

256

292

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
III - JABAQUARA DA CAPITAL - SP**

003 3 F.MB.16.000001P-3 201611 1401 058

3º OFÍCIO CÍVEL  
FORO REG. III - JABAQUARA

★ 31 OUT 2016 ★

RECEBI

**PROCESSO** : N° 0106260-88.2006.8.26.0003  
**CARTÓRIO** : 3º OFÍCIO  
**AÇÃO** : DESPESAS CONDOMINIAIS  
**REQUERENTE** : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITABORAI  
**REQUERIDO** : ESPÓLIO DE MARCOS ANTONIO ANTUNES E OUTRO

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

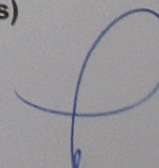
**Localização:** Apartamento nº. 72, localizado no 7º andar, do Condomínio Edifício Itaborai, situado à Rua Taquaruçu, 391, VI. Parque Jabaquara, no 42º. Subdistrito - Jabaquara, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Outubro de 2.016

**Valor de mercado do apartamento para venda:**

$V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 329.000,00$   
(trezentos e vinte e nove mil reais)

$50\% V_{\text{apto}} = \text{R\$ } 164.500,00$   
(cento e sessenta e quatro mil e quinhentos reais)



256

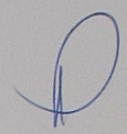
294  
P

**JUAREZ PANTALEÃO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação **DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



296  
295

### CAPÍTULO III – VISTORIA

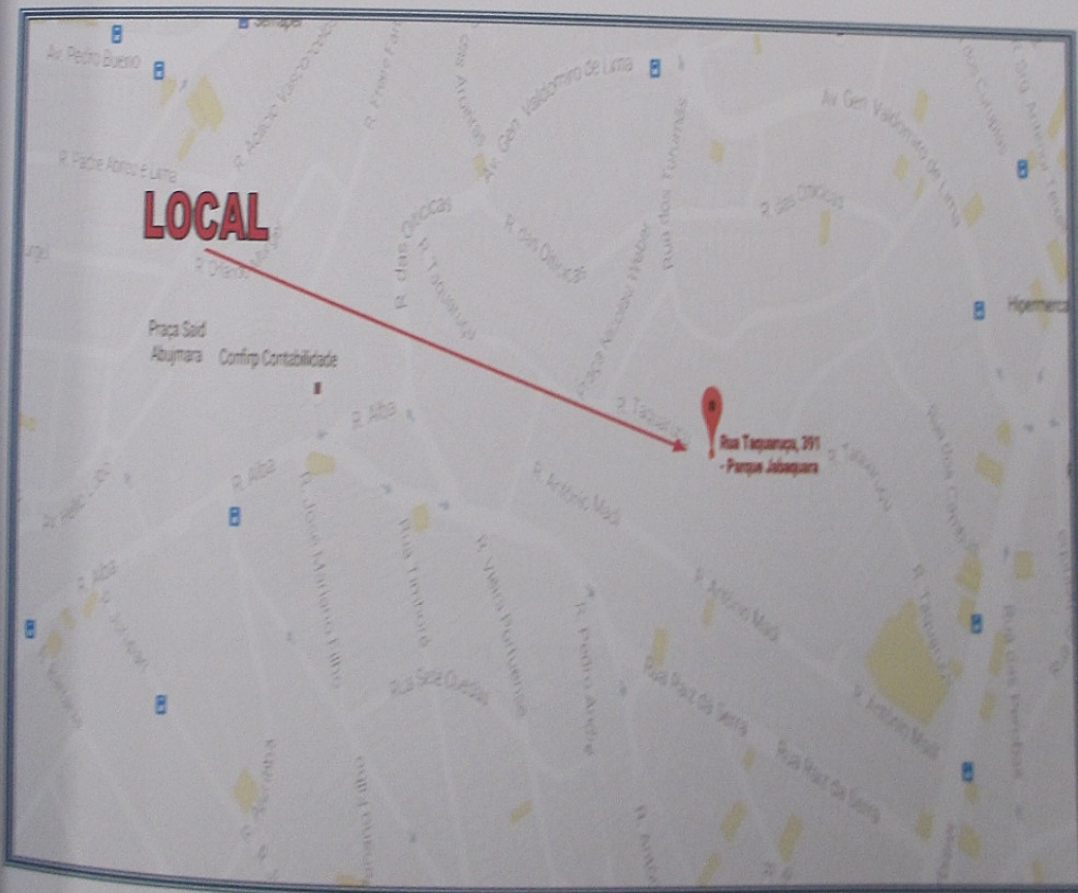
#### 1. Localização

Apartamento nº. 72, localizado no 7º andar, do Condomínio Edifício Itaborai, situado à Rua Taquaruçu, 391, VI. Parque Jabaquara, no 42º. Subdistrito - Jabaquara, 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 089, Quadra 568, e Índice Fiscal 820,00

#### 3. Planta de localização



296

296

4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em JA – ZM 1/02 - Zona Mista de Média Densidade.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Taquaruçu, que lhe dá acesso.

**6. Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

**7. Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

**8. Características do Solo**

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

**9. Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 100.921 (fls. 243) é de 2,948 %.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex.
Pavimentos:	Térreo mais, 08 (oito) andares.
Subsolos	01(um)
Elevadores	01(um) elevador - social / serviço
Apartamentos / andar:	04 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sist. de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, quadra poliesportiva e churrasqueira.

**11. Características do apartamento**

Piso:	Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar / jantar, 01(um) suíte, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	02(dois) vagas		
Idade Estimada:	25 (vinte e cinco) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c).		
Área Construída:	Útil: 56,825 m <sup>2</sup>	Comum: 83,364 m <sup>2</sup>	Total: 140,189 m <sup>2</sup>

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N°. 100.921 (fls. 243).

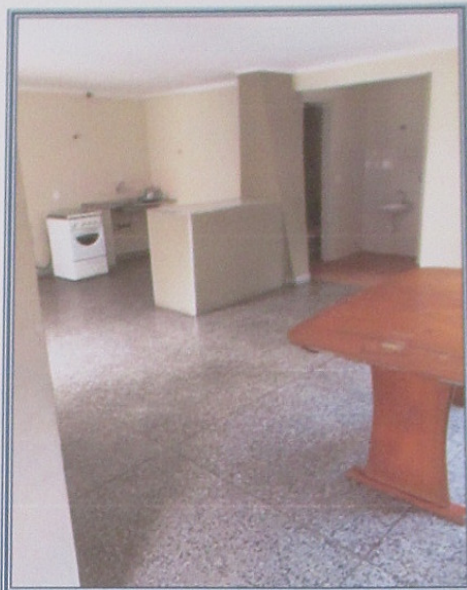


300

12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edifício Itaborai



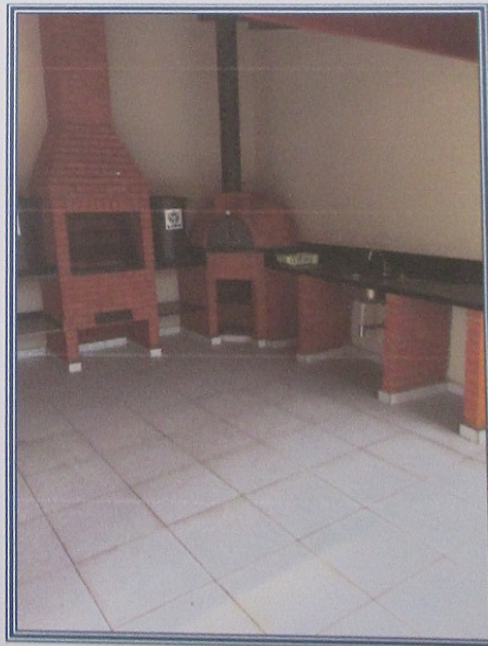
Hall social



Salão de festas



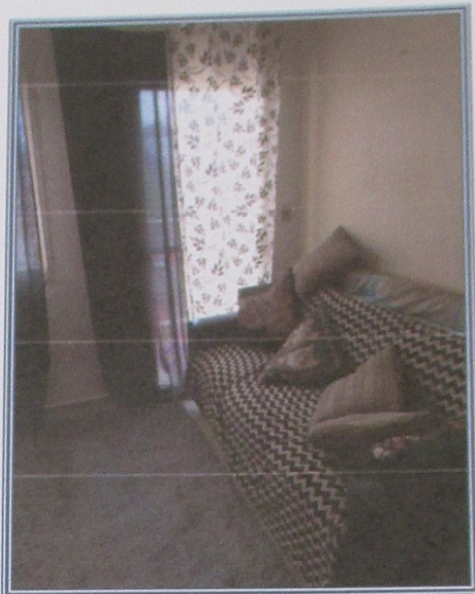
Quadra poliesportiva



Churrasqueira

A handwritten signature in blue ink.

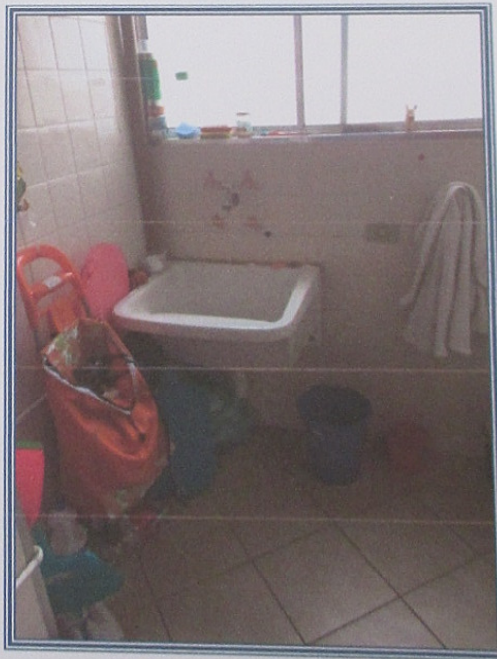
12.1 Ilustração fotográfica interna da unidade 84.



Sala de jantar / estar



Cozinha

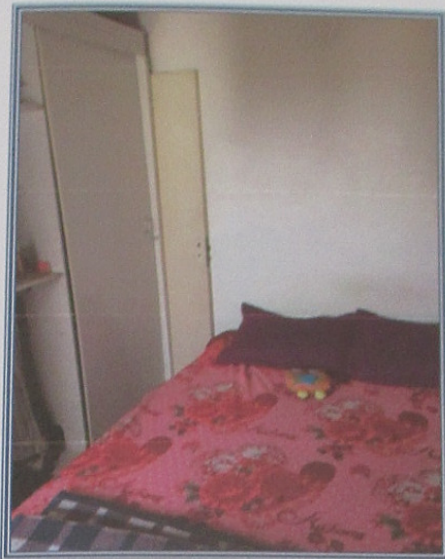


Área de serviço

356

302  
P

JUAREZ PANTALEÃO  
ENGENHEIRO CIVIL

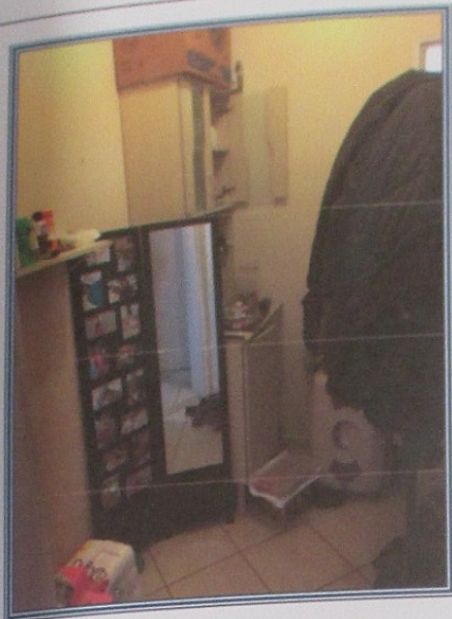


Suíte

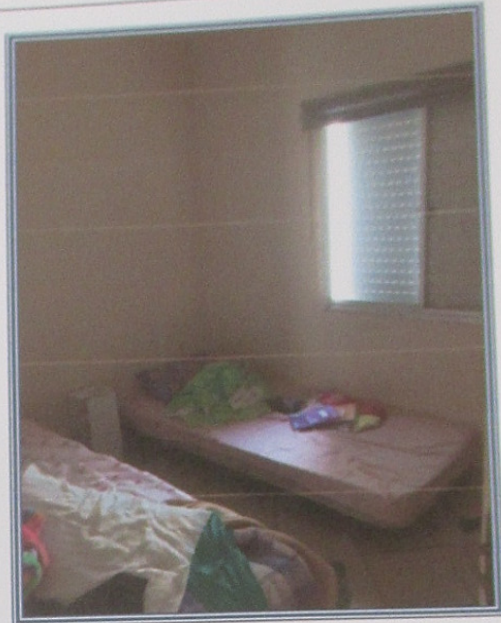


P

303  
P



Dormitório I



Dormitório II



Banheiro

P

## 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 outubro de 2.016, é de:

$$V_u = R\$ 4.924,36 / m^2$$

3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 56,825 m^2 + 20,00 m^2 / 2$$

$$A_c = 66,825 m^2$$

$$V_a = 4.924,36 \times 66,825 m^2$$

$$V_a = R\$ 329.045,74$$

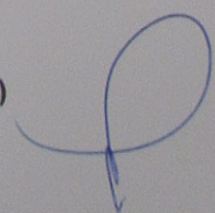
Ou, em números redondos,

$$V_{\text{apto}} = R\$ 329.000,00$$

(trezentos e vinte e nove mil reais)

$$50\% V_{\text{apto}} = R\$ 164.500,00$$

(cento e sessenta e quatro mil e quinhentos reais)





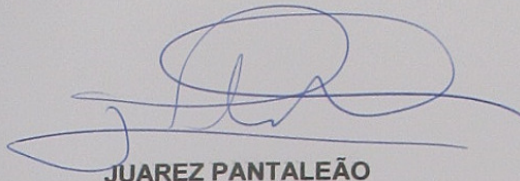
306  
/

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 15 (quinzee) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 20 de outubro de 2.016.

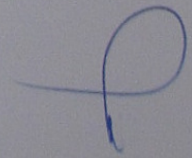


**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**



309  
✓

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

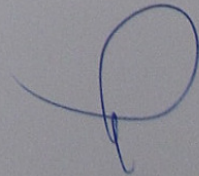
Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

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 (1,692)
Área útil homogeneizada:	66,825 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	25 (vinte e cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,750
Índice fiscal	820,00
Data-base	Outubro de 2.016

**ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**





Construção

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  
 SETOR: 089 QUADRA: 506 ÍNDICE DO LOCAL: 666,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2016  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R ALBA  
 COMP: 06 AND APTO XX BL 01 BAIRRO: VL PQ JASAQUARA CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP NÚMERO: 150

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: NÃO  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (K): 0,948 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 62,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: KOYAMA  
 CONTATO: SRA ANGELA TELEFONE: (11)-55815887

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 57,00 + 10,00 / 2 = 62,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 277,46	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.096,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.018,70	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.355,53
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8784
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

312



Construção

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016  
 SETOR: 089 QUADRA: 568 ÍNDICE DO LOCAL: 820,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2016  
 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R TAQUARUCU  
 COMP.: 06 AND APTO 63 BAIRRO: VL PQ JABAQUARA CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP NÚMERO: 391

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 66,82 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 66,82

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL  
 CONTATO: ADM - SR GARCIA TELEFONE: (11)-973682888

OBSERVAÇÃO:  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 56,82 + 20,00 / 2 = 66,82

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.118,23
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.118,23
		VARIAÇÃO: 1.0000



Construções Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2016  
 SETOR: 009 QUADRA: 568 ÍNDICE DO LOCAL: 820,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2014  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R TAQUARUCU  
 COMP.: 05 AND APTO 54 BAIRRO: VL PQ JABAQUARA NÚMERO: 391  
 CEP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - 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) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRÁFICA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,925 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (K): 0,718 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A, PRIVATIVA M²: 66,82 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 66,82

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 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\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL  
 CONTATO: ADM - SR GARCIA

TELEFONE: (11)-973682888

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 66,82 + 20,00 / 2 = 66,82

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	172,88	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.848,85
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.021,73
		VARIAÇÃO: 1.035,7

*f*



www.juarezpantaleao.com.br

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA NORMA

NÚMERO DA NORMA: SÃO PAULO - SP - 2014  
 QUADRA: 548 ÍNDICE DO LOCAL: 000,00  
 EMENDADO DATA DA EMENDA: 18/10/2014  
 CHAVE GEOMÉTRICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: V. PARANÁ  
 COMPLEMENTO: APTO 02  
 CEP: 05.000-000  
 BARRIO: V. PO. JARDIM VILA  
 CIDADE: SÃO PAULO - SP  
 NÚMERO: 201

DADOS DA REDE

MEMORANDOS:  
 ALIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE RESÍDUO  REDE DE REMOÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M<sup>2</sup>): 1,00 TERRENO (M<sup>2</sup>): 1,00 PROF. FUND. (M): 1,00  
 ACESIBILIDADE: 0,00 FORMADO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: 0,00  
 CONDIÇÃO: 0,00

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
 CARACTERÍSTICAS  
 NÚMERO: apartamento 02-02 CORP. PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DE PNE: 0,75 C/VIDAS: 25 ANOS FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0  
 DIMENSÕES  
 A. PERÍMETRO (M): 115,00 ÁREA CONSTR. (M<sup>2</sup>): 0,00 GARAGEM (M<sup>2</sup>): 0,00 TOTAL (M<sup>2</sup>): 115,00  
 EDIFÍCIO  
 DOMÍNIO: 0 SÍTIO: 0 WC: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 SERVIÇOS: 0 PLANTÃO: 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: 0,00 VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 MOBILIAR: NÃO LOCAL  
 CONTRATO: ADM - SR GUARDA TELEFONE: (11)-973682888

OBSERVAÇÃO:  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL (M<sup>2</sup>) - ÁREA DE VAGAS (M<sup>2</sup>) / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 105,00 - 20,00 / 2 = 115,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA (BAPE SP)	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Roc): 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.069,57
ORIENTAÇÃO (Roc): 0,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.069,57
FORMA (Roc): 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	



315



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 5  
 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018  
 SETOR: 089 QUADRA: 568 ÍNDICE DO LOCAL: 520,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2018  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: R TAQUARUCU  
 COMP.: 03 AND APTO 31 BAIRRO: VL PQ JABAQUARA NÚMERO: 485  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

**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>: 1,00 TESTADA - (c<sub>T</sub>) m: 1,00 PROF. EQUIV. (P<sub>eq</sub>): 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: c - regular  
 COEF. DEF. (K): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOR.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 77,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 77,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: KORYAMA TELEFONE: (11)-55815887  
 CONTATO: SRA ANGELA  
**OBSERVAÇÃO:**  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTL M<sup>2</sup> + ÁREA DE VAGAS M<sup>2</sup> / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 72,00 + 10,00 / 2 = 77,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP					
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.239,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-182,48	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.077,26
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9653
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

*(Handwritten signature)*



Construção

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014  
 SETOR: 009 QUADRA: 568 ÍNDICE DO LOCAL: 020,00  
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 15/10/2014  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R TAQUARUCU  
 COMP.: 07 AND APTO 73 BARRIO: VL PG JASAQUARA NÚMERO: 485  
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EGREV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGRINA: 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): 0,751 IDADE: 22 anos FRACÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 77,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 77,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: KOYAMA  
 CONTATO: SRA ANGELA TELEFONE: (11)-55815887

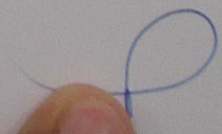
**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M<sup>2</sup> + ÁREA DE VAGAS M<sup>2</sup> / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 72,00 + 10,00 / 2 = 77,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	FT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 4.909,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.903,84
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	VARIAÇÃO: 0,998
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND EDIF ITABORAÍ X ESPOLO - MARCOS ANTONIO ANTUNES E OI DATA : 19/10/2016  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : ISAPE-SP - 2016 - SÃO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	820,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação C - REGULAR apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 2
<input type="checkbox"/> Vagas	Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R ALBA ,150	6.096,77	5.355,53	0,8764
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R TAQUARUCU ,391	5.118,23	5.118,23	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R TAQUARUCU ,391	4.848,85	5.021,73	1,0357
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R TAQUARUCU ,391	4.069,57	4.069,57	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R TAQUARUCU ,485	5.259,74	5.077,26	0,9653
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R TAQUARUCU ,485	4.909,09	4.903,86	0,9989

*(Handwritten signature)*



GeoBranProf

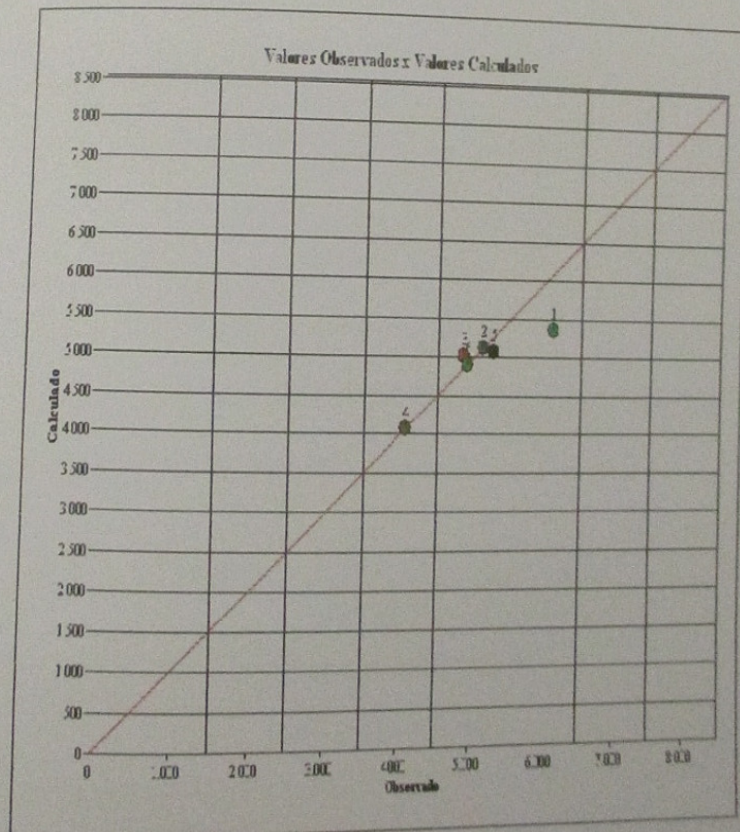
### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.096,77	5.355,53
2	5.118,23	5.118,23
3	4.848,85	5.021,73
4	4.069,57	4.069,57
5	5.259,74	5.077,26
6	4.909,09	4.903,86



GeoBranProf

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





Condição Prof

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: R TAQUARUCU 391 07 AND APTO 72 VL PQ JABAQUARA SAO PAULO - SP Data: 18/10/2016  
 Cliente: 0106260-88.2006.8.26.0003 Edificação nº: 66,82 Modalidade: Venda  
 Área terreno m²: 1,00 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5.050,37  
 Desvio Padrão: 658,17  
 - 30%: 3.535,26  
 + 30%: 6.565,49  
 Coeficiente de Variação: 13,0300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.924,36  
 Desvio Padrão: 444,40  
 - 30%: 3.447,05  
 + 30%: 6.401,67  
 Coeficiente de Variação: 9,0200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usadas		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,20	<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\$): 4.924,36  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.924,36000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 4.656,58  
 INTERVALO MÁXIMO: 5.192,14

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR TOTAL (R\$): 329.045,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.656,58  
 INTERVALO MÁXIMO: 5.192,14

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 4.924,36

(quatro mil novecentos e vinte e quatro reais e trinta e seis centavos)