

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
II – SANTO AMARO DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO : Nº 1055845-04.2017.8.26.0002**  
**CARTÓRIO : 12º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS  
CONDOMÍNIAS**  
**REQUERENTE : CONDOMÍNIO NEO RESIDENCIAL JARDIM SUL**  
**REQUERIDO : ROSIMERE PEREIRA RODRIGUES**

**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. 24, localizado no 02º andar, do Bloco A, do Condomínio Neo Residencial Jardim Sul, situado à Rua Nelson Gama de Oliveira, 550, Vila Andrade, Zona Sul, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Dezembro de 2.018

**Valor de mercado para venda:**

**Va = R\$ 304.000,00**  
**(trezentos e quatro 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 – DESPESAS CONDOMÍNIAS**.

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

**CAPÍTULO III – VISTORIA**

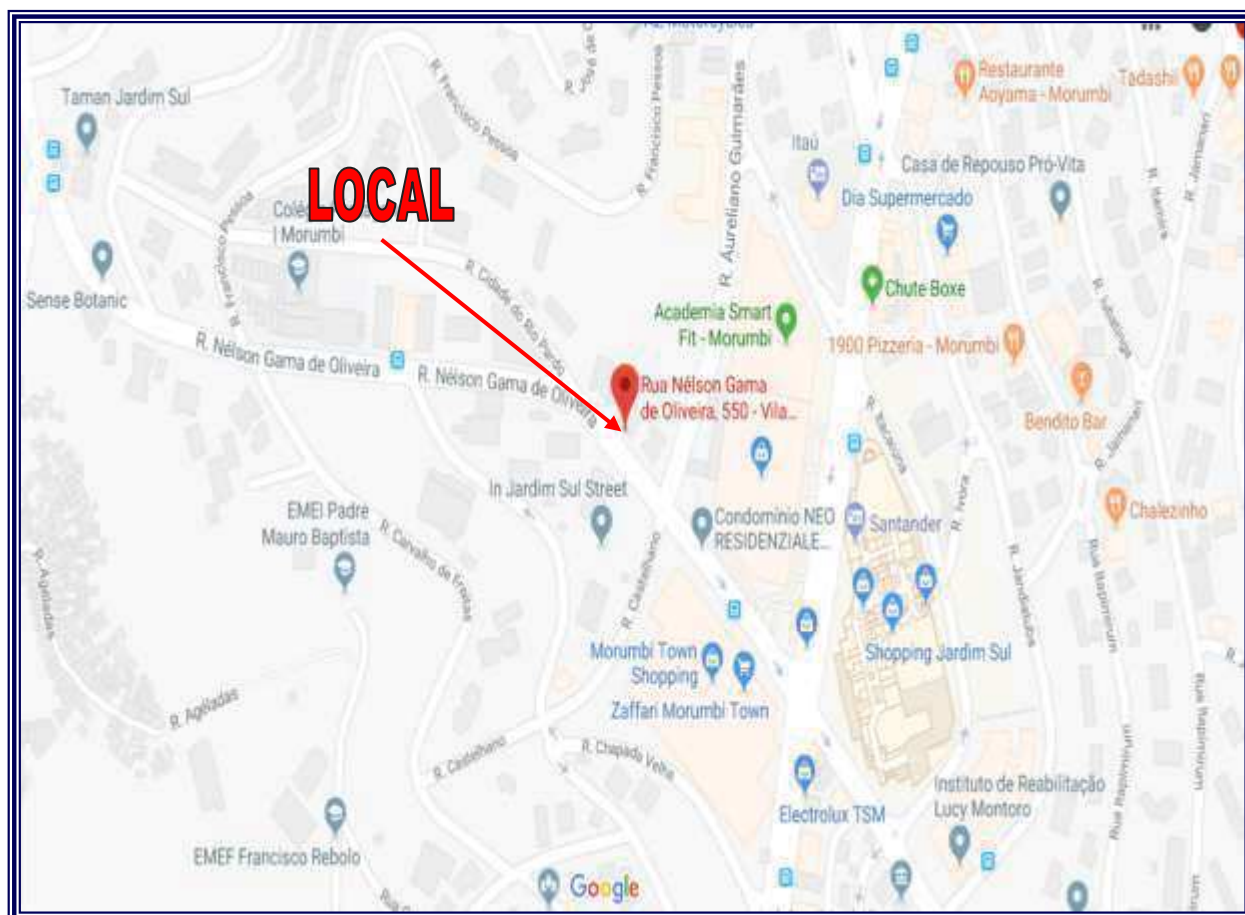
**1. Localização**

Apartamento nº. 24, localizado no 02º andar, do Bloco A, do Condomínio Neo Residencial Jardim Sul, situado à Rua Nelson Gama de Oliveira, 550, Vila Andrade, Zona Sul, 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 171, Quadra 213, e Índice Fiscal 731,00

**3. Planta de localização**



**4. Zoneamento**

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em CL – ZM – 3a/02, zona mista de alta densidade - a.

**5. Ilustração fotográfica externa**



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



**Vista da Rua Nelson Gama de Oliveira, 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. 336.538 (fls. 112) é de 0,757576%.

**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, 16 (dezesesseis) 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, salão de jogos, churrasqueira, brinquedoteca, playground, sala de ginástica, campo de futebol e piscina.

## 11. Características do apartamento

Piso:	Cerâmico / Laminado de madeira.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Terraço, sala de estar, sala de jantar, 01(uma) suíte, 01(um) dormitório, 01(um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	01 (uma) vaga		
Idade Estimada:	10 (dez) anos		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 55,0800 m <sup>2</sup>	Comum: 44,5027 m <sup>2</sup>	Total: 99,5827 m <sup>2</sup>

*Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N<sup>o</sup>. 336.538 (fls.112).*



**12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Residencial Neo Jardim Sul**



**Hall social**



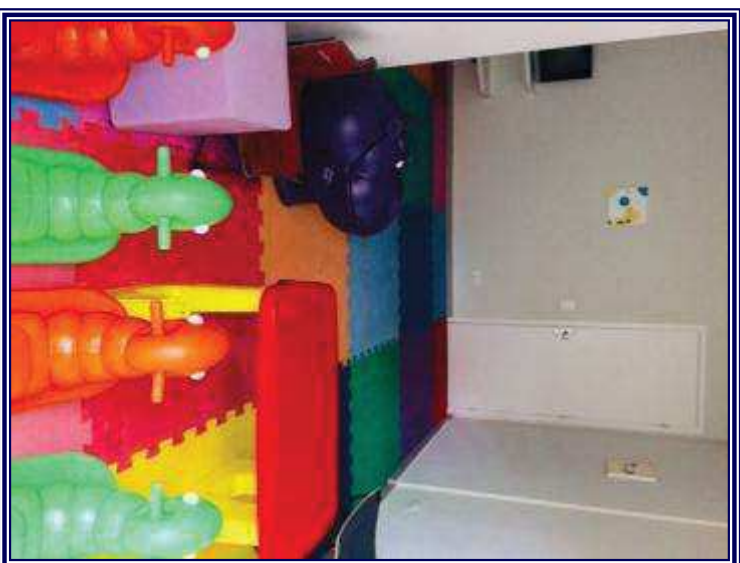
**Salão de festas**



**Churrasqueira**



**Salão de jogos**



**Brinquedoteca**



**Playground**



**Campo de futebol**



**Sala de ginástica**



**Piscina**

**12.1 - Ilustração fotográfica da unidade nº 24 do Bloco A**



**Terração**



**Sala de Estar**



**Sala de jantar**



Suíte



Dormitório



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 dezembro de 2.018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.055,15 /\text{m}^2$$

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

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 55,0800 \text{ m}^2 + 10,00\text{m}^2 / 2$$

$$A_c = 60,0800 \text{ m}^2$$

$$V_a = 5.055,15 \times 60,0800 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 303.713,41$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 304.000,00$$

**(trezentos e quatro mil reais)**

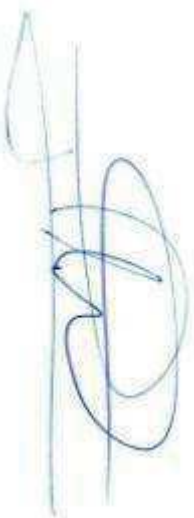


## **CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 17 (dezessete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 03 de dezembro de 2.018



**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 homogeneizada:	60,8000 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	10 (dez) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,904
Índice fiscal	731,00
Data-base	Dezembro de 2.018

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018  
 SEIOR : 16F QUADRA : 201 ÍNDICE DO LOCAL : 800,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R CASTELHANO NÚMERO : 60  
 COMP. : XX AND APTO XX BARRIO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : U.F. : 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 - (cd) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dieta FORMATO : Regular ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio cl elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEF. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 HISCINA : 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 : Oterta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : FRK IMOVEIS  
 CONTATO : SR RICARDO TELEFONE : (11)-94545454

**OSERVAÇÃO:**  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M²/2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 49.0000 + 10.00 / 2 = 54.0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flog :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSSOLESCÊNCIA Fobys :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		6.668,67
		6.219,72
		0,9330



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018  
 SEIOR : 16F QUADRA : 201 ÍNDICE DO LOCAL : 800,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R CASTELHANO NÚMERO : 60  
 COMP. : XX AND APTO XX BARRIO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : U.F. : 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 - (cd) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Dieta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio cl elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEF. (K) : 0,944 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,00

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\$) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : FRK IMOVEIS

CONTATO : SR RICARDO

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 75.0000 + 20.00 / 2 = 85.0000

TELEFONE : (11)-945454554

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flog :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSSOLESCÊNCIA Fobys :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
		5.505,86
		5.136,75
		0,9330



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      **3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018       UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018  
 SEIOR : 171      QUADRA : 212      ÍNDICE DO LOCAL : 754,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDERECO : R AURELIANO GUIMARAES      NÚMERO : 65  
 COMP. : XX AND APTO XX      BARRIO : VILA ANDRADE      CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :      UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Aq) M²: 1,00      TESTADA - (c/s) m : 1,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dieta      FORMATO : Regular      ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO :      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio cl elev. (+)      COEF. PADRÃO : 2,160      CONSERVAÇÃO : c-regular  
 COEF. DEF. (K) : 0,750 IDADE : 25      anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1      VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 83,00      ÁREA COMUM M²: 0,00      GARAGEM M²: 0,00      TOTAL M²: 83,00

**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\$) : 330.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CORRETORA AUTONOMA

CONTATO : SRA JULIANA

TELEFONE : (11)-962418428

**OBSERVAÇÃO:**  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTL. M² + ÁREA DE VAGAS M²/2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 78.0000 + 10.00 / 2 = 83.0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floq :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.576,31
OBSOLESCÊNCIA Fobys :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.144,28
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1582
VAGAS	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 - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018  
 SEIOR : 171 QUADRA : 212 ÍNDICE DO LOCAL : 754,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDERECO : R AURELIANO GUIMARAES NÚMERO : 65  
 COMP. : XX AND APTO XX BARRIO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : U.F. : 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 - (cd) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Dieta FORMATO: Regular ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio cl elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c-regular  
 COEF. DEF. (K) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 83,00

**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\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : JSI MOVES - 6163

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)-37733303

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M²/2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 78.0000 + 10.00 / 2 = 83.0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floq :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.012,05
OBSOLESCÊNCIA Fobys :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.646,62
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1582
VAGAS	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b>	<b>5</b>	
<b>NÚMERO DA PESQUISA :</b>	SÃO PAULO - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018
<b>SEIOR :</b>	171 QUADRA : 212	ÍNDICE DO LOCAL : 754,00
<b>CHAVE GEOGRÁFICA :</b>		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		
<b>ENDEREÇO :</b>	R AURELIANO GUIMARAES	
<b>COMP. : XX AND APTO XX</b>	BARRO : VILA ANDRADE	<b>NÚMERO : 72</b>
<b>CEP :</b>	UF : SP	<b>CIDADE :</b> SÃO PAULO - SP
<b>DADOS DA REGIÃO</b>		
<b>MELHORAMENTOS :</b>	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>		
<b>ÁREA (A) M²:</b>	1,00	<b>TESTADA - (cd) m :</b> 1,00
<b>ACESSIBILIDADE :</b>	Dieta	<b>FORMATO :</b> Regular
<b>TOPOGRAFIA :</b>	plano	<b>PROF. EQUIV. (Pe) :</b> 1,00
<b>CONSISTÊNCIA :</b>	seco	<b>ESQUINA :</b>
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>		
<b>TIPO DA EDIFICAÇÃO :</b>	Apartamento	<b>ESTADO :</b>
<b>FACE :</b>		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		
<b>PADRÃO :</b>	apartamento médio cl elev. (+)	<b>COEF. PADRÃO :</b> 2,160
<b>CONSERVAÇÃO :</b>	c-regular	
<b>COEF. DEF. (K) :</b>	0,750	<b>IDADE :</b> 25
<b>anos FRAÇÃO :</b>	0,00	<b>TAXA :</b> 0,00
<b>VAGAS COB. :</b>	1	<b>VAGAS DESCOB. :</b> 0
<b>DIMENSÕES</b>		
<b>A. PRIVATIVA M²:</b>	83,00	<b>ÁREA COMUM M²:</b> 0,00
<b>GARAGEM M²:</b>	0,00	<b>TOTAL M² :</b> 83,00
<b>EDIFÍCIO</b>		
<b>DORMITÓRIOS :</b>	0	<b>SITES :</b> 0
<b>W.C. :</b>	0	<b>QUARTO EMPREGADAS :</b> 0
<b>PISCINA :</b>	0	<b>SALÃO DE FESTAS :</b> 0
<b>ELEVADORES :</b>	0	<b>PLAYGROUND :</b> 0
<b>SUPERIORES :</b>	0	<b>APTO/ANDAR :</b> 0
<b>SUB-SOLOS :</b>	0	<b>SUB-SOLOS :</b> 0
<b>FATORES ADICIONAIS</b>		
<b>ADICIONAL 01:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 02:</b> 1,00
<b>ADICIONAL 03:</b>	1,00	<b>ADICIONAL 04:</b> 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>		
<b>NATUREZA :</b>	Oferter	<b>VALOR VENDA (R\$) :</b> 340.000,00
<b>VALOR LOCAÇÃO (R\$) :</b>	0,00	
<b>IMOBILIÁRIA :</b>	ACHEI MORUMBI -	
<b>CONTRATO :</b>	SR LUIZ	<b>TELEFONE :</b> (11)-37981763
<b>OBSERVAÇÃO :</b>	ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2 ÁREA HOMOGENEIZADA = 78.0000 + 10.00 / 2 = 83.0000	
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>		
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>
<b>LOCALIZAÇÃO Flog :</b>	FT ADICIONAL 01 :	0,00
<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	3.886,75	
<b>FT ADICIONAL 02 :</b>	0,00	<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>
<b>4.287,86</b>		
<b>FT ADICIONAL 03 :</b>	0,00	<b>VARIAÇÃO :</b>
<b>1.782</b>		
<b>FT ADICIONAL 04 :</b>	0,00	
<b>FT ADICIONAL 05 :</b>	0,00	
<b>FT ADICIONAL 06 :</b>	0,00	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b>		<b>6</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018	
SEIOR : 171	QUADRA : 213	ÍNDICE DO LOCAL : 731,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : R NELSON GAMA DE OLIVEIRA		NÚMERO : 1113	
COMP. : XX AND APTO XX	BARRO : VILA ANDRADE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (A): M²:	1,00	TESTADA - (cd) m :	1,00
PROF. EQUIV. (Pe) :		ESQUINA :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Dieta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,60	CONSERVAÇÃO : c-regular
COEF. DEF. (k) :	0,50	IDADE :	10
anos	FRACÃO :	0,00	TAXA :
		0,00	VAGAS COB. :
			2
			VAGAS DESCOB. :
			0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	70,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	0	SITES :	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		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	430.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	HBS MOVEIS - API58		
CONATO :	SR HELSIO SILVA	TELEFONE :	(11)-982957447
<b>OBSE R V A Ç Ã O :</b>			
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2			
ÁREA HOMOGENEIZADA = 60.0000 + 20.00 / 2 = 70.0000			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>	
<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>			
LOCALIZAÇÃO Flog :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	5.528,57	VALOR ADICIONAL 02 :	0,00
FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.528,57
OBSELESCÊNCIA Fobys :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.0000
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
FT ADICIONAL 04 :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA** 7

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018

SEIOR : 171 QUADRA : 213 ÍNDICE DO LOCAL : 731,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R NELSON GAMA DE OLIVEIRA

NÚMERO : 550

COMP. : XX AND APTO XX BARRIO : VILA ANDRADE

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : U.F. : 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 (Aq) M²: 1,00 TESTADA - (cd) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Dieta FORMATO : Regular ESQUINA :

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio cl elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c-regular

COEF. DEF. (K) : 0,504 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 60,08 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 60,08

**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\$) : 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DOWNTOWN BROKERS - DB353

CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-47507514

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M²/2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 55,0800 + 10,00 / 2 = 60,0800

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floq :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 5.542,61
OBSOLESCÊNCIA Fobys :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.542,61
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	
	FT ADICIONAL 05 :	
	FT ADICIONAL 06 :	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**     **8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018      UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018  
 SEI0R : 171     QUADRA : 213     ÍNDICE DO LOCAL : 731,00     CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : R NELSON GAMA DE OLIVEIRA     NÚMERO : 739  
 COMP. : XX AND APT0 XX     BARRIO : VILA ANDRADE     CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP :     UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A): M²: 1,00     TESTADA - (cd) m: 1,00     PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Dieta     FORMATO : Regular     ESQUINA :  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento     ESTADO :     FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio elev. (+)     COEF. PADRÃO : 2,160     CONSERVAÇÃO : c-regular  
 COEF. DEF. (k) : 0,504     IDADE : 10     anos     FRAÇÃO : 0,00     TAXA : 0,00     VAGAS COB. : 1     VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

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

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0     SUITES : 0     W.C. : 0     QUARTO EMPREGADAS : 0     PISCINA : 0     SALÃO DE FESTAS : 0  
 ELEVADORES : 0     PLAYGROUND : 0     SUPERIORES : 0     APT0/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\$) : 460.000,00     VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO - 1073961

CONTATO : SR MARCO AURELIO

TELEFONE : (11)-984708894

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M²/2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 61.0000 + 10.00 / 2 = 66.0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floq :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 6.272,73
OBSOLESCÊNCIA Fobys :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.272,73
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS :	FT ADICIONAL 04 :	
	FT ADICIONAL 05 :	
	FT ADICIONAL 06 :	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b> 9	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018
SEIOR : 171 QUADRA : 213	ÍNDICE DO LOCAL : 731,00 CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>	
ENDERECO : R NELSON GAMA DE OLIVEIRA	NÚMERO : 825
COMP. : XX AND APTO XX	BAIRRO : VILA ANDRADE
CEP : UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP
<b>DADOS DA REGIÃO</b>	
<b>MELHORAMENTOS :</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>	
ÁREA (Aq) M²: 1,00	TESTADA - (c) m: 1,00
PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Dieta	FORMATO : Regular
TOPOGRAFIA : plano	ESQUINA :
CONSISTÊNCIA : seco	
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>	
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO :
FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	
PADRÃO : apartamento médio cl elev. (+)	COEF. PADRÃO : 2,160
CONSERVAÇÃO : c-regular	
COEF. DEF. (K) : 0,856	IDADE : 12
anos FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 1	VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>	
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00
GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
<b>EDIFÍCIO</b>	
DORMITÓRIOS : 0	SITES : 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	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>	
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00
ADICIONAL 03: 1,00	ADICIONAL 04: 1,00
ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>	
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : DOWNTOWN BROKERS DB039	
CONTATO : CORRETOR	TELEFONE : (11)-982957447
<b>OBSERVAÇÃO:</b>	
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2	
ÁREA HOMOGENEIZADA = 79.0000 + 10.00 / 2 = 84.0000	
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>	
<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Flog :	FT ADICIONAL 01 : 0,00
VALOR UNITÁRIO : 4.821,43	
OBSOLESCÊNCIA Fobys :	FT ADICIONAL 02 : 0,00
HOMOGENEIZAÇÃO : 4.899,79	
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VARIAÇÃO : 1.0163	
VAGAS :	FT ADICIONAL 04 : 0,00
	FT ADICIONAL 05 : 0,00
	FT ADICIONAL 06 : 0,00



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b> 10				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018			<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2018	
SEIOR : 171 QUADRA : 213	ÍNDICE DO LOCAL : 731,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>				
ENDEREÇO : R NELSON GAMA DE OLIVEIRA		NÚMERO : 850		
COMP. : XX AND APTO XX	BARRO : VILA ANDRADE	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : U.F. : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>				
<b>MELHORAMENTOS :</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>				
ÁREA (Aq) M²: 1,00	TESTADA - (cd) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pq) :	1,00	
ACESSIBILIDADE : Dieta	FORMATO : Regular	ESQUINA :		
TOPOGRAFIA : plano				
CONSISTÊNCIA : seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>				
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO :	FACE :		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>				
PADRÃO : apartamento médio cl elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160	CONSERVAÇÃO : c-regular	
COEF. DEF. (K) : 0,937	IDADE : 6	anos	FRAÇÃO : 0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS TAXA :	0,00	
COB. :	1	VAGAS COB. :	1	
DESCOB. :	0			
<b>DIMENSÕES</b>				
A. PRIVATIVA M²: 60,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 60,00	
<b>EDIFÍCIO</b>				
DORMITÓRIOS : 0	SUITES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0	
FISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 0	ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	
SUPERIORES : 0	APTOS/ANDAR : 0	SUB-SOLOS : 0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>				
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00		
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>				
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 540.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA : SO FLATS - SF26202				
CONATO : CORRETOR	TELEFONE : (11)-30590846			
<b>OSERVAÇÃO:</b>				
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL. M² + ÁREA DE VAGAS M²/2				
ÁREA HOMOGENEIZADA = 55.0000 + 10.00 / 2 = 60.0000				
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>				
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		
		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>		
LOCALIZAÇÃO Flog :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	
VALOR UNITÁRIO :	8.100,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	
HT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.871,76	
OBSOLESCÊNCIA Fobys :	-226,22	FT ADICIONAL 03 :	0,00	
HT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9718	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
FT ADICIONAL 04 :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	

## **ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**





**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : COND NEO RES JARDIM SUL X ROSIMERE FERREIRA RODRIGUES DATA : 01/12/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IAPESP - 2018 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	INDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	731,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação C - REGULAR aportamento médio c/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Vagas 0
<input type="checkbox"/> Vagas	Acrescimo 0



**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input type="checkbox"/>	1 R CASTELHANO, 60	6.666,67	6.219,72	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/>	2 R CASTELHANO, 60	5.505,88	5.134,75	0,9330
<input checked="" type="checkbox"/>	3 R AURELIANO GUIMARAES, 45	3.578,31	4.144,28	1,1582
<input checked="" type="checkbox"/>	4 R AURELIANO GUIMARAES, 45	4.012,05	4.646,62	1,1582
<input checked="" type="checkbox"/>	5 R AURELIANO GUIMARAES, 72	3.686,75	4.269,86	1,1582
<input checked="" type="checkbox"/>	6 R NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 1113	5.528,57	5.528,57	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 R NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 550	5.542,61	5.542,61	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 R NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 739	6.272,78	6.272,78	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 R NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 825	4.821,43	4.899,79	1,0163
<input type="checkbox"/>	10 R NELSON GAMA DE OLIVEIRA, 850	8.100,00	7.971,79	0,9718

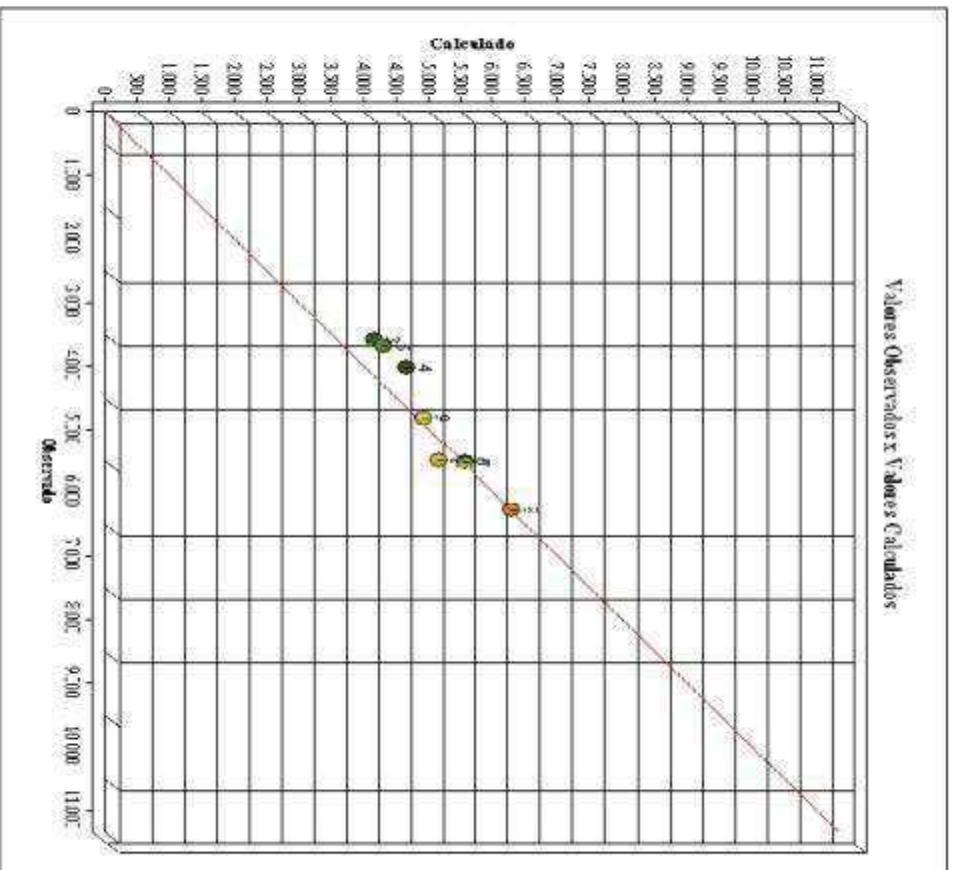


**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	6.666,67	6.219,72
2	5.505,88	5.136,75
3	3.578,31	4.144,28
4	4.012,05	4.646,62
5	3.686,75	4.269,86
6	5.528,57	5.528,57
7	5.542,61	5.542,61
8	6.272,73	6.272,73
9	4.821,43	4.899,79
10	8.100,00	7.871,78



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo de Adoramento: Local: R NELSON GAMA DE OLIVEIRA 550 02 AND APTO 24 BL A VILA ANDRADE SAO Data: 01/12/2018  
 Cliente: 1055845-04.2017.8.26.0002 Edficação nº: 60,08 Modalidade: Venda  
 Área terreno m²: 1,00 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários: 4.868,54  
 Desvio Padrão: 1.004,64  
 - 30%: 3.407,98  
 + 30%: 6.329,10  
 Coeficiente de Variação: 20,6400

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários: 5.055,15  
 Desvio Padrão: 715,97  
 - 30%: 3.539,61  
 + 30%: 6.571,70  
 Coeficiente de Variação: 14,1600

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
	Completar quanto a todos vendíveis analisados	12	Completar qto aos fatores ivelocis no habilitamento	\$	Adoção de situação paradigmática	3	
1 Corac. do imóvel avaliando	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		3
2 Quantidade mínima de dados da mercado usados		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		2
3 Identificação dos dados da mercado	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		3
4 Informar de equiva de cada fator e p/ o corr de fatores	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**

MÉDIA SANADA (R\$): 5.055,15  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.055,15000

VALOR TOTAL (R\$): 309.713,41

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

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

INTERVALO MÍNIMO: 4.696,97  
 INTERVALO MÁXIMO: 5.413,33

INTERVALO MÍNIMO: 4.696,97  
 INTERVALO MÁXIMO: 5.413,33

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 5.055,15**

**(cinco mil e cinqüenta e cinco reais e quinze centavos)**