

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº. 0020023-02.2016.8.26.0100
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO.
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.
(CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO)
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMENDADOR JOSÉ ZILLO.
REQUERIDO : ESPÓLIO DE MANOEL CARLOS VIEIRA 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: Rua Santa Madalena, tendo sua entrada pela Rua Martiniano de Carvalho, nº 549, apartamento 34, Bairro Bela Vista, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Maio de 2.019.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 612.000,00
(seiscentos e doze 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 **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO)**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

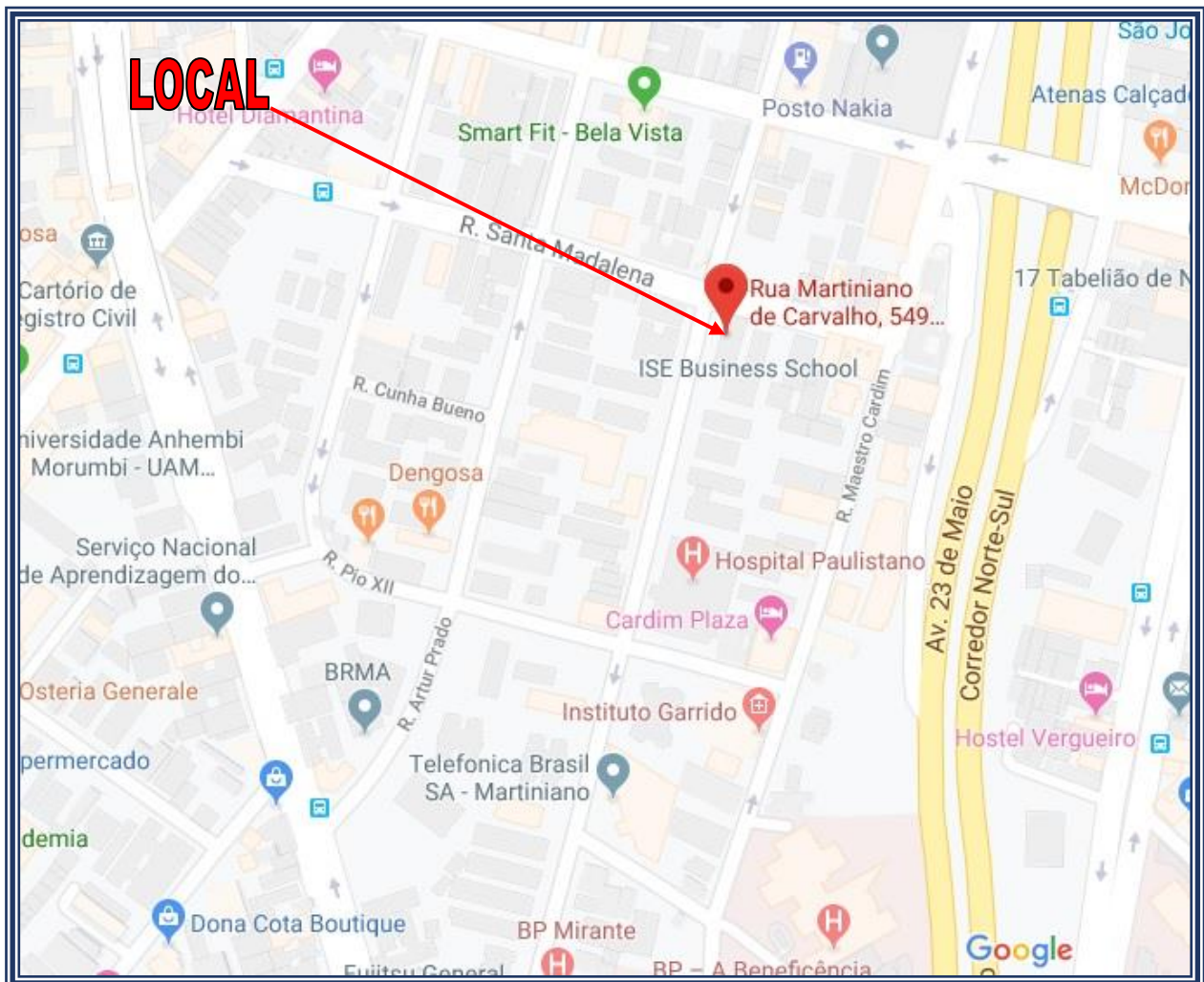
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Martiniano de Carvalho, nº 549, esquina com a Rua Santa Madalena, apartamento nº 34, Bairro Bela Vista, 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 033, Quadra 011, e Índice Fiscal 4.076,00.

3. Planta de localização.



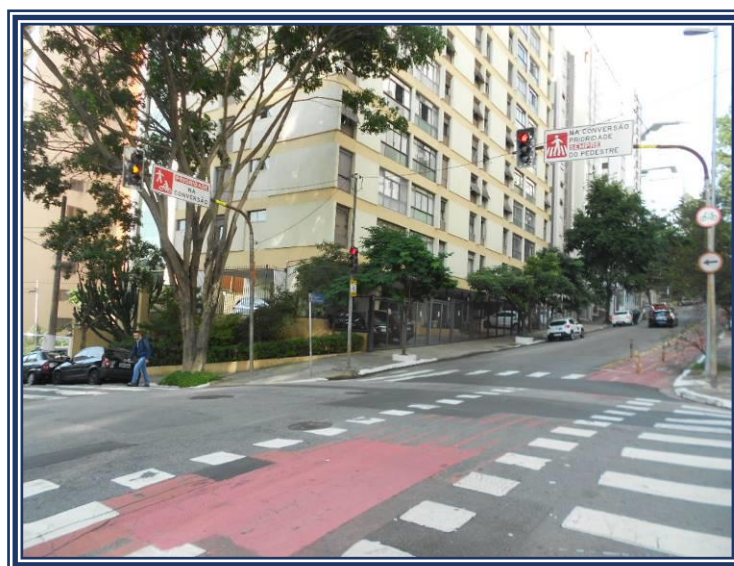
4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SE - Zona ZCPa - 03, Zona de Centralidade Polar Média Densidade –a.

5. Ilustração fotográfica externa.



Vista do edifício onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Martiniano de Carvalho, esquina com a Rua Santa Madalena,

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 31.476 (fls. 52) é de 2,01227%.

10. Características do Prédio.

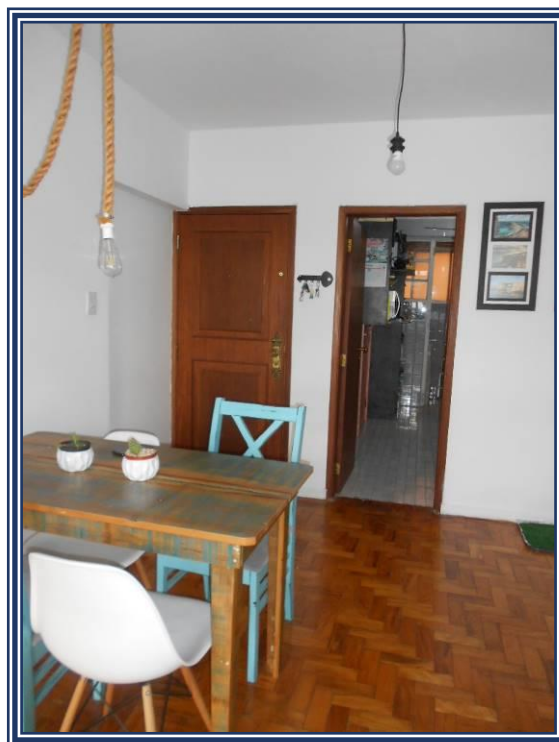
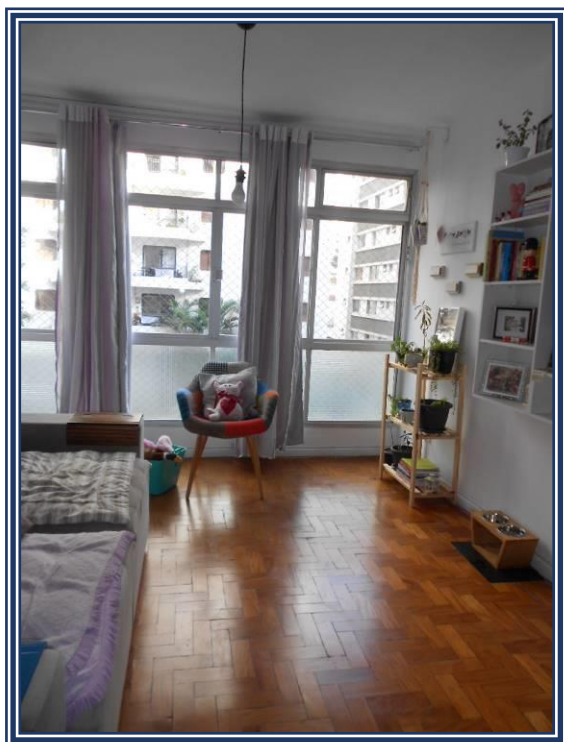
Classe / Grupo / Padrão:	Residência / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura Látex
Pavimentos:	11 (onze) pavimentos superiores, sendo térreo mais 10 (dez) andares.
Subsolo:	01 (um) subsolo.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	02 (dois) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Dispositivos de segurança:	Portaria e sistema de vídeo
Dispositivos de Lazer:	Sem dispositivos de lazer.

11. Características do apartamento.

Piso:	Tacos de madeira / Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.		
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro e Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e Basculante.		
Compartimentos	Sala de estar conjugada com sala de jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada.		
Vagas de garagens	01 (uma) vaga		
Idade Estimada:	47 (quarenta e sete) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)		
Área Útil:	Útil: 82,58m ²	Comum: 16,17m ²	Total: 98,75m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula 31.476 (fls.52).

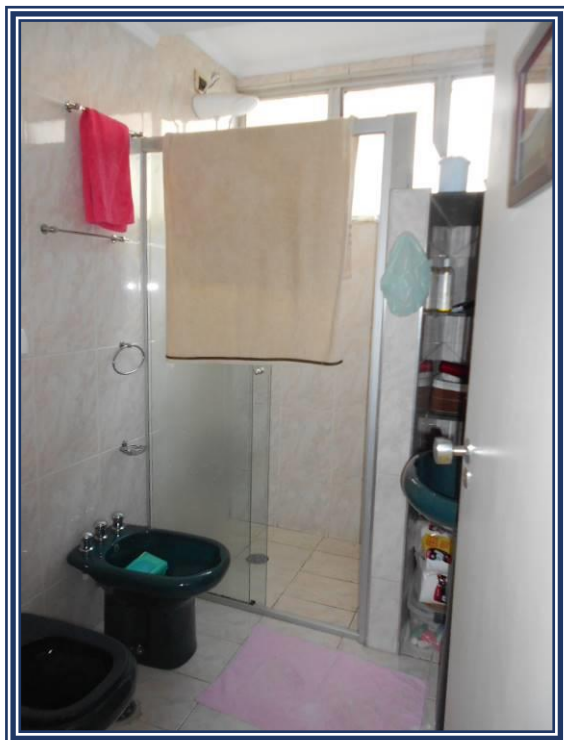
12. - Ilustração fotográfica interna da unidade 34 e vaga de garagem.



Vista da sala de estar e sala de jantar.



Quartos I e II.



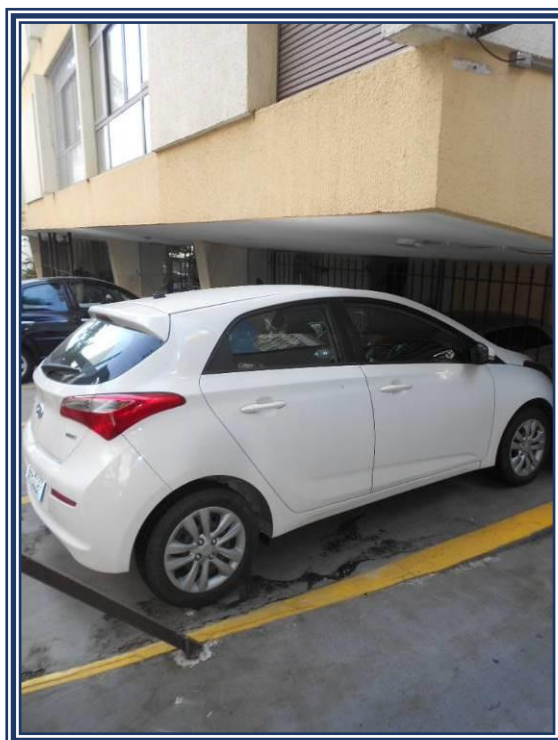
Banheiro e cozinha.



Área de serviço.



Quarto e banheiro de empregada.



Vista da vaga de garagem.

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 maio de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.986,28/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

A_c = Área homogeneizada = Área útil m^2 + área das vagas de garagem $\text{m}^2 / 2$

$$A_c = 82,58\text{m}^2 + 10,00\text{m}^2/2 = 87,58\text{m}^2$$

$$V_a = 6.986,28 \times 87,58\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 611.858,40$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 612.000,00$$

(seiscentos e doze mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 24 de maio 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:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (2,406)
Área útil homogeneizada:	87,58m ²
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	47 (quarenta e sete) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc} :	0,398
Índice fiscal	4.076,00
Data-base	Maior 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: 23/05/2019
 SETOR: 33 QUADRA: 011 ÍNDICE DO LOCAL: 4.076,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARTINIANO DE CARVALHO NÚMERO: 549
 COMP.: AP-51 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,441 IDADE: 47 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 87,58

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\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: KLABIM IMÓVEIS
 CONTATO: SR. KOBAYASHI REFWEB: 10527 TELEFONE: (11)-55756988

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 82,58M² + 10,00M²/2 = 87,58M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.734,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -681,36	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.053,51
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9220
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 : 23/05/2019
 SETOR : 9 QUADRA : 070 ÍNDICE DO LOCAL : 3.784,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARTUR PRADO NÚMERO : 389
 COMP.: 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 108,00

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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL

CONTATO : SR. CÍCERO - ZELADOR

TELEFONE : (11)-11111111

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 103,00M² + 10,00M²/2 = 108,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 109,32	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.083,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -676,99	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.515,66
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9199
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 : 23/05/2019
 SETOR : 9 QUADRA : 070 ÍNDICE DO LOCAL : 3.96200 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO NÚMERO : 594
 COMP.: 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,340 IDADE : 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : TREVISAN IMÓVEIS
 CONTATO : CORRETOR REFWEB: A1004 TELEFONE : (11)-32835000

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 94,00M² + 10,00M²/2 = 99,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 36,62	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.363,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 868,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.268,71
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1422
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 : 23/05/2019
 SETOR : 9 QUADRA : 070 ÍNDICE DO LOCAL : 3.784,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARTUR PRADO NÚMERO : 369
 COMP.: 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,609 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 137,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 137,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : TREVISAN IMÓVEIS
 CONTATO : SR. MONTEIRO TELEFONE : (11)-945051647

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 127,00M² + 20,00M²/2 = 137,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 121,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.883,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.185,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.819,84
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7383
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 : 23/05/2019
 SETOR : 9 QUADRA : 069 ÍNDICE DO LOCAL : 3.897,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARTUR PRADO NÚMERO : 394
 COMP.: 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,369 IDADE : 49 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : TREVISAN IMÓVEIS
 CONTATO : SR. MONTEIRO TELEFONE : (11)-945051647

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 75,00M² + 10,00M²/2 = 80,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 72,34	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.875,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 495,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.442,47
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0721
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 : 23/05/2019
 SETOR : 9 QUADRA : 070 ÍNDICE DO LOCAL : 3.784,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ARTUR PRADO NÚMERO : 403
 COMP.: 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 185,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 185,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TREVISAN IMÓVEIS

CONTATO : SR. MONTEIRO

TELEFONE : (11)-945051647

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 180,00M² + 10,00M²/2 = 185,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 97,61	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.324,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -604,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.817,48
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9199
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 : COM JOSE ZILLO COND X ESP DE MANOEL CARLOS VIEIRA **DATA :** 23/05/2019
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	4.076,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 47 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,549	8.734,87	8.053,51	0,9220
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ARTUR PRADO ,389	7.083,33	6.515,66	0,9199
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,594	6.363,64	7.268,71	1,1422
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ARTUR PRADO ,369	7.883,21	5.819,84	0,7383
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ARTUR PRADO ,394	7.875,00	8.442,47	1,0721
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ARTUR PRADO ,403	6.324,32	5.817,48	0,9199



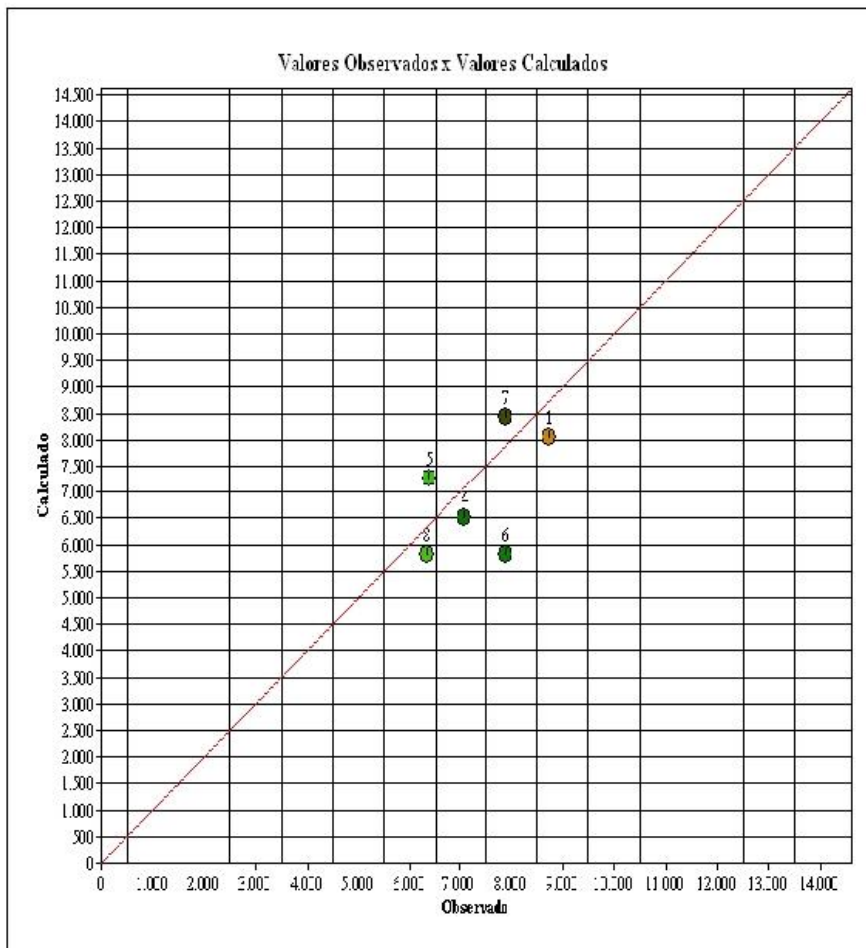
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.734,87	8.053,51
2	7.083,33	6.515,66
3	6.363,64	7.268,71
4	7.883,21	5.819,84
5	7.875,00	8.442,47
6	6.324,32	5.817,48



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA MARTINIANO DE CARVALHO 549 AP-34 SAO PAULO - SP Data : 23/05/2019
 Cliente : COM JOSE ZILLO COND X ESP DE MANOEL CARLOS VIEIRA
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 87,58 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 6.986,28

(seis mil e novecentos e oitenta e seis reais e vinte e oito centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.377,40
 Desvio Padrão : 955,96
 - 30% : 5.164,18
 + 30% : 9.590,61

Coefficiente de Variação : 12,9600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.986,28
 Desvio Padrão : 1.121,37
 - 30% : 4.890,39
 + 30% : 9.082,16

Coefficiente de Variação : 16,0500

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 todas 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\$): 6.986,28

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.986,28000

VALOR TOTAL (R\$): 611.858,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.310,57

INTERVALO MÍNIMO : 6.310,57

INTERVALO MÁXIMO : 7.661,99

INTERVALO MÁXIMO : 7.661,99

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III