

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22º VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP**

**PROCESSO : Nº. 1116494-29.2017.8.26.0100**  
**CARTÓRIO : 22º OFÍCIO.**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**  
**REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE DA LUZ.**  
**REQUERIDO : DIEGO ROCHA FERREIRA.**

**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:** Rua Vinte e Cinco de Janeiro, nº. 102, apartamento 61, Bairro Luz, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Março de 2.019.

**Valor de mercado para venda:**

**Va = R\$ 231.000,00**  
**(duzentos e trinta e um 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.

## CAPÍTULO III – VISTORIA

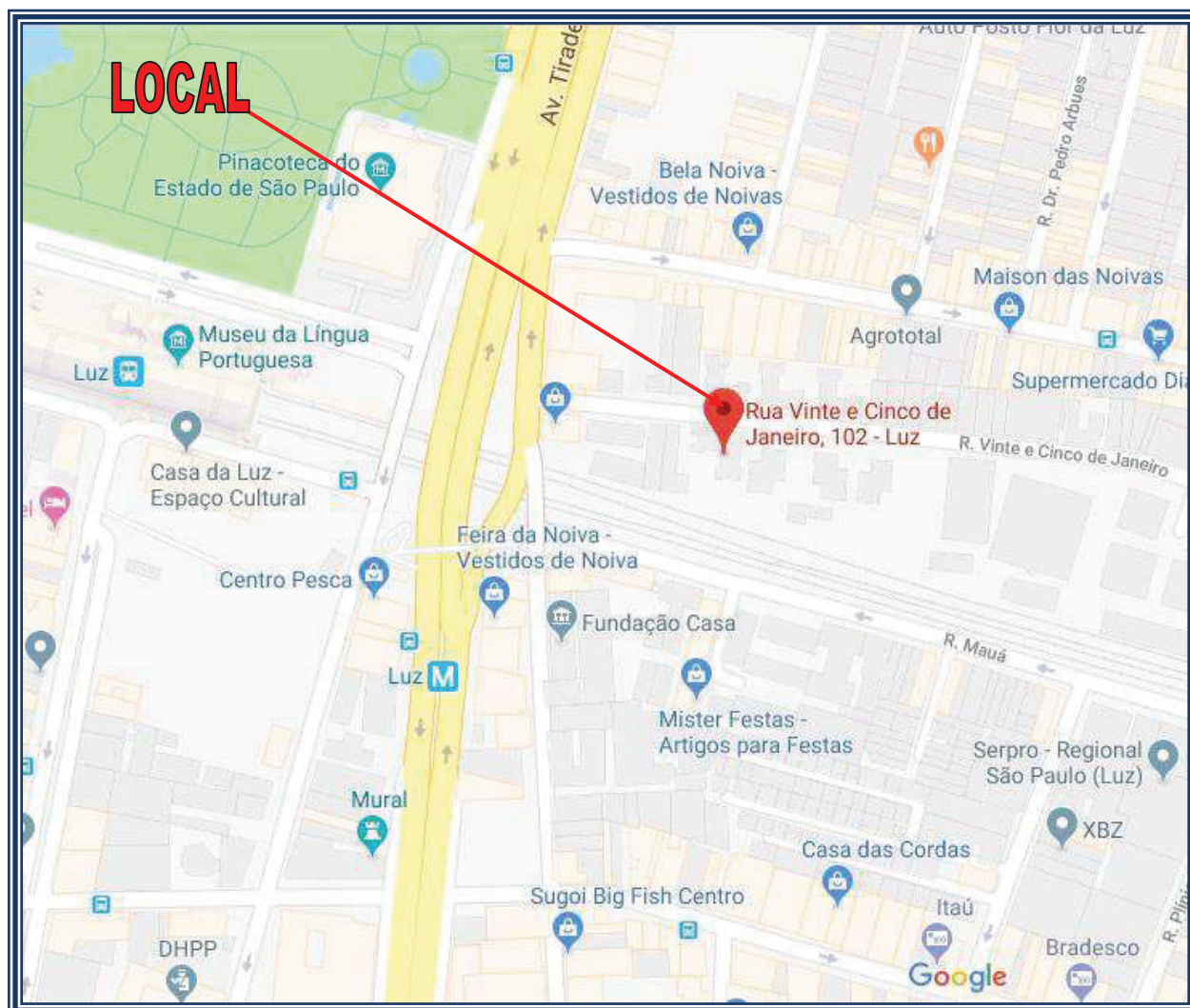
### 1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se a Rua Vinte e Cinco de Janeiro, nº 102, apartamento nº 61, Bairro Luz, do Município de São Paulo, SP;

### 2. Planta Genérica de Valores.

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 001, Quadra 012, e Índice Fiscal 817,00.

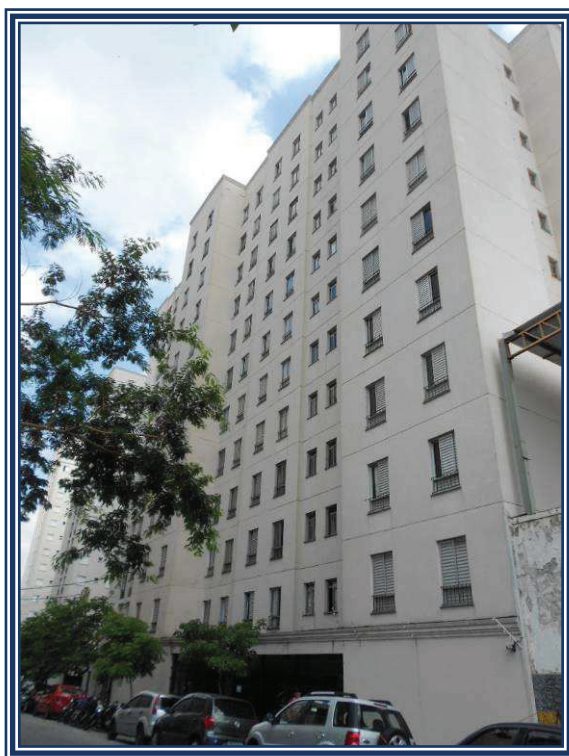
### 3. Planta de localização.



#### 4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SE - Zona ZCpa - 01, Zona de Centralidade Polar Média Densidade –a.

#### 5. Ilustração fotográfica externa.



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



**Vista da Rua Vinte e Cinco de Janeiro, 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 matrícula nº 86.470 (fls. 66) é de 0,6738%.

## 10. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residência / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura Latex.
Pavimentos:	12 (doze) pavimentos superiores, sendo térreo mais 11 (onze) andares.
Subsolo:	Sem subsolo.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	09 (nove) por andar.
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Dispositivos de segurança:	Portaria e sistema de vídeo
Dispositivos de lazer:	Salão de festas, churrasqueira, playground e quadra poliesportiva.

**11. Características do apartamento.**

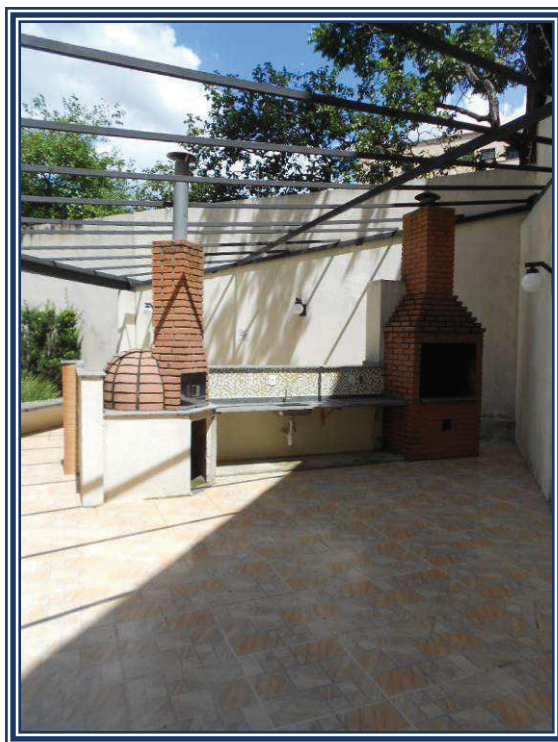
Piso:	Carpete de madeira / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante.
Compartimentos	Sala de estar, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.
Vagas de garagens	Sem vagas de garagens
Idade Estimada:	10 (dez) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
Área Útil:	Útil: 32,43m <sup>2</sup>

**Observações:** 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula 86.470 (fls.66).

**12. Ilustração fotográfica da área de lazer.**

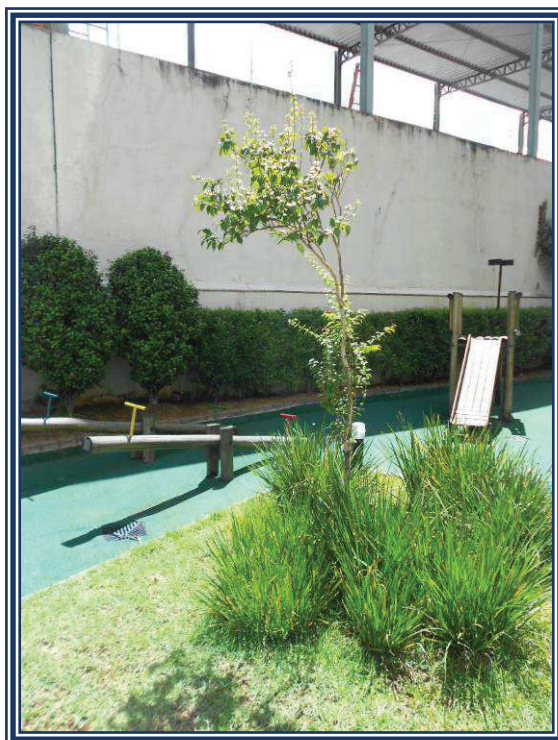


**Salão de festas e cozinha do salão.**

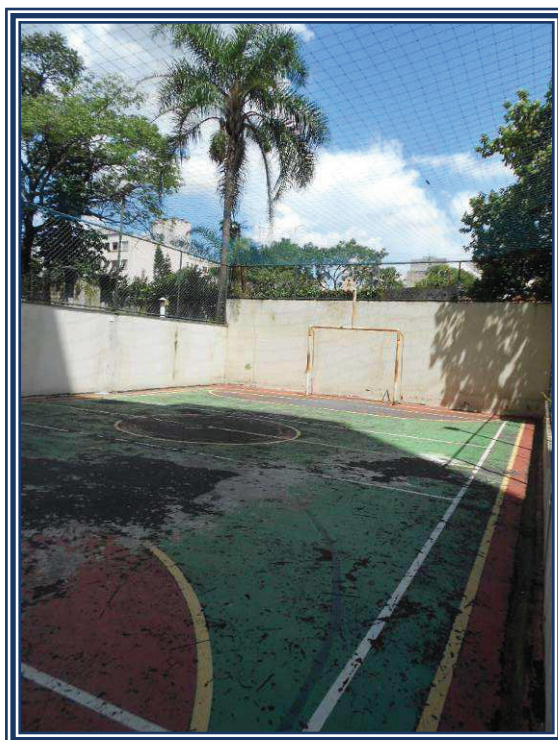


**Churrasqueira.**





**Playground.**



**Quadra poliesportiva.**

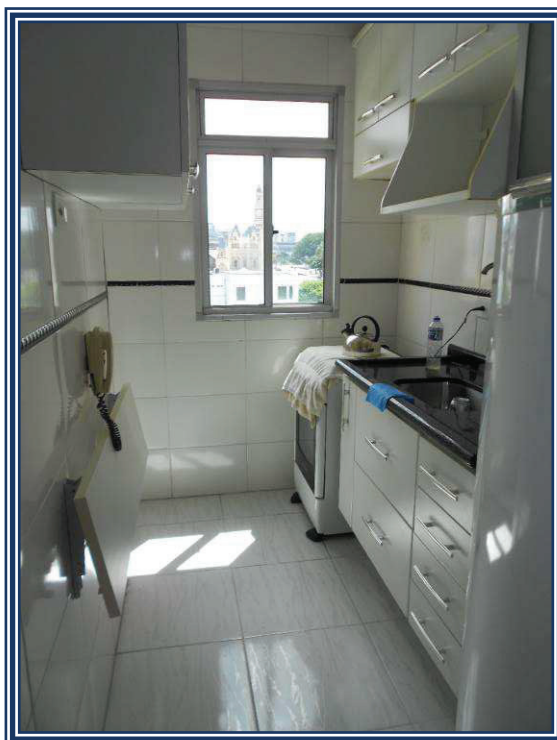
**12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 61.**



**Sala de estar e quarto.**



**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 fevereiro de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 7.119,15/\text{m}^2$$

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

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 7.119,15 \times 32,43\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 230.874,03$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 231.000,00$$

**(duzentos e trinta e um mil reais)**

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 14 (quatorze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 13 de março de 2.019.



**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:	32,43m <sup>2</sup>
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	10 (dez) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,904
Índice fiscal	817,00
Data-base	Março de 2.019

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2019  
 SETOR : 1 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 817,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO NÚMERO : 102  
 COMP.: REFWEB:GP5915 BAIRRO : 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 - (cf) 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 : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 32,43 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 32,43

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GK ADM DE BENS  
 CONTATO : SR. BERNARDO TELEFONE : (11)-30970877  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.660,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 246,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.907,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0370
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 - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2019  
 SETOR : 1 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 817,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO NÚMERO : 102  
 COMP.: REFWEB:GK8509 BAIRRO : 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 - (cf) 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 : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 43,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GK ADM DE BENS  
 CONTATO : SR. BERNARDO TELEFONE : (11)-30970877  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.906,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 255,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.162,79
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0370
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2019  
 SETOR : 1 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 817,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO NÚMERO : 102  
 COMP.: REFWEB:GK8875 BAIRRO : 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 - (cf) 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 : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 43,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GK ADM DE BENS  
 CONTATO : SR. BERNARDO TELEFONE : (11)-30970877  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.906,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 255,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.162,79
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0370
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2019  
 SETOR : 1 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 839,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO NÚMERO : 151  
 COMP.: REFWEB:GK8636 BAIRRO : 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 - (cf) 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 : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 32,43 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 32,43

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GK ADM DE BENS  
 CONTATO : SR. BERNARDO TELEFONE : (11)-30970877  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -37,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.215,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 267,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.444,94
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0318
VAGAS 0,00	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 - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2019  
 SETOR : 1 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 839,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO NÚMERO : 151  
 COMP.: REFWEB:GK7308 BAIRRO : 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 - (cf) 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 : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 43,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GK ADM DE BENS  
 CONTATO : SR. BERNARDO TELEFONE : (11)-30970877  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -36,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.906,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 255,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.126,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0318
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 - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/03/2019  
 SETOR : 1 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 839,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO NÚMERO : 151  
 COMP.: REFWEB:GK8141 BAIRRO : 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 - (cf) 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 : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 43,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : GK ADM DE BENS  
 CONTATO : SR. BERNARDO TELEFONE : (11)-30970877  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -35,12	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.697,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 248,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.910,61
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0318
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:** PARQUE DA LUZ COND ED X DIEGO ROCHA FERREIRA      **DATA:** 13/03/2019  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      **PARCELA DE BENEFITÓRIA:** 0,8  
**OBSERVAÇÃO:**

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	817,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

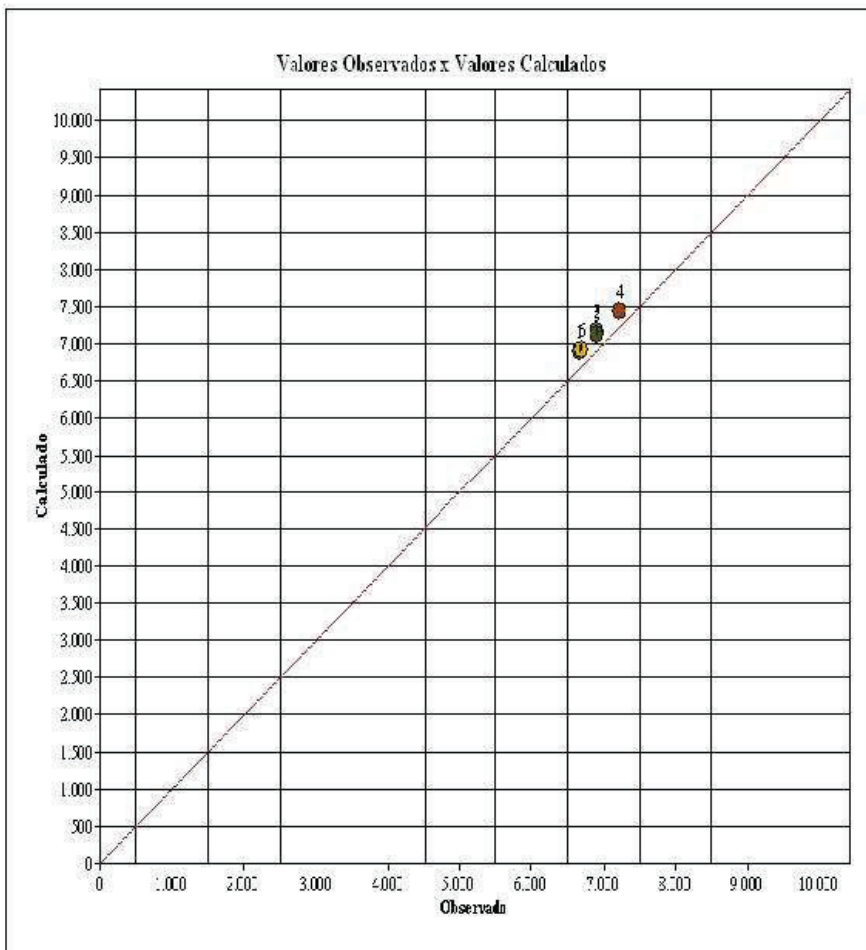
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO ,102	6.660,50	6.907,18	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO ,102	6.906,98	7.162,79	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO ,102	6.906,98	7.162,79	1,0370
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO ,151	7.215,54	7.444,94	1,0318
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO ,151	6.906,98	7.126,57	1,0318
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO ,151	6.697,67	6.910,61	1,0318

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	6.660,50	6.907,18
2	6.906,98	7.162,79
3	6.906,98	7.162,79
4	7.215,54	7.444,94
5	6.906,98	7.126,57
6	6.697,67	6.910,61



GRÁFICO DE DISPERSÃO





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento      Local : RUA VINTE E CINCO DE JANEIRO 102 AP-61 - SAO PAULO - SP      Data : 13/03/2019  
 Cliente : PARQUE DA LUZ COND ED X DIEGO ROCHA FERREIRA  
 Área terreno m² : 1,00      Edificação m² : 32,43      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 7.119,15**

**(sete mil e cento e dezenove reais e quinze centavos)**

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 6.882,44  
 Desvio Padrão : 198,07  
 - 30% : 4.817,71  
 + 30% : 8.947,17

Coefficiente de Variação : 2,8800

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 7.119,15  
 Desvio Padrão : 199,21  
 - 30% : 4.983,40  
 + 30% : 9.254,89

Coefficiente de Variação : 2,8000

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.119,15

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.119,15000

VALOR TOTAL (R\$): 230.874,03

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 6.999,11

INTERVALO MÍNIMO : 6.999,11

INTERVALO MÁXIMO : 7.239,19

INTERVALO MÁXIMO : 7.239,19

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III