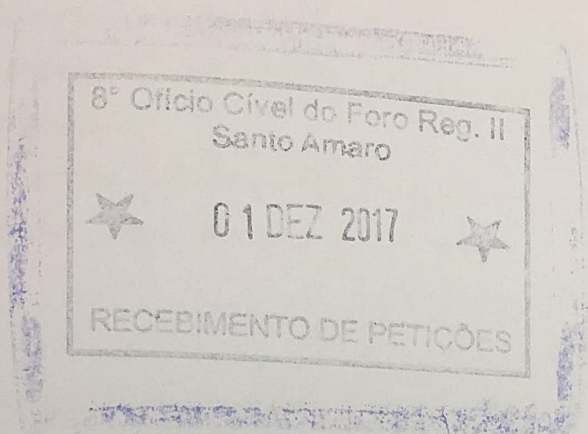


JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Fórum Regional II de Santo Amaro – São Paulo – SP



Processo nº.: **0032477-56.2012.8.26.0002**

Ação: **Cumprimento de Sentença**

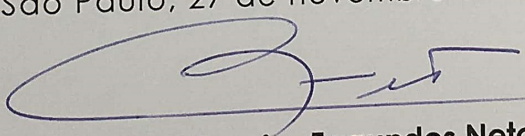
Requerente: **Condomínio Edifício Porto Seguro**

Requerido: **Silvana Marisa Rossi**

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, 27 de novembro de 2017.

  
**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

349  
p.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real e atual valor de mercado do imóvel: **apartamento residencial situado na Rua Frederico Guarinon, nº 965, apartamento: 21, 2º andar, do Edifício Porto Seguro.**

Dados complementares da localização: Região Sul, Bairro: Vila Andrade, Município de São Paulo.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 0032477-56.2012.8.26.0002, na presente Ação de Cumprimento de Sentença.

Conforme informações dos autos, o advogado, Dr. Rui Pinheiro Junior, OAB/SP nº 71.118, representa os interesses da parte do Requerente e o advogado, Dr. Paulo Rogério Rodrigues de Abreu, OAB/SP nº 328.272, representa os interesses da parte da Requerida.

### 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. 302 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel objeto da lide.

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.

350  
p.

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 25 (vinte e cinco) dias do mês de outubro de 2017, procedeu-se à vistoria no local: apartamento, que está registrado conforme certidão de matrícula nº 237.463 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de fls. 263/264 dos autos, para tomar conhecimento do local. As partes foram intimadas, através de seus patronos, conforme certidão de fls. 343 dos autos que trata da publicação eletrônica, determinando a realização da vistoria judicial.

Cabe esclarecer, que não foi possível o acesso ao interior do apartamento objeto da avaliação pois não havia ninguém no local. Segundo informações do síndico, o atual morador da unidade condominial é o Sr. Antero Ricardo Gracey Aroz, desde o ano de 2.003.

Deste modo, para averiguação da tipologia dos apartamentos do edifício em estudo, procedeu-se a vistoria no apartamento nº 71 e de todas as áreas externas do condomínio. Tal providência mostra-se adequada para dar andamento ao trabalho de avaliação, pois contribui, na opinião do signatário para a celeridade processual e serve, sobretudo para embasar os parâmetros adotados em relação à unidade avalianda.

Estiveram presentes na vistoria: a Eng<sup>a</sup> Daniela M. Jacob, assistente do Perito, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do Laudo e o Sr. Oswaldo Bueno, síndico 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 237.463 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 263/264 dos autos) e na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU (Anexo I - do presente Trabalho).

351  
/

Ao mesmo tempo, caso seja o entendimento de V. Ex<sup>a</sup> que ainda assim, o perito deva vistoriar internamente o apartamento objeto da lide, será necessário, em princípio, o acompanhamento de oficial de justiça, reforço policial com ordem de arrombamento e serviço de chaveiro no local, por conta do Requerente, a ser definido, oportunamente, caso aplicável. **Os trabalhos periciais também serão onerados, consequentemente, pela necessidade de realização de revistoria e eventual correção do Laudo.**

A parte Ré, em caso de discordância, em relação ao estado físico do seu imóvel deverá comprovar a eventual divergência com a necessária juntada de fotos dos respectivos ambientes acompanhadas dos registros fotográficos e descrições minuciosas dos acabamentos .

## 2.1. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O condomínio onde está inserido o imóvel avaliando encontra-se inserido na quadra formada pelas vias: Rua Frederico Guarinon, Rua Antônio Aggio e Avenida Giovanni Gronchi, no bairro Vila Andrade, conforme identificação nos mapas de localização abaixo.

A região localiza-se na região sul do município. Conta com uma ocupação mista, com a presença de imóveis residenciais de padrão construtivo classificado entre médio e alto, além de estabelecimentos comerciais de âmbito local, postos de gasolina e supermercados, principalmente nas principais vias da região.

Pode-se afirmar que se encontra presente nas proximidades uma boa infraestrutura de comércio e serviços, tais como: postos de gasolina, estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, 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 Zona ZM. Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZM, genericamente estipulados como Zona Mista, conforme quadro abaixo indicativo.

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
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 (m <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>		Fronte	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10m		Altura da edificação superior a 10m
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA (g)	NA	3 (h)	20
		ZEUs	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)	20
	ZEM	ZEM	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	40
		ZEMP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
QUALIFICAÇÃO	ZCs	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZC-ZE15	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		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
		ZCM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZM5	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA
		ZM5a	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA
	ZEIS	ZMISA	NA	1	1	0,70	0,50	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA
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	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
ZEIS-5		NA	1	4 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
ZDE-1		0,5	1	2	0,70	0,70	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
ZDE-2		0,5	1	2	0,70	0,70	20	5	NA	3	NA	
ZPI	ZPI-1	0,5	1	2,5	0,70	0,30	28	5	NA	3	NA	
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZPR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZERa	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZERb	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	(j)	(j)	28	NA	NA	3 (h)	NA	
	ZEPAMr	NA	(i)	(i)	(j)	(j)	28	NA	NA	3 (h)	NA	
ÁREAS P/USO ESPECIAL	VERDES	AVP-1	NA	1	1	0,3	0,7	28	NA	NA	3 (h)	NA
		AVP-2	NA	1	4	0,85	0,5	15	NA	NA	3	NA
	INSTITUCIONAIS (j)	AI	NA	2	2	0,5	0,6	20	5	3	3	NA
		AIa	NA	0,6	0,6	0,5	0,4	10	5	3	3	NA
CLUBES	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

11  
339  
P

## 2.4. Contribuinte

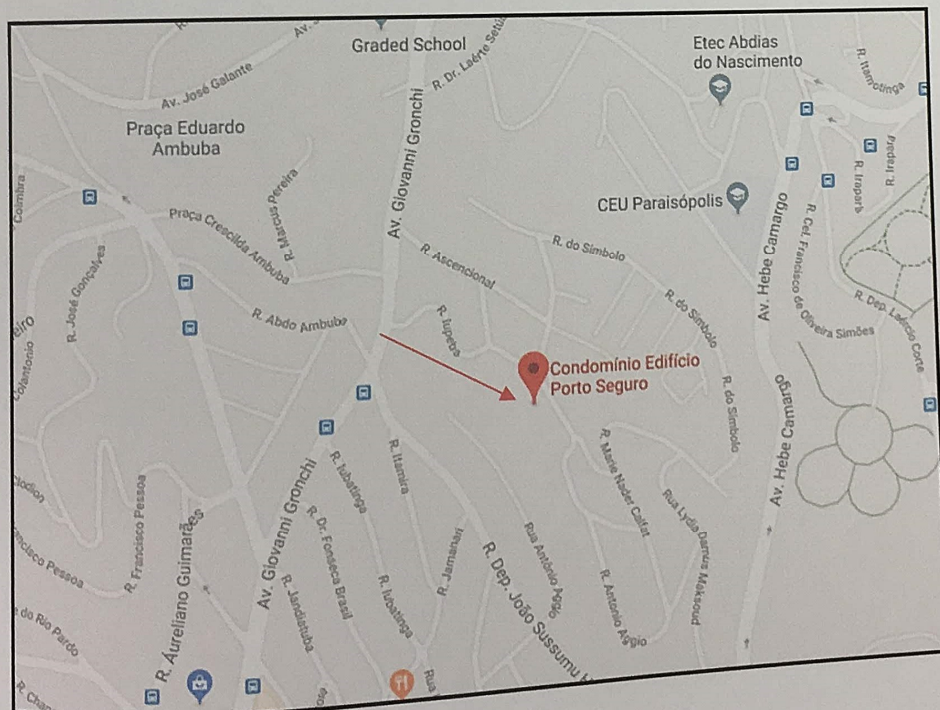
O apartamento objeto da lide encontra-se cadastrado na Municipalidade sob o código de **contribuinte nº 170.020.0089-5** e de acordo como Mapa Fiscal da Municipalidade de São Paulo, vem a corresponder como identificado no:

- **Setor:** 170
- **Quadra:** 020
- **Lote:** 0089-5

E segundo a Planta Genérica de Valores apresenta:

- **Índice Fiscal:** 1.584,66/2017

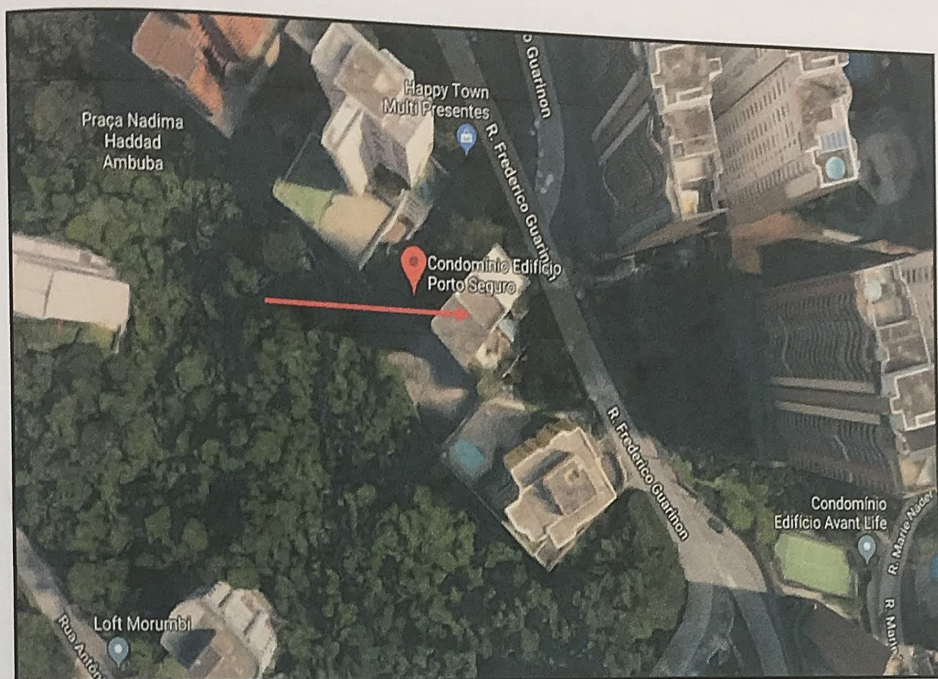
## 2.5. Mapa de Localização



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

*[Assinatura manuscrita]*

## 2.6. Mapa de Localização Aérea



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

## 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 3.1 TERRENO

Trata-se de um lote de meio de quadra, com benfeitorias, situado a Rua Frederico Guarinon, nº 965, Região Sul, Bairro: Vila Andrade, Município de São Paulo.

### 3.2 BENFEITORIAS

#### a) Condomínio Edifício Porto Seguro

O imóvel em questão localiza-se em edifício residencial composto por 02 subsolos + pavimento térreo + mezanino + 10 pavimentos-tipo, com 01 apartamento/andar + cobertura. O edifício é servido por 02 elevadores e escada com acesso a todos os pavimentos. Cada unidade

355  
7

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

condomínial conta com um depósito privativo, porém os mesmos não se encontram mencionados nas certidões de matrículas dos apartamentos, pois os depósitos foram executados após a construção do edifício.

A área de lazer do condomínio conta com salão de festas e área livre.

b) Apartamento nº 21 – 2º andar

Trata-se de um apartamento que se enquadra no padrão **Médio com Elevador**, com idade real de **37 anos** e estado de conservação adotado como: **"Entre Regular e Reparos Simples" item "d"** 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:

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

**APARTAMENTO: matrícula do imóvel sob nº. 237.463** (vide fls. 263/264 dos autos); o imóvel corresponde à unidade autônoma nº. 21, localizada no 2º andar do Edifício Porto Seguro, com **área útil de 138,80 m²**, a área comum de 140,92 m², perfazendo a área total construída de 279,72 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,76 % no terreno.

Os apartamentos do edifício contam com sala de estar/jantar, lavabo, 03 dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço com dormitório e banheiro de empregada. Segundo informações do síndico, o imóvel objeto da lide conta com 03 dormitórios, sendo 02 suítes.



356  
9

### 3.3 Relatório Técnico Fotográfico

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

Destaca-se, conforme mencionado anteriormente, a vistoria interna procedeu-se no apartamento nº 71, para averiguação da tipologia dos apartamentos do condomínio em estudo.

#### 3.3.1 - Registros técnicos fotográficos das áreas externas e internas do imóvel localizado no Edifício Porto Seguro.



Foto 1. Vista parcial do Edifício Porto Seguro.

*[Handwritten signature]*

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

357  
P

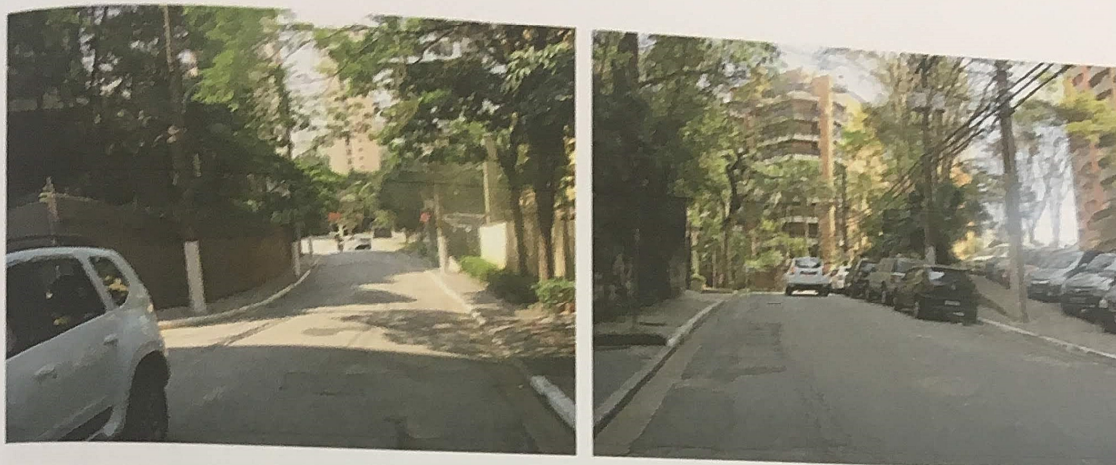


Foto 2. Vistas da Rua Frederico Guarinon.



Foto 3. Vista parcial da entrada do condomínio.

*Jc*

358  
7



Foto 4. Vista parcial da entrada do condomínio. Vista interna.



Foto 5. Vista do hall de entrada do condomínio.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line and several loops and strokes, located at the bottom center of the page.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

359  
r



Foto 6. Vista do elevador social do condomínio.



Foto 7. Vista da área livre no térreo.

360  
p



Foto 8. Vista da fonte de água.



Foto 9. Vista da escada de acesso ao mezanino.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

361  
9



Foto 10. Vista do salão de festas.



Foto 11. Vista da área livre no mezanino.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a vertical line and a small flourish.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

362  
8



Foto 12. Vista dos depósitos privativos das unidades condominiais.



Foto 13. Vista do subsolo.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

363  
9

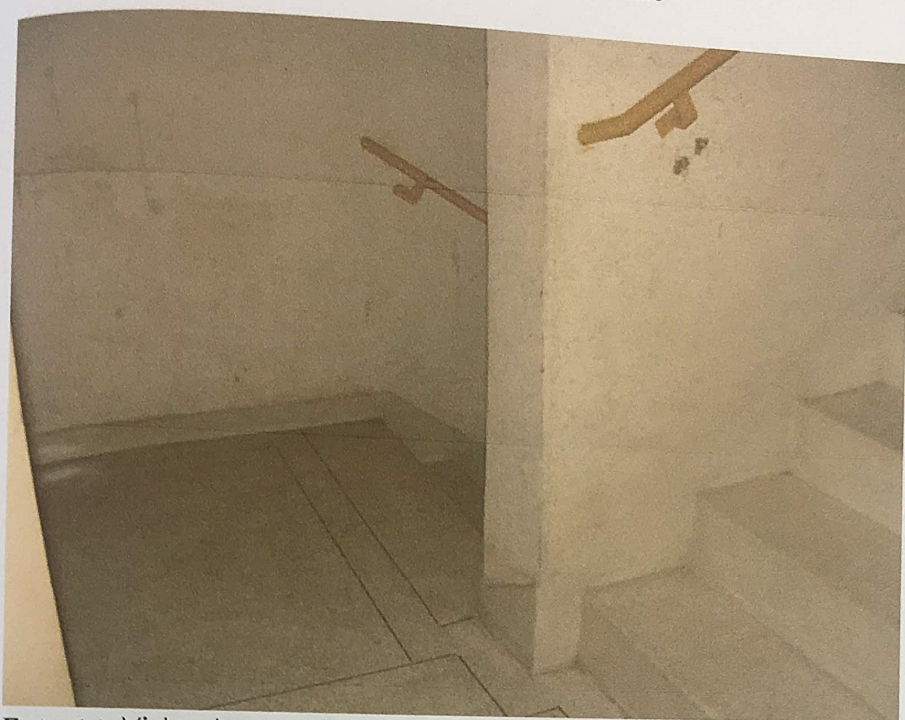


Foto 14. Vista da escada de acesso aos pavimentos do condomínio.

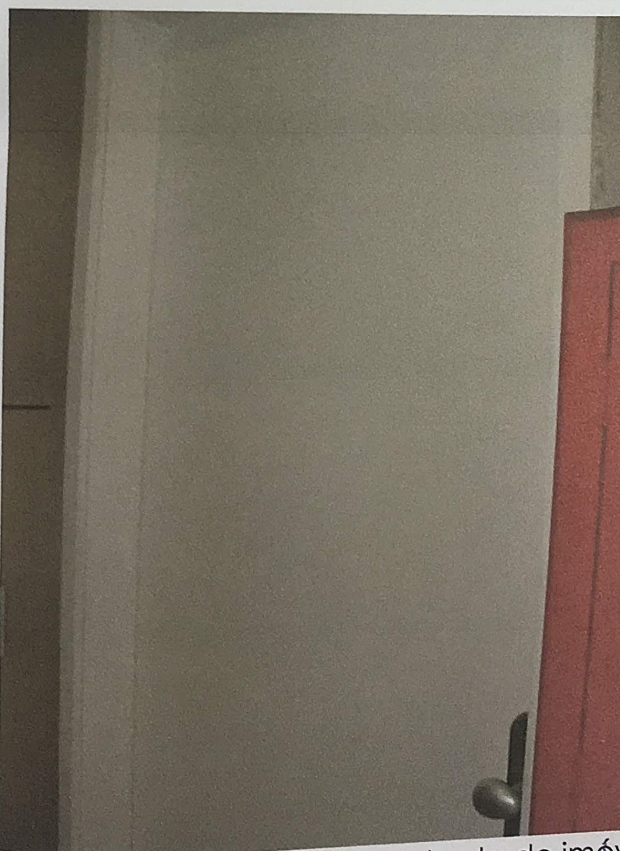


Foto 15. Vista da porta de entrada do imóvel avaliando nº 21.



364  
9

3.3.2 Registros técnicos fotográficos da unidade autônoma nº 71.



Foto 16. Vista parcial da sala de estar/jantar.



Foto 17. Vista parcial da sala de estar/jantar. Outro ângulo.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

305  
7



Foto 18. Vista parcial do lavabo.



Foto 19. Vista parcial do corredor de circulação.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

366  
15  
2



Foto 20. Vista parcial da suíte.

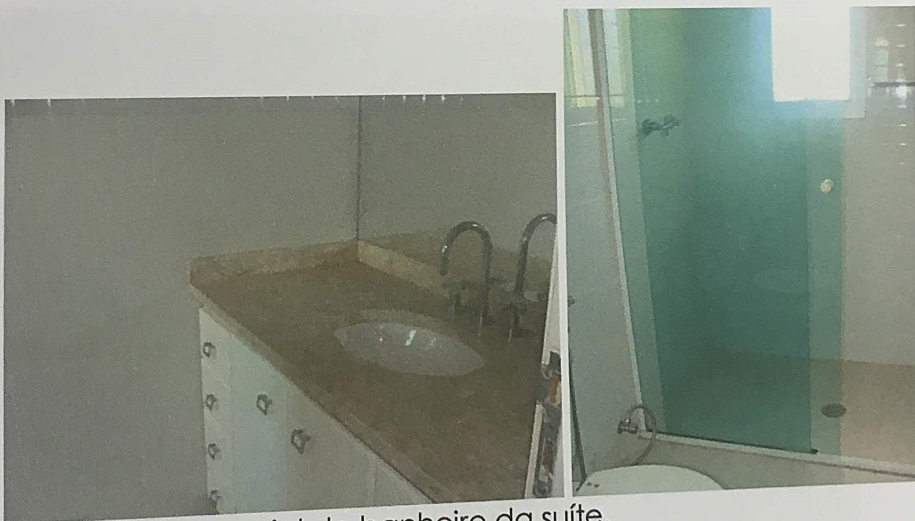


Foto 21. Vista parcial do banheiro da suíte.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

367  
4



Foto 22. Vista parcial do dormitório 1.



Foto 23. Vista parcial do dormitório 2.

368  
p

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

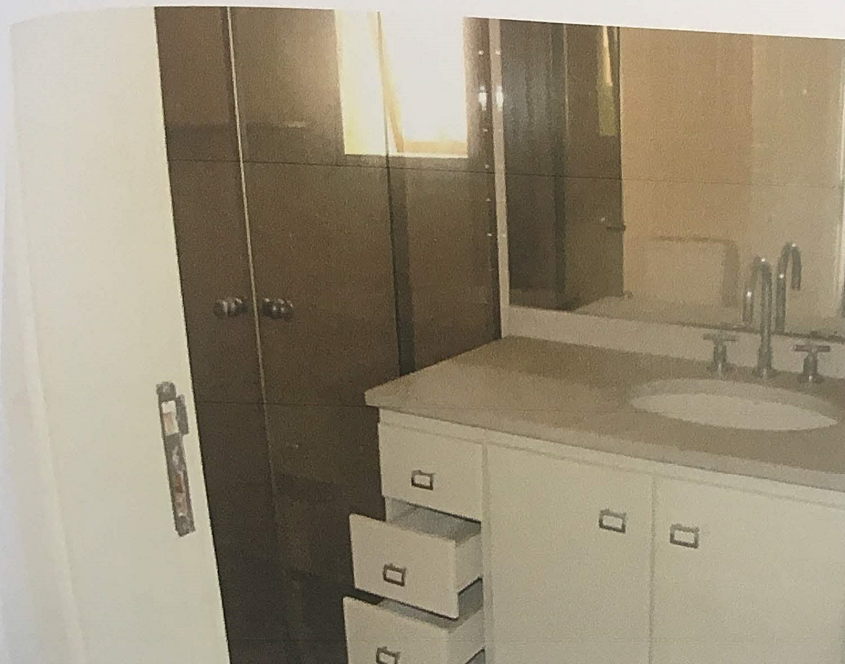


Foto 24. Vista parcial do banheiro social.



Foto 25. Vista parcial da cozinha.

369  
r

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO



Foto 26. Vista parcial da área de serviço.



Foto 27. Vista parcial do dormitório de empregada.

370  
0

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



Foto 28. Vista parcial do banheiro de empregada.

*[Handwritten signature]*

371  
P

#### 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 Obsoletismo e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do Método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, 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, de igual situação geoeconômica, cujos dados foram fornecidos por



372  
9

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

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<sub>f</sub>)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,90) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Atualização (F<sub>a</sub>)

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

c) Fator Estado de Conservação (F<sub>ob</sub>)

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".

373  
P

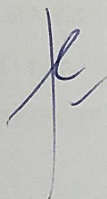
**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

d) 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".

e) 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.



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

6.2.3 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

ODER JUDICIAL  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
S P  
GOVERNO DE SP

375  
9

**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 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, diminuindo 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.

326  
P

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

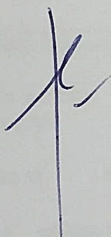
**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: AVALIAÇÃO - VL ANDRADE - R FREDERICO GUARNON DATA: 24/11/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.584,66
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,10



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

377  
Y

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2017  
SETOR: 170 QUADRA: 19 ÍNDICE DO LOCAL: 1.532,68 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FREDERICO GUARINON - ED MAISON SAINT GERMAINE NÚMERO: 520  
COMP.: ANDAR MÉDIO BAIRRO: VL ANDRADE 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 - (c1) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,596 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 126,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 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\$): 540.000,00  
IMOBILIÁRIA: ADRIANO SILVA IMÓVEIS TELEFONE: (11)5053-1790  
CONTATO: ADRIANO  
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 26,16	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -139,79	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.972,09
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7705
VAGAS -771,43	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

378  
9

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2017  
SETOR: 170 QUADRA: 20 ÍNDICE DO LOCAL: 1,554,66 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FREDERICO GUARIBION - ED PORTO SEGURO NÚMERO: 965  
COMP.: 2ª ANDAR BAIRRO: VL ANDRADE 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 (Av) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (F#): 0,00  
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seca

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,569 IDADE: 37 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 138,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 138,80

#### EDIFÍCIO

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 550.000,00  
IMOBILIÁRIA: PROPRIETÁRIA TELEFONE: (11)3231-2224  
CONTATO: LIA  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.566,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.853,03
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8000
VAGAS	-713,26 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

240  
379  
P

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/11/2017  
 SETOR : 170 QUADRA : 20 ÍNDICE DO LOCAL : 1.584,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREDERICO GUARINON - ED PORTO SEGURO HÚMERO : 966  
 COMP. : 2º ANDAR BAIRRO : VL ANDRADE 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 (A<sub>t</sub>) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seca

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K) : 0,569 IDADE : 37 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOR. : 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 138,80 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 138,80

##### EDIFÍCIO

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

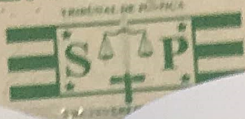
#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 586.000,00  
 IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA  
 CONTATO : MARINA TELEFONE : (11)3745-6000  
 OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.799,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.029,77
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8000
VAGAS -759,94	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

380  
7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

HÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/11/2017  
SETOR : 170 QUADRA : 20 ÍNDICE DO LOCAL : 1.584,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FREDERICO GUARINON - ED PORTO SEGURO NÚMERO : 965  
COMP. : 7º ANDAR BAIRRO : VL ANDRADE 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 (Aj) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Refinado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K) : 0,569 IDADE : 37 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 138,80 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 138,80

EDIFÍCIO

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 630.000,00  
IMOBILIÁRIA : COELHO DA FONSECA TELEFONE : (11)3745-6000  
CONTATO : MARINA  
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.085,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.268,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8000
VAGAS -817,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  
 SETOR: 170 QUADRA: 20 ÍNDICE DO LOCAL: 1,584,66  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2017  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FREDERICO GUARINON - ED. PLANALTO MORUMBI NÚMERO: 909  
 COMP.: ANDAR MÉDIO BAIRRO: VL ANDRADE 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

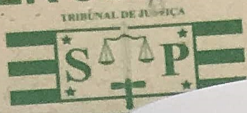
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,553 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 220,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 220,00  
**EDIÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 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\$): 800.000,00  
 IMOBILIÁRIA: BRAVO IMÓVEIS TELEFONE: (09)7153-7153  
 CONTATO: PAULO  
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.272,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 75,75	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.693,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8231
VAGAS -654,55	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



382  
P  
P

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 24/11/2017  
 SETOR: 171 QUADRA: 206 ÍNDICE DO LOCAL: 1.352,90 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA ARDO AMBUBA - ED CARAÍBA NÚMERO: 360  
 COMP.: ANDAR MÉDIO BAIRRO: VL ANDRADE 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 (A<sub>t</sub>) M<sup>2</sup>: 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: Reformado FACE:  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: a - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K): 0,596 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 130,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 130,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 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\$): 530.000,00  
 IMOBILIÁRIA: IPANEMA IMÓVEIS MORUMEI TELEFONE: (11)5641-4543  
 CONTATO: JOILMA  
 OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 119,41	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.669,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -132,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.921,81
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7963
VAGAS -732,85	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO  
ENGENHEIRO

33  
4

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  
SETOR : 171 QUADRA : 199 ÍNDICE DO LOCAL : 1.624,16  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/11/2017  
CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CHARLES SPENCER CHAPLIN - ED VAN DER ROHE NÚMERO : 204  
COMP. : ANDAR MÉDIO BAIRRO : VL ANDRADE 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 (A<sub>t</sub>) M<sup>2</sup>: 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 : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 130,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 130,00

#### EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 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\$): 580.000,00  
IMOBILIÁRIA : ARTIMOB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS TELEFONE : (11)3739-2921  
CONTATO : WILSON  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -19,53	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.015,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -442,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.749,87
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6848
VAGAS -803,08	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

384  
4

6.4. FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

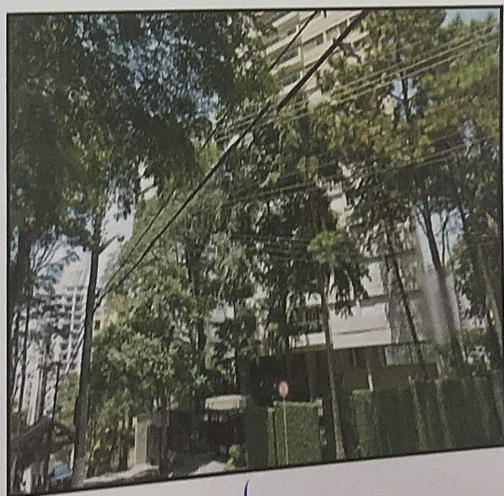
Elemento nº. 01



Elementos nºs. 02, 03 e 04



Elemento nº. 05



Elemento nº. 06



Elemento nº. 07



*[Handwritten signature]*

386  
P

**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: Estado de Conservação, Padrão Construtivo, Localização e Vagas de Garagem, serão utilizados, pois apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 6,57% em relação ao valor unitário original 7,42%.

VALORES UNITÁRIOS		VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários :	3.752,21	Média Unitários :	2.928,36
Desvio Padrão :	278,28	Desvio Padrão :	192,45
- 30% :	2.626,55	- 30% :	2.049,85
+ 30% :	4.877,88	+ 30% :	3.806,87
Coeficiente de Variação :	7,4200	Coeficiente de Variação :	6,5700

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 FREDERICO GUARINON - ED MAISON SAINT GERMA	3.857,14	2.972,09	0,7705
<input checked="" type="checkbox"/>	2	RUA FREDERICO GUARINON - ED PORTO SEGURO ,965	3.566,28	2.853,03	0,8000
<input checked="" type="checkbox"/>	3	RUA FREDERICO GUARINON - ED PORTO SEGURO ,965	3.799,71	3.039,77	0,8000
<input checked="" type="checkbox"/>	4	RUA FREDERICO GUARINON - ED PORTO SEGURO ,965	4.085,01	3.268,01	0,8000
<input checked="" type="checkbox"/>	5	RUA FREDERICO GUARINON - ED. PLANALTO MORUMBI	3.272,73	2.692,93	0,8221
<input checked="" type="checkbox"/>	6	RUA ABDO AMBUBA - ED CARAÍBA ,360	3.669,23	2.921,81	0,7963
<input checked="" type="checkbox"/>	7	RUA CHARLES SPENCER CHAPLIN - ED VAN DER ROHE ,2	4.015,38	2.749,87	0,6848

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.752,21  
Desvio Padrão : 278,28  
- 30% : 2.626,55  
+ 30% : 4.877,88  
Coeficiente de Variação : 7,4200

### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.928,36  
Desvio Padrão : 192,45  
- 30% : 2.049,85  
+ 30% : 3.806,87  
Coeficiente de Variação : 6,5700

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical  
Modalidade : Venda  
Data : 24/11/2017  
Local : RUA FREDERICO GUARINON, 965 - APTO 21  
Cliente : PROCESSO JUDICIAL  
Área m<sup>2</sup> : 138,80  
MÉDIA SANEADA (R\$) : 2.928,36

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 2.823,62  
INTERVALO MÁXIMO : 3.033,10

AL (R\$) : 406.454,37

## GRAU DE PRECISÃO

III

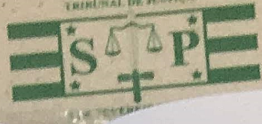
Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível. Assim, o valor unitário de mercado do imóvel objeto da lide é de **R\$ 2.928,36/m<sup>2</sup>**, (dois mil, novecentos e vinte e oito reais e trinta e seis centavos), correspondente ao mês de **novembro de 2017**.

### 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,





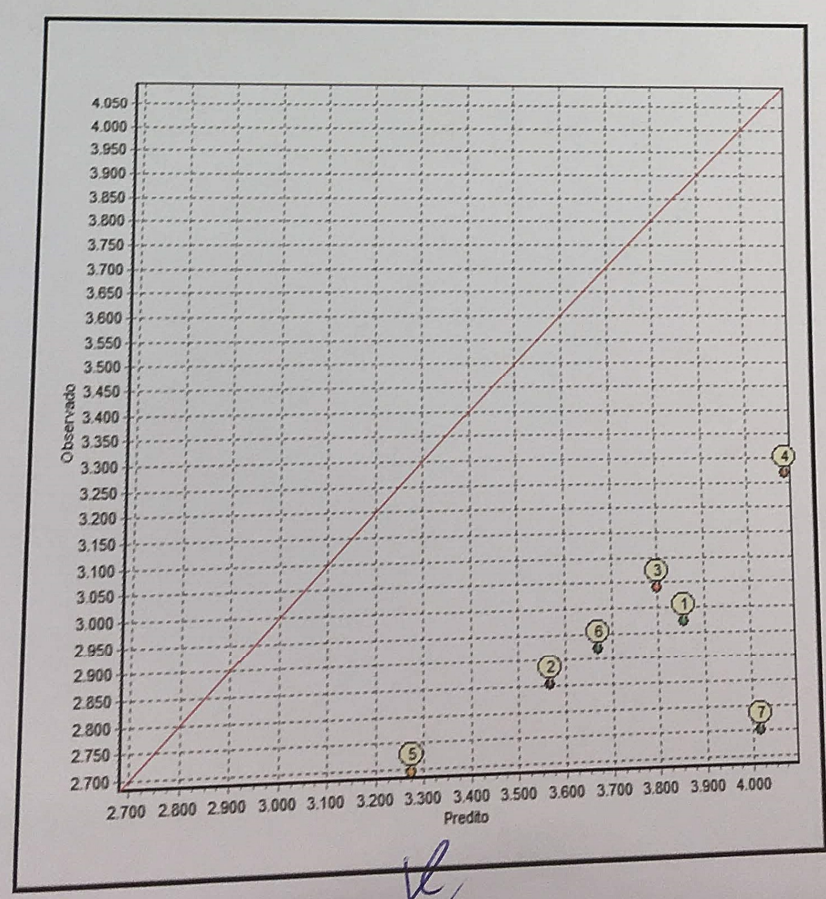
333  
4

**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	3.857,14	2.972,09
2	3.566,28	2.853,03
3	3.799,71	3.039,77
4	4.085,01	3.268,01
5	3.272,73	2.693,93
6	3.669,23	2.921,81
7	4.015,38	2.749,87



309  
7

## 7. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do apartamento, sem vaga de garagem, conforme registrado na certidão de matrícula do imóvel, é dado no presente caso pela seguinte expressão:

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

$V_t$  = Valor do apartamento

$A_u$  = Área útil do imóvel: 138,80 m<sup>2</sup>

$V_{ut}$  = Valor unitário do imóvel: R\$ 2.928,36 /m<sup>2</sup>

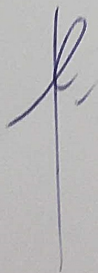
Portanto o valor de mercado do imóvel será:

$V_t = 138,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.928,36 /\text{m}^2$

**$V_t = \text{R\$ } 406.456,37$  (novembro/17)**

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 II, de acordo com a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.



PODER JUDICIAL  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
S P  
GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO

390  
4

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

8. **CONCLUSÃO**

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor de mercado para o apartamento sem vaga de garagem, conforme registrado na certidão de matrícula do imóvel:

**VI = R\$ 406.456,37 (novembro/17)**

Arredondado para:

**VI = R\$ 406.000,00 (novembro/17)**

**VALOR DE MERCADO (para NOVEMBRO/17):**

**R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e seis mil reais)**

*Jc*