoavaliar”.

6.2.4 VALOR UNITÁRIO COM FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

As planilhas adiante apresentam o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os estados de conservação do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo “Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, calculados através do programa “Geoavaliar”.

6.2.5 VALOR UNITÁRIO COM FATOR VAGA DE GARAGEM

As planilhas adiante apresentam o cálculo do fator vaga de garagem obtido pela relação direta entre as vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, obtidos através de estudo de mercado da região, determinando assim uma variação de 10% por vaga de garagem, nos preços pedidos dos comparativos em questão, calculados através do programa “Geoavaliar”.

6.3. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Nas planilhas que seguem serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas abaixo, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuído do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo. No cálculo realizado pelo programa “Geoavaliar” será utilizado o resultado que apresentou a menor variância, contribuindo, favoravelmente para o resultado, homogenizando-o.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AVALIAÇÃO 2018 - JD MARAJOARA DATA : 05/09/2018
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,80
 OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.094,94
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 8 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,10

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 120 QUADRA : 411 ÍNDICE DO LOCAL : 832,75 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antônio Gil - Condomínio Arte e Vida Marajoara NÚMERO : 45
 COMP.: andar médio BAIRRO : Jardim Marajoara 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 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 : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 258.000,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autônomo
 CONTATO : Elton TELEFONE : (11)5564-3177
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 292,43	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.644,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 350,74	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.287,17
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1385
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 120 QUADRA : 342 ÍNDICE DO LOCAL : 766,92 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua David Eid - Condomínio Vilaggio Di San Remo NÚMERO : 1907
 COMP.: andar médio BAIRRO : Jardim Marajoara 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,807 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 : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 2 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00
 IMOBILIÁRIA : M.B. Imóveis
 CONTATO : Jaqueline TELEFONE : (11)5521-1003
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 399,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 610,66	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.676,52
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.216,4
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 120 QUADRA : 411 ÍNDICE DO LOCAL : 848,92 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sebastopol - Condomínio You Marajoara NÚMERO : 42
 COMP.: andar médio BAIRRO : Jardim Marajoara 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (ctf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 47,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 280.000,00
 IMOBILIÁRIA : Sales Imóveis
 CONTATO : Andressa TELEFONE : (11)2899-7600
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 310,77	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.361,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -111,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.561,28
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0372
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 90 QUADRA : 431 ÍNDICE DO LOCAL : 1.094,94 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Interlagos - Cond. New Home Chac. Flora NÚMERO : 1880
 COMP.: andar baixo BAIRRO : Jardim Marajoara 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (ctf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,939 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,45 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,45

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 300.000,00
 IMOBILIÁRIA : RL do Nascimento Imóveis
 CONTATO : Reinaldo TELEFONE : (09)9708-3105
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.460,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.460,06
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	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 90 QUADRA : 431 ÍNDICE DO LOCAL : 1.094,94 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Interlagos - Cond. New Home Chac. Flora NÚMERO : 1880
 COMP.: andar baixo BAIRRO : Jardim Marajoara 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 (At) M²: 0,00 TESTADA - (ctf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,939 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,91 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 58,91

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 318.000,00
 IMOBILIÁRIA : Imóveis Marajoara
 CONTATO : Junior TELEFONE : (09)9833-0313
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.858,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.858,26
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	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 90 QUADRA : 431 ÍNDICE DO LOCAL : 1.094,94 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Interlagos - Cond. New Home Chac. Flora NÚMERO : 1880
 COMP.: andar alto BAIRRO : Jardim Marajoara 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: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,939 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,45 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,45

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 295.000,00
 IMOBILIÁRIA : Intersul Imóveis
 CONTATO : Paulo TELEFONE : (11)5521-7444
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.389,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.389,06
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	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/09/2018
 SETOR : 90 QUADRA : 467 ÍNDICE DO LOCAL : 1.249,71 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Doutor Silva Melo - Condomínio Marajoarall NÚMERO : 132
 COMP.: andar médio BAIRRO : Jardim Marajoara 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 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 : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 2
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

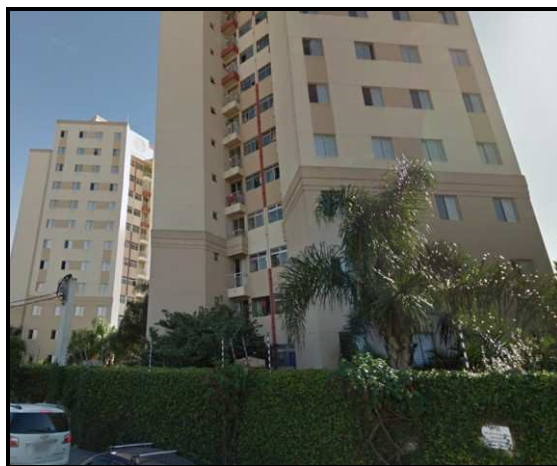
NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 250.000,00
 IMOBILIÁRIA : M.B. Imóveis
 CONTATO : Jaqueline TELEFONE : (11)5521-1003
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

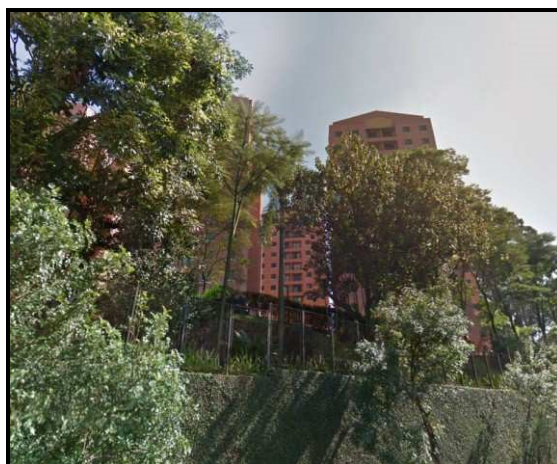
FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -111,46	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 907,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.295,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1768
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

6.4. FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento nº. 01



Elemento nº. 02

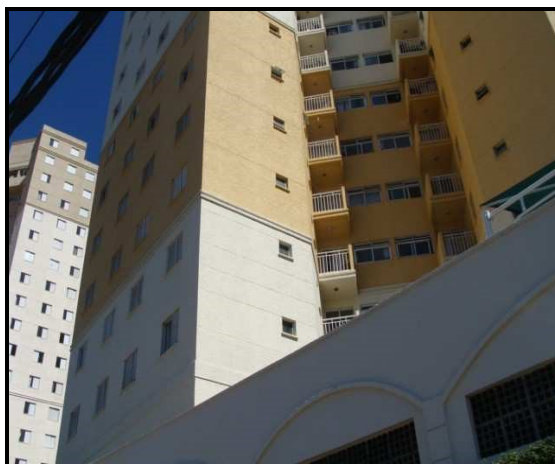


Elemento nº. 03



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Elementos nºs. 04, 05 e 06



Elemento nº. 07



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, os Fatores: Localização, Vagas de Garagem, Estado de Conservação, Idade Aparente e Padrão Construtivo serão utilizados, pois apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 4,89% em relação ao valor unitário original 8,13%.

VALORES UNITÁRIOS	VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 4.979,96	Média Unitários : 5.358,29
Desvio Padrão : 404,93	Desvio Padrão : 262,02
- 30% : 3.485,97	- 30% : 3.750,80
+ 30% : 6.473,95	+ 30% : 6.965,78
Coeficiente de Variação : 8,1300	Coeficiente de Variação : 4,8900

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada através do programa "Geoavaliar" a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

6.5. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresenta-se neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2:2011.

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Antônio Gil - Condomínio Arte e Vida Marajoara ,4	4.644,00	5.287,17	1,1385
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua David Eid - Condomínio Villaggio Di San Remo ,191	4.666,67	5.676,52	1,2164
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Sebastopol - Condomínio You Marajoara ,42	5.361,70	5.561,23	1,0372
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av. Interlagos - Cond. New Home Chac. Flora ,1880	5.460,06	5.460,06	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Av. Interlagos - Cond. New Home Chac. Flora ,1880	4.858,26	4.858,26	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Av. Interlagos - Cond. New Home Chac. Flora ,1880	5.369,06	5.369,06	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Avenida Doutor Silva Melo - Condomínio MarajoaraII ,	4.500,00	5.295,74	1,1768

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível. Assim, o valor unitário do imóvel objeto da lide é de **R\$ 5.358,29/m²**, (cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e vinte e nove centavos), correspondente ao mês de **setembro de 2018**.

6.6. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

A planilha Matriz de unitários apresentada no item “6.4” anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

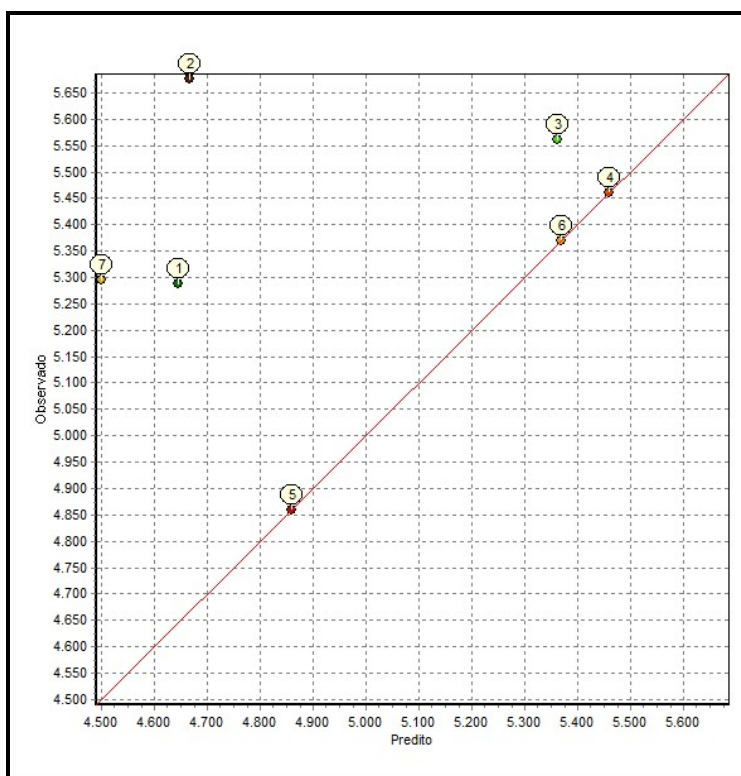
Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados,

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO

encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário dos imóveis calculado no tópico anterior.

Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	4.644,00	5.287,17
2	4.666,67	5.676,52
3	5.361,70	5.561,23
4	5.460,06	5.460,06
5	4.858,26	4.858,26
6	5.369,06	5.369,06
7	4.500,00	5.295,74



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do apartamento com 01 (uma) vaga de garagem é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_u \times V_{ut}$, onde:

V_t = Valor imóvel

A_u = Área útil do imóvel: 49,4518 m²

V_{ut} = Valor unitário do imóvel: R\$ 5.358,29 /m²

Portanto o valor do imóvel será:

$V_t = 49,4518 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 5.358,29 /\text{m}^2$

$V_t = \text{R}\$ 264.967,44$ (setembro/18)

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBABE/SP item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação Precisão II, de acordo com a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

8. CONCLUSÃO

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor para o imóvel avaliando:

VI = R\$ 264.967,44 (setembro/18)

Arredondado para:

VI = R\$ 265.000,00 (setembro/18)

VALOR DE MERCADO (para SETEMBRO/18):

R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)

- i. Na presente avaliação não serão abordados aspectos de legalização de uso e ocupação, perante a municipalidade e aspectos legais associados ao registro de imóveis.
- ii. Da mesma forma não serão consideradas ações para eventual regularização do imóvel, por fugirem ao escopo da presente avaliação imobiliária.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

9. ENCERRAMENTO

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 44 (quarenta e quatro) folhas, numeradas e impressas em um só lado, todas rubricadas com exceção da última, que vai datada e assinada.

São Paulo, 05 de setembro de 2018.

Eng° Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - n° 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – n° 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações