

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
II – SANTO AMARO DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO : N° 1014401-93.2014.8.26.0002**  
**CARTÓRIO : 02º OFÍCIO**  
**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**  
**REQUERENTE : CONDOMÍNIO MAXHAUS MIGY**  
**REQUERIDO : RUY LUIZ BACCARAT MONTEIRO 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 Duplex nº. 173, localizado no 17º andar, do Bloco Y, do Condomínio Maxhauss Migy, Jardim Sabará, à Rua Miguel Yunes, 540, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, do Município de São Paulo, SP;**

**Data da Avaliação: Setembro de 2.017.**

**Valor de mercado para venda:**

**Va = R\$ 681.000,00  
(seiscentos e oitenta 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 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**.

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

Conforme determinação deste Juízo, despacho fls. 280, à vistoria do imóvel avaliando se deu em 25-09-2017 às 10:00 hs., feita por este perito acompanhado do Sr. André Lima, síndico, e do Sr. Mario B. da Silva, zelador do Condomínio Maxhauss Migy.

**CAPÍTULO III – VISTORIA**

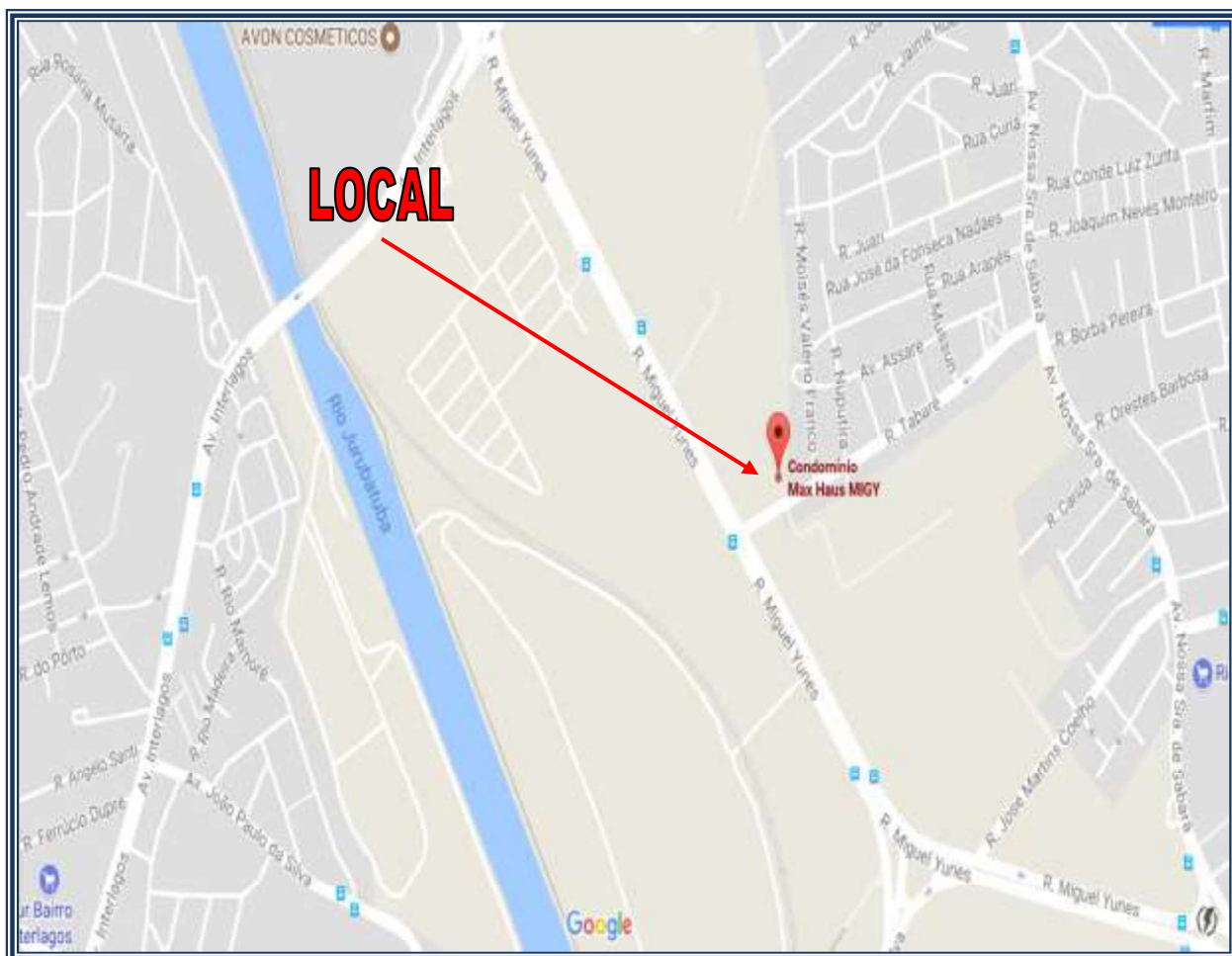
**1. Localização**

Apartamento Duplex nº. 173, localizado no 17º andar, do Bloco Y, do Condomínio Maxhauss Migy, Jardim Sabará, à Rua Miguel Yunes, 540, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, 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 162, Quadra 001, e Índice Fiscal 582,00

**3. Planta de localização**



#### 4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SA – ZM - 2, Zona Mista Media Densidade - 2.

#### 5. Ilustração fotográfica externa



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



**Vista da Rua Miguel Yunes, 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. 385.491 (fls. 247) é de 0,004536%.

**10. Características do Prédio**

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex.
Pavimentos:	Térreo mais, 17 (dezesete) andares.
Subsolos	Nenhum.
Elevadores	01 (um) elevador social e 01(um) de serviço
Apartamentos / andar:	04 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sistema de vídeo, cerca elétrica e cerca.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, playground, sala de ginástica, piscina, quadra poliesportiva e lavanderia coletiva.

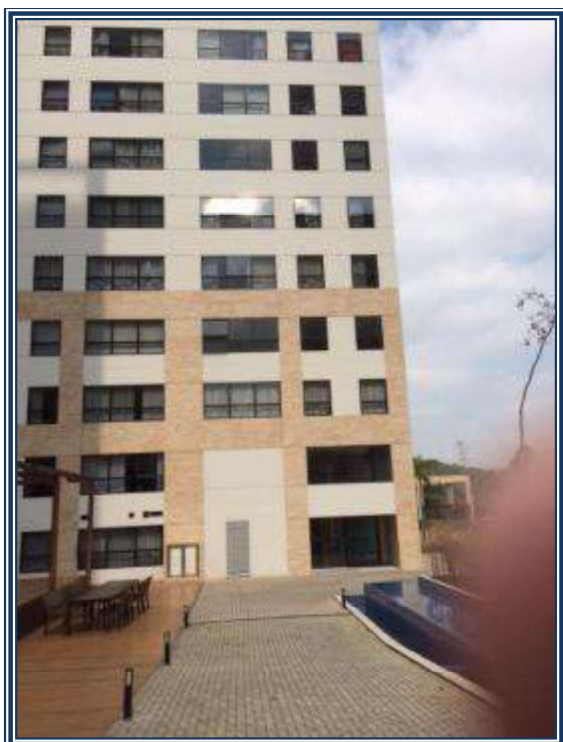
## 11. Características do apartamento

Piso:	Cerâmico / contra piso / madeira.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	01(um) salão, 01(um) banheiro, cozinha, área de serviço. Terraço e piscina.		
Vagas de garagem	02 (duas) vagas.		
Idade Estimada:	05 (cinco) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c).		
Área Construída:	Útil: 132,600 m <sup>2</sup>	Comum: 92,843 m <sup>2</sup>	Total: 225,443 m <sup>2</sup>

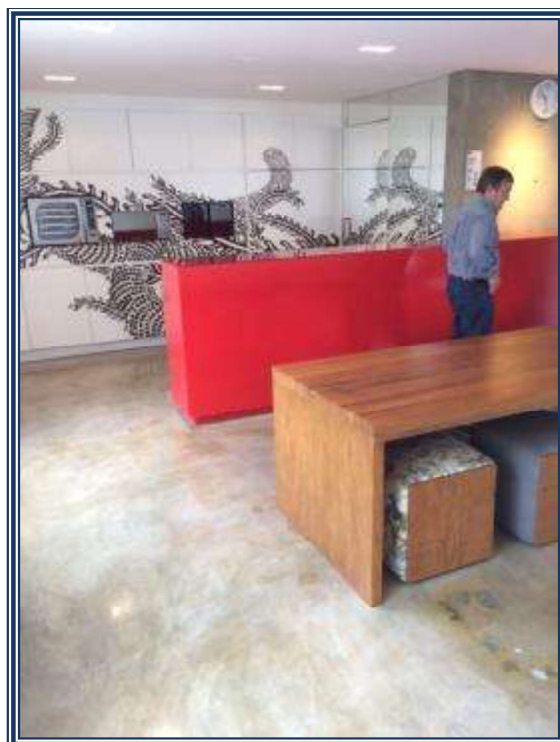
**Observações:** 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 385.491 (fls.247).



**12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Maxhauss Migy.**



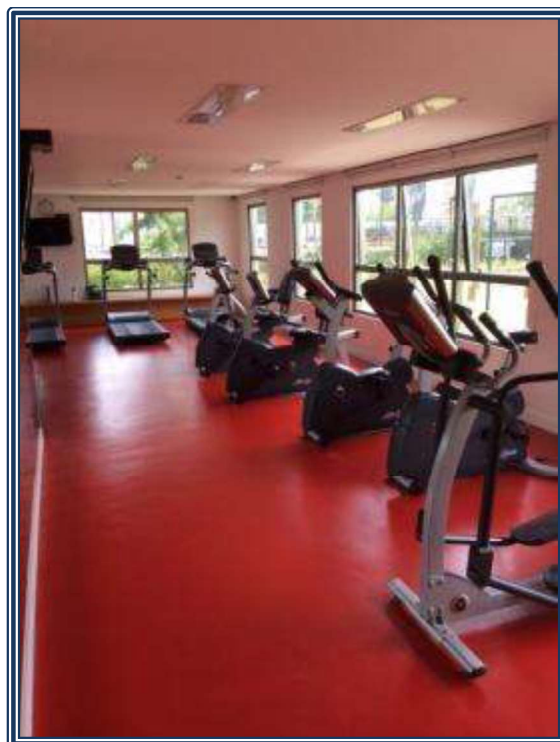
**Bloco Y**



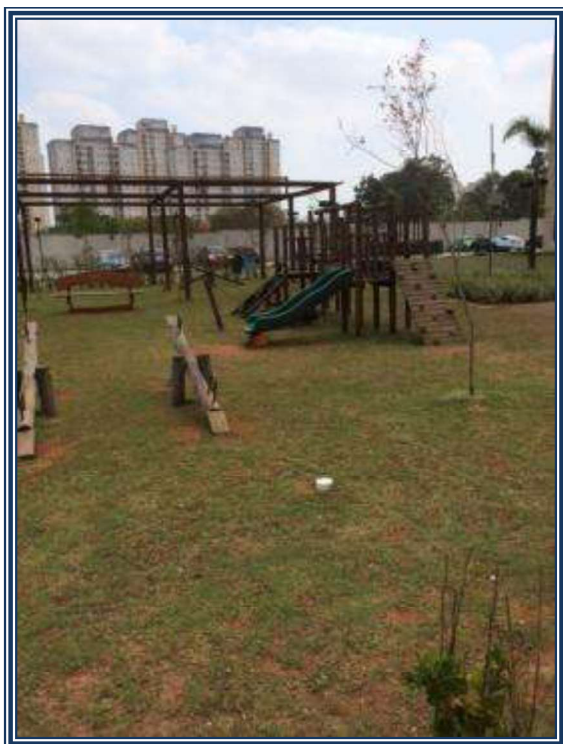
**Salão de festas**



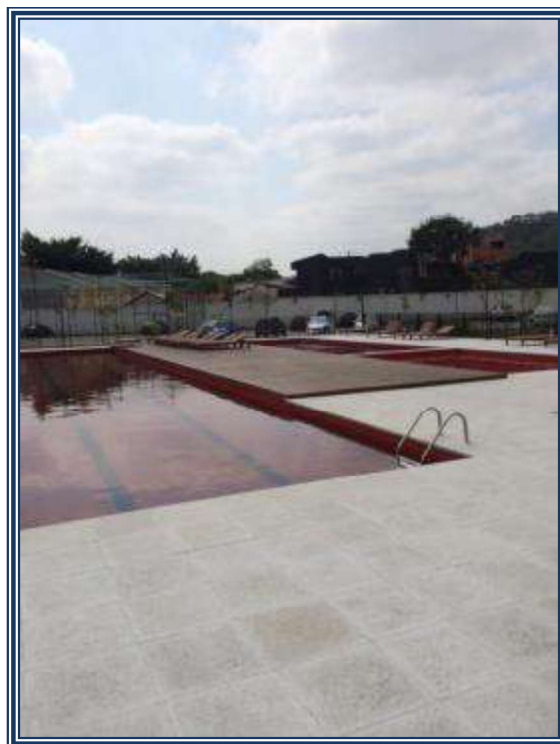
**Quadra poliesportiva**



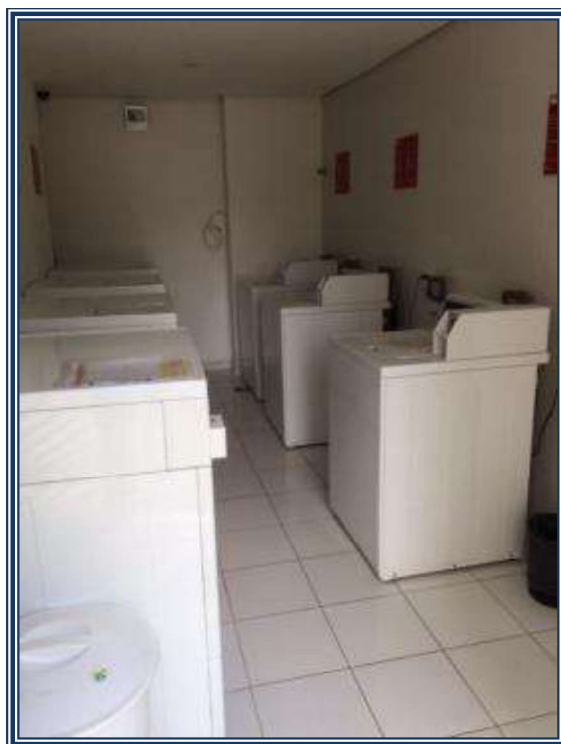
**Sala de ginástica**



**Playground**



**Piscina**



**Lavanderia coletiva**

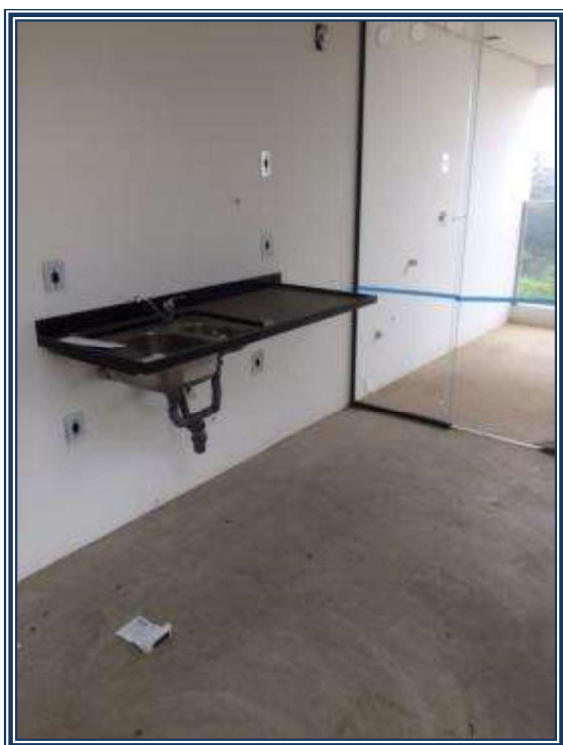
**12.1 - Ilustração fotográfica da unidade nº 173 Bl. Y**



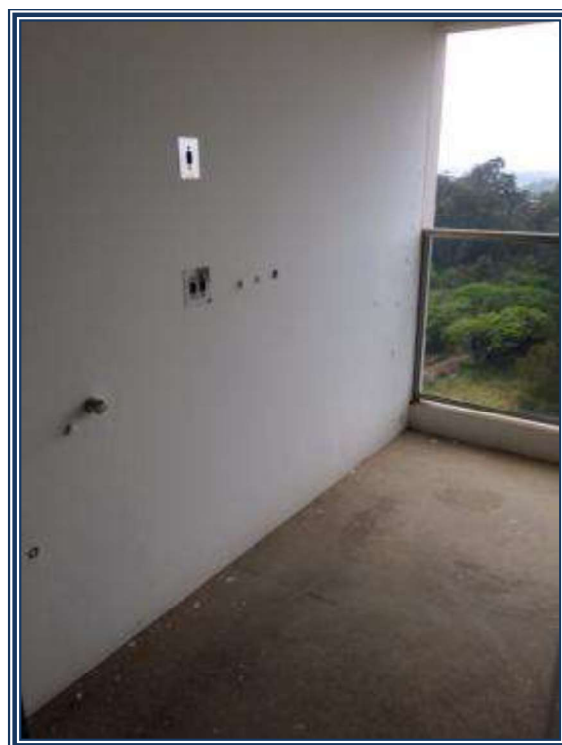
**Salão**



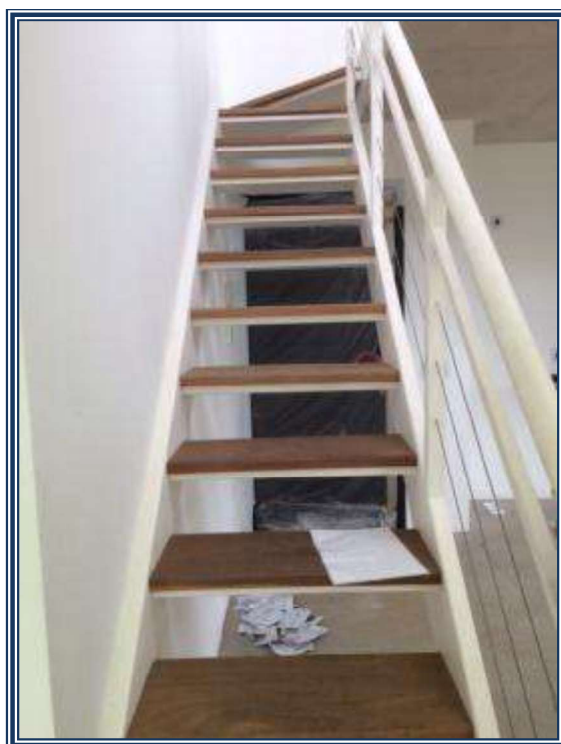
**Banheiro**



**Cozinha**



**Área de serviço**



**Escada de acesso ao 01º and.**



**Terraço**



**Piscina**

## 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 setembro de 2.017, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.774,19 /\text{m}^2$$

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

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 132,600 \text{ m}^2 + 20,00\text{m}^2 / 2$$

$$A_c = 142,600 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.774,19 \times 142,600 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 680.799,49$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 681.000,00$$

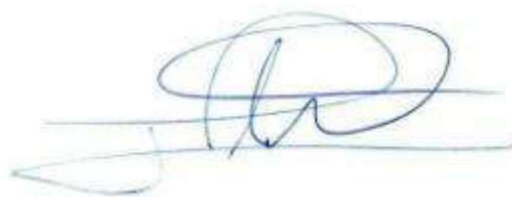
**(seiscentos e oitenta e um mil reais)**

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 26 de setembro de 2.017.



**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:	Superior com elevador (2,406)
Área útil homogeneizada:	142,600 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	05 (cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,946
Índice fiscal	582,00
Data-base	Setembro de 2.017

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/09/2017  
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 582.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R MIGUEL YUNES NÚMERO: 540  
 COMP.: 13 AND APTO 131 BL G BAIRRO: JD SABARA 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): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

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

**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\$): 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PAULISTA IMOVEIS  
 CONTATO: SR CIRO TELEFONE: (11)-55222629

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 70,00 + 20,00 / 2 = 80,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.287,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -83,37	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.204,13
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9642
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 - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/09/2017  
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 582.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R MIGUEL YUNES NÚMERO: 540  
 COMP.: 17 AND APTO 173 BL G BAIRRO: JD SABARA 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: plana  
 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): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 142,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 142,60

**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\$): 730.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PAULISTA IMOVEIS  
 CONTATO: SR CIRO TELEFONE: (11)-55222629

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 132,60 + 20,00 / 2 = 142,60

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.607,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -72,65	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.534,65
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9642
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 - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2017  
 SETOR : 162 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 582.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R MIGUEL YUNES NÚMERO : 540  
 COMP. : 18 AND APTO 182 BL1 BAIRRO : JD SABARA 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: plana  
 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): 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 142,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 142,60

**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\$) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : PAULISTA MOVEIS  
 CONTATO : SR CIRO TELEFONE : (11)-55222629

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 132,60 + 20,00 / 2 = 142,60

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.701,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -74,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.627,82
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9642
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 - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/09/2017  
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 582.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R MIGUEL YUNES NÚMERO: 540  
 COMP.: 18 AND APTO 184 BL M BAIRRO: JD SABARA 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): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 142,60 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 142,60

**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\$): 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PAULISTA IMOVEIS  
 CONTATO: SR CIRO TELEFONE: (11)-55222629

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 132,60 + 20,00 / 2 = 142,60

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.544,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -71,65	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.472,53
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9642
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	





GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/09/2017  
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 582.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: R MIGUEL YUNES NÚMERO: 540  
 COMP.: 03 AND APTO 31 BL Y BAIRRO: JD SABARA 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: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

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

**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\$): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: PAULISTA IMOVEIS

CONTATO: SR CIRO

TELEFONE: (11)-55222629

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 70,00 + 20,00 / 2 = 80,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.837,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.837,50
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/09/2017  
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 582.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R MIGUEL YUNES NÚMERO: 540  
 COMP.: 03 AND APTO 33 BL Y BAIRRO: JD SABARA 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: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

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

**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\$): 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PAULISTA IMOVEIS  
 CONTATO: SR CIRO TELEFONE: (11)-55222629

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 70,00 + 20,00 / 2 = 80,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.837,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.837,50
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/09/2017  
 SETOR: 162 QUADRA: 001 ÍNDICE DO LOCAL: 582.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R MIGUEL YUNES NÚMERO: 540  
 COMP.: 03 AND APTO 32 BL Y BAIRRO: JD SABARA 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: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,902 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

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

**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: PAULISTA IMOVEIS

CONTATO: SR CIRO

TELEFONE: (11)-55222629

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 70,00 + 20,00 / 2 = 80,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.725,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 180,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.905,20
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0381
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 : COND MAXHAUS MIGY X RUY LUIZ BACCARAT MONTEIRO E OUTRO DATA : 25/09/2017  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	582,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação C - REGULAR
<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	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R MIGUEL YUNES ,540	5.287,50	5.204,13	0,9842
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R MIGUEL YUNES ,540	4.607,29	4.534,65	0,9842
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R MIGUEL YUNES ,540	4.701,96	4.627,82	0,9842
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R MIGUEL YUNES ,540	4.544,18	4.472,53	0,9842
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R MIGUEL YUNES ,540	4.837,50	4.837,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R MIGUEL YUNES ,540	4.837,50	4.837,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	R MIGUEL YUNES ,540	4.725,00	4.905,20	1,0381



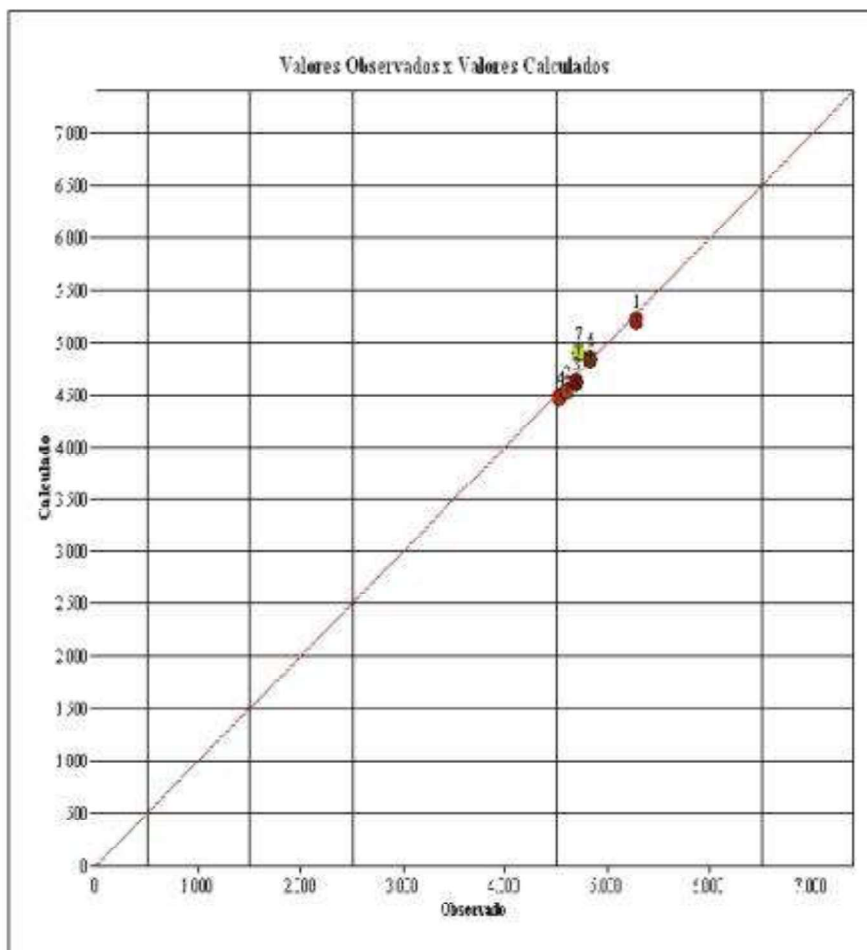
GeoAvaliarProf

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.287,50	5.204,13
2	4.607,29	4.534,65
3	4.701,96	4.627,82
4	4.544,18	4.472,53
5	4.837,50	4.837,50
6	4.837,50	4.837,50
7	4.725,00	4.905,20



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**







**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : R MIGUEL YUNES 540 17 AND APTO 173 BL Y JD SABARA SAO PAULO - SP Data : 25/09/2017  
 Cliente : 1014401-93.2014.8.26.0002  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 142,60 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 4.791,56  
 Desvio Padrão : 244,19  
 - 30% : 3.354,09  
 + 30% : 6.229,03

Coefficiente de Variação : 5,1000

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 4.774,19  
 Desvio Padrão : 251,60  
 - 30% : 3.341,93  
 + 30% : 6.206,45

Coefficiente de Variação : 5,2700

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	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"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	6 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ a corrj de fatores	0,60 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,60 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,60 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.774,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.774,19000

VALOR TOTAL (R\$): 680.799,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.637,25

INTERVALO MÍNIMO : 4.637,25

INTERVALO MÁXIMO : 4.911,13

INTERVALO MÁXIMO : 4.911,13

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 4.774,19**

**(quatro mil setecentos e setenta e quatro reais e dezenove centavos)**