

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

fls. 191

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

Processo nº 0062544-88.2018.8.26.0100

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Cumprimento de Sentença** em que **Condomínio Edifício Juruce** move contra **Josefa Marrero Conzalez - Espólio**, vem mui respeitosamente à presença de **V.Excia**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

fls. 192

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado de venda dos apartamentos localizados à Rua Herculando de Freitas nº 307, unidades nº 51 e 52, do Condomínio Edifício Juruce, no bairro Bela Vista, São Paulo -SP, Matrículas 30.631 e 35.410 na **Ação Cumprimento de Sentença** em que **Condomínio Edifício Juruce** move contra **Josefa Marrero Conzalez - Espólio**, perante a 5ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 0062544-88.2018.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide fls.120 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

CAPÍTULO II

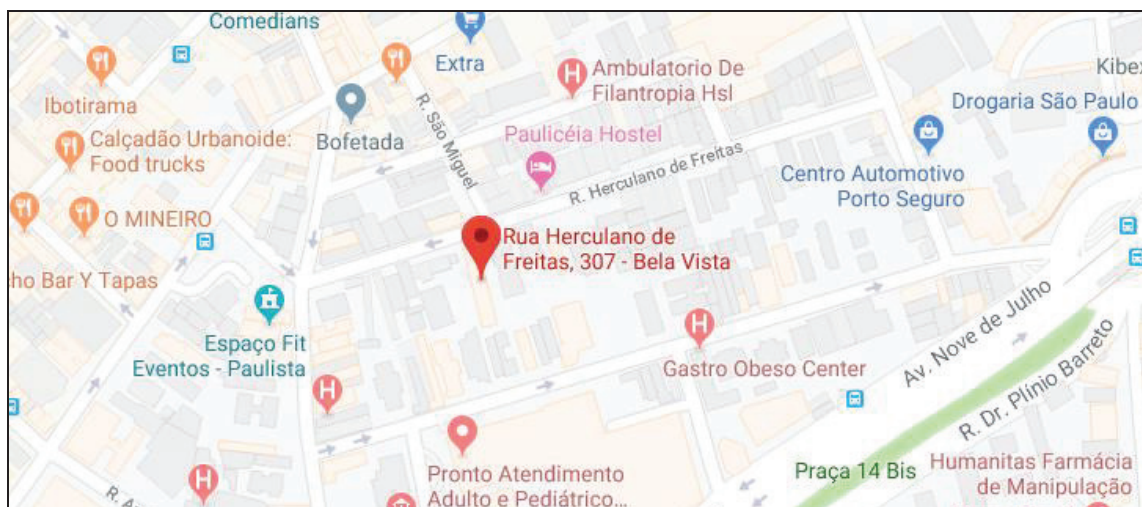
II. – VISTORIA.

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário às vistorias dos apartamentos objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

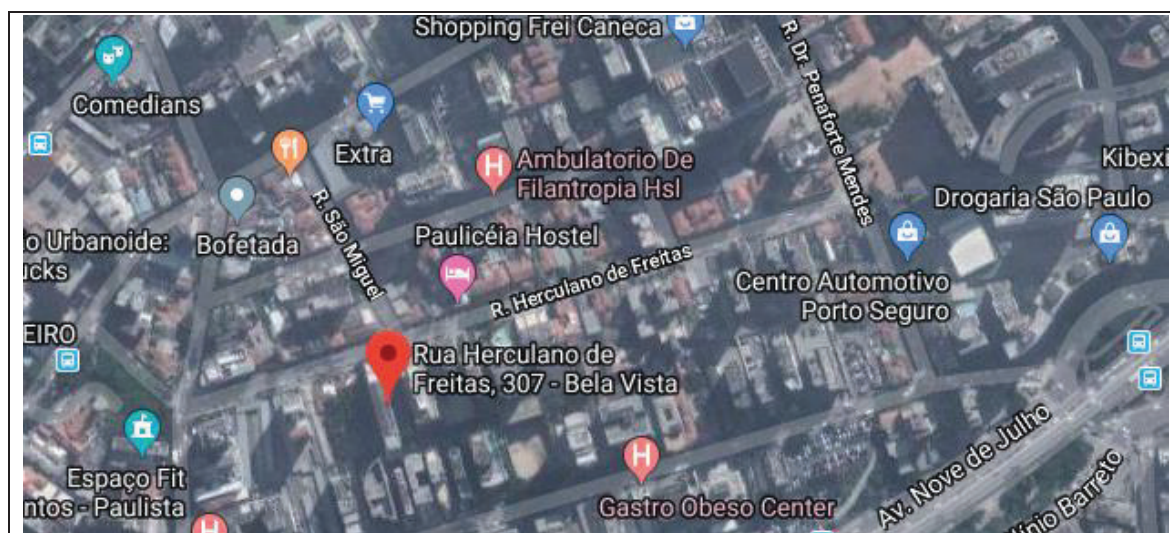
II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

As unidades nº 51 e 52 , localizado no Condomínio Edifício Juruze à Rua Herculando de Freitas nº 307, no bairro Bela Vista, São Paulo -SP, Zona Urbana da Capital, em quadra formada pelas citadas vias públicas, Rua Dr. Penaforte Mendes ,Rua Barata Ribeiro, Rua Peixoto Gomide.

Tudo conforme configurado em recorte do **"GOOGLE"**, juntado em folha que se segue:



Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea onde pela indicação podemos visualizar a torre da qual as unidades objeto da lide faz parte.



II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE 010.048.0501-2**, o que vem a corresponder como identificado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:

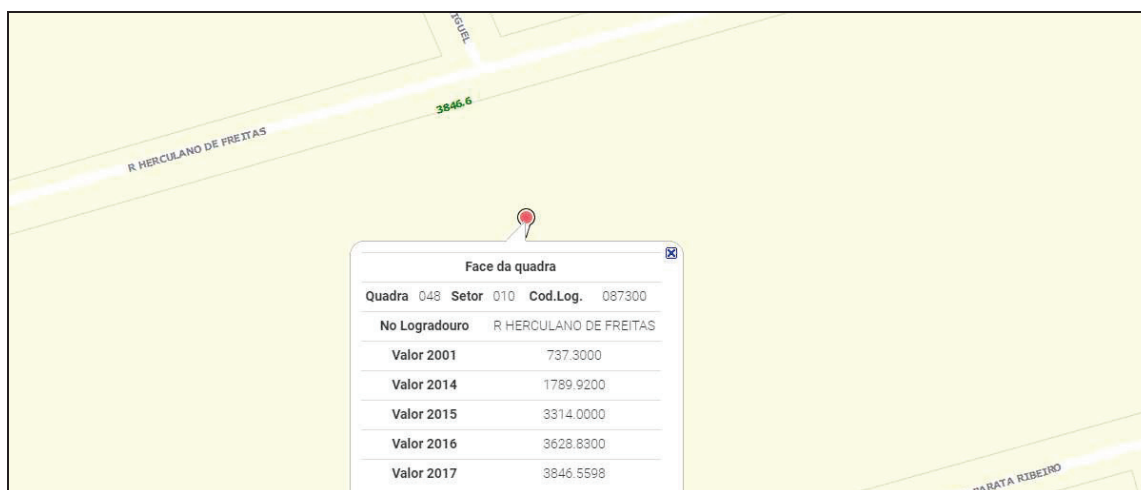
SETOR = 010

QUADRA = 048

LOTE = 0501-2

IND. FIS. = R\$ 3846,5548/2017

R\$ 4.098,00/2019



Visualizando o setor e a quadra das unidades avaliando

II.3.- DESCRIÇÃO

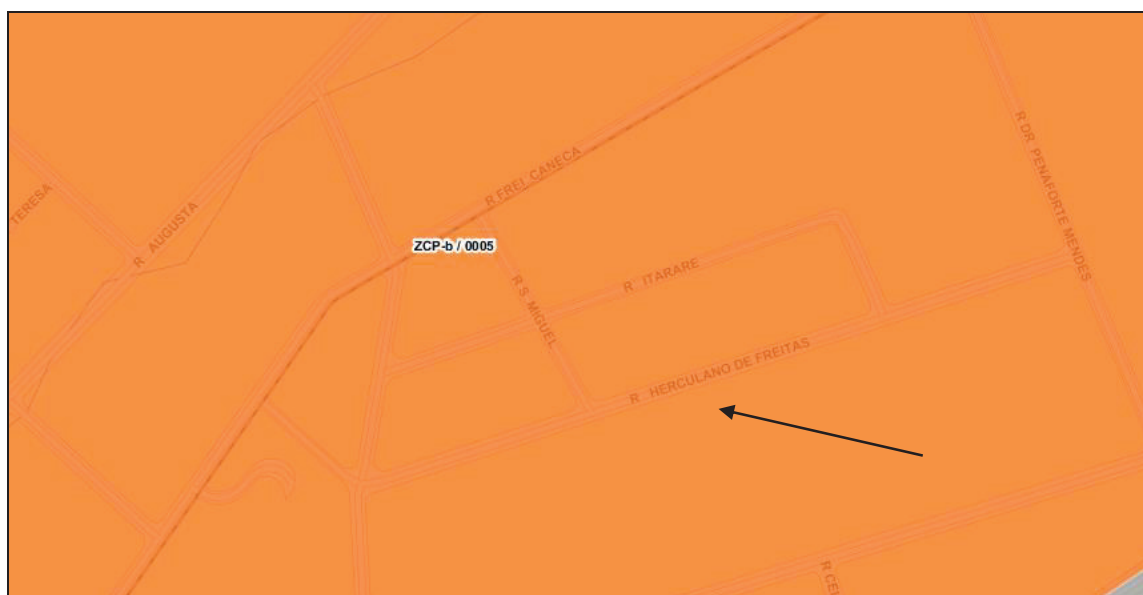
II.3.1.- DO LOCAL

A região da Bela Vista, onde se localiza o Condomínio Edifício Juruce do qual a unidade objetivada faz parte, apresentam todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como, Rua Frei Caneca, Avenida Paulista e Avenida Nove de Julho.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos .

II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZCP-b/0005**, considerada zona centralidade polar.



II.3.3. – DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JURUCÊ

Ressalta o técnico que todas as dimensões adotadas no presente laudo, foram obtidas "in loco" e através do Registro de Imóveis das matrículas nº 30.631 e 35.410, juntada aos autos, o que nos permitiu a aferição e a elaboração do mesmo.

O Condomínio objetivado no presente laudo, vem representado pôr um prédio destinado ao uso residencial, apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades. Dotado de elevadores de padrão médio geralmente tem acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio. Áreas externas com jardins e salão de festas. Fachadas em pastilhas com pintura sobre massa corrida. De acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", o edifício apresenta as características de um "**APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO**" com idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos simples.

II.3.4 – DAS ÁREAS DA UNIDADE AVALIANDO

APARTAMENTO nº51 - localizado no 5º andar do EDIFÍCIO JURECÊ, à Rua Herculano de Freitas nº 307, nesta Capital no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 41,80m², área comum de 17,79m² e uma área total de 59,59m² correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do edifício de 0,7181%. O EDIFÍCIO JURECÊ acha-se construído em terreno com a área de 1.050,00m².

A unidade possui uma vaga de garagem indeterminada.

APARTAMENTO nº52 - localizado no 5º andar do EDIFÍCIO JURECÊ, à Rua Herculano de Freitas nº 307, nesta Capital no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 41,80m², área comum de 17,79m² e uma área total de 59,59m² correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do edifício de 0,7181%. O EDIFÍCIO JURECÊ acha-se construído em terreno com a área de 1.050,00m².

A unidade possui uma vaga de garagem indeterminada.

Para melhor visualização das unidades e do Condomínio em tela, entende o técnico pela ilustração da matéria quando da apresentação da reportagem fotográfica em tópico que se segue.

CAPÍTULO III

III. -1- REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Fachada do edifício Jurua



Entrada principal.



Corredor principal do edifício.



Lateral do edifício



Garagem superior



Garagem do sub-solo.



Idem



Salão de festa do condomínio.



Elevador



Apartamento 52.



Cozinha do Apartamento 52



Sala do Apartamento 52.



Idem



Banheiro do apartamento 52.



Mais detalhe do Banheiro.



Idem.



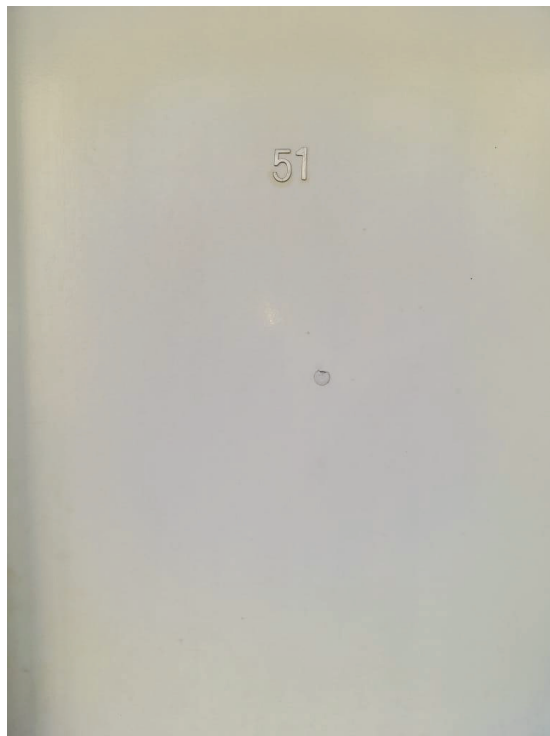
Quarto1.



Idem.



Quarto 2



Apartamento 51 no qual não tivemos acesso ao interior do mesmo, porém trata-se de uma unidade similar.

CAPÍTULO IV

IV. – MÉTODO COMPARATIVO

IV.1. – APURAÇÃO DO VALOR DA VENDA DAS UNIDADES EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda das unidades avaliando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 12 (doze) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

- TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2., por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento de mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na " Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

- OFERTA

As ofertas de vendas sofreram um deságio de 10%, para cobrir uma eventual superestimativa por parte do ofertante;

- LOCALIZAÇÃO

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019	
SETOR : 009	QUADRA : 044	ÍNDICE DO LOCAL : 4.032,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ARTUR PRADO		NÚMERO : 101	
COMP. : 12.ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<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	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Sul
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,555	IDADE :	38 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	46,56	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	46,56
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	20	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	8	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
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 :	DOZZI IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. EDSON		TELEFONE : (11)-30661212
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	27,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.952,91	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
VALORES/VARIAÇÃO			
VALOR UNITÁRIO :	8.311,86	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.291,98
VARIAÇÃO :	1,2382		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 2						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019			
SETOR : 009	QUADRA : 044	ÍNDICE DO LOCAL : 4.032,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA ARTUR PRADO			NÚMERO : 123			
COMP. : 10.ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<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		
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 :	Original	FACE : Sul		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,569	IDADE :	37 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	44,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² : 44,00						
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	
		SUPERIORES :		20	PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	8	
				SALÃO DE FESTAS :		1
				SUB-SOLOS :		2
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\$) :	540.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTONOMA					
CONTATO :	SRA. GERÍCIA				TELEFONE :	(11)-964686089
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	36,16	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.045,45	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.313,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.395,53	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2128	
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			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019			
SETOR : 009	QUADRA : 044	ÍNDICE DO LOCAL : 4.032,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA ARTUR PRADO			NÚMERO : 123			
COMP. : 9. ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<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				
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:	Original	FACE: Sul		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,569	IDADE:	37 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	44,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M²: 44,00						
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0	
		SUPERIORES:		20	PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	8	
				SALÃO DE FESTAS:		1
				SUB-SOLOS:		2
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\$):	540.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA:	OLIMPIA HOUSE					
CONTATO:	SRA. FRANCIÉLE				TELEFONE:	(11)-39373900
OBSERVAÇÃO:						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	36,16	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	11.045,45	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	2.313,92	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	13.395,53	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,2128	
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		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019	
SETOR : 009	QUADRA : 044	ÍNDICE DO LOCAL : 4.032.00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA ARTUR PRADO		NÚMERO : 57	
COMP. : 7.ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<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	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,422	IDADE : 47 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	60,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	8
SUPERIORES :	20	SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
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	
MOBILÁRIA :	SCHED IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. PAULO	TELEFONE : (11)-55230177	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	22,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	6.750,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.787,68	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	10.559,78	FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,5644	FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019		
SETOR : 009	QUADRA : 056	ÍNDICE DO LOCAL : 4.842,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO			NÚMERO : 484		
COMP. : 16.ANDAR		BAIRRO : BELA VISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<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	
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: Original		FACE: Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,926		CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,555	IDADE: 38 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: 1	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 20	APTO/ANDAR: 4	SUB-SOLOS: 2	
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\$): 550.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: MATTEIS					
CONTATO: SR. ENZO		TELEFONE: (11)-38814917			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-281,70	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.166,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	2.153,75	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.038,72
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,2042
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		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019	
SETOR : 009	QUADRA : 071	ÍNDICE DO LOCAL : 4.598,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO		NÚMERO : 900	
COMP. : 5.ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<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	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Sul
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
		CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,406	IDADE :	48 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 :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
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\$) :	750.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	OMA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. SIDNEY	TELEFONE : (11)-31915061	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-271,86	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	12.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	7.684,73	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	19.912,87
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	1.5930
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 - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019	
SETOR : 033	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 4.556,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO		NÚMERO : 473	
COMP. : 2..ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<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	
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 : Novo	FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,929	IDADE : 1 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 50,13	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M²: 50,13
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 20	APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 2
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\$) : 590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTONOMO		
CONTATO :	SR. RAFAEL	TELEFONE : (11)-966592897	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	-212,97	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.592,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.924,66	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.454,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7982
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019	
SETOR : 033	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 4.556,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO		NÚMERO : 473	
COMP.: 3..ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<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	
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 : Novo	FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,929	IDADE : 1 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 50,13	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M²: 50,13
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 20	APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 2
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\$) : 590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTONOMO		
CONTATO :	SR. RAFAEL	TELEFONE : (11)-966592897	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-212,97	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.592,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.924,66	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.454,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7982
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 9						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019			
SETOR : 033	QUADRA : 010	ÍNDICE DO LOCAL : 4.556,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO			NÚMERO : 473			
COMP. : 5..ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<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				
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 :	Novo	FACE :	Sul	
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,929	IDADE :	1 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	65,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² : 65,00						
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	1	
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	20	
APTO/ANDAR :	10	SUB-SOLOS :	2			
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\$) :	740.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTONOMO					
CONTATO :	SR. RAFAEL				TELEFONE :	(11)-966592897
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	-206,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.246,15	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.861,73	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.178,42	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7982	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00			
		FT ADICIONAL 05 :	0,00			
		FT ADICIONAL 06 :	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019	
SETOR : 033	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 5.041,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO		NÚMERO : 699	
COMP. : 1. ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<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	
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 : Original	FACE : Sul	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,622	IDADE : 33 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 37,78	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 37,78
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 10
			PISCINA : 1
			SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 2
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 : LOCAL IMÓVEIS			
CONTATO : SRA. PAULA		TELEFONE : (11)-30650555	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : -320,85	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.575,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.058,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.314,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	1,0861
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019		
SETOR : 033	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 5.041,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO			NÚMERO : 699		
COMP. : 3.ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<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	
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: Original		FACE: Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,926		CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,622	IDADE: 33 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	37,78	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 37,78
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS: 1	SUÍTES: 1	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 1	SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 18	APTO/ANDAR: 10	SUB-SOLOS: 2	
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:	SÓ FLATS				
CONTATO:	SRA. FERNANDA			TELEFONE: (11)-30590846	
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-383,24	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	10.243,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.264,79	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.125,07
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0861
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2019		
SETOR : 033	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 5.041,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO			NÚMERO : 699		
COMP. : 2.ANDAR	BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<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	
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:	Original	FACE: Sul	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,622	IDADE:	33 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	37,78	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²: 37,78					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	1	W.C.:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		18	PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:
APTO/ANDAR:		10	SUB-SOLOS:		2
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\$):	400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	C&K FLATS				
CONTATO:	SRA. RAQUEL			TELEFONE: (11)-55941262	
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-356,50	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.528,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.176,55	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.348,90
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0861
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : CONDOMINIO EDIFICIO JURUCE

DATA : 07/06/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.098,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ARTUR PRADO ,101	8.311,86	10.291,98	1,2382
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ARTUR PRADO ,123	11.045,45	13.395,53	1,2128
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ARTUR PRADO ,123	11.045,45	13.395,53	1,2128
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ARTUR PRADO ,57	6.750,00	10.559,78	1,5644
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,484	9.166,67	11.038,72	1,2042
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,900	12.500,00	19.912,87	1,5930
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,473	10.592,46	8.454,84	0,7982
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,473	10.592,46	8.454,84	0,7982
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,473	10.246,15	8.178,42	0,7982
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,699	8.575,97	9.314,01	1,0861
<input checked="" type="checkbox"/> 11	RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,699	10.243,52	11.125,07	1,0861
<input checked="" type="checkbox"/> 12	RUA MARTINIANO DE CARVALHO ,699	9.528,85	10.348,90	1,0861

Gerson Nicolau Palma

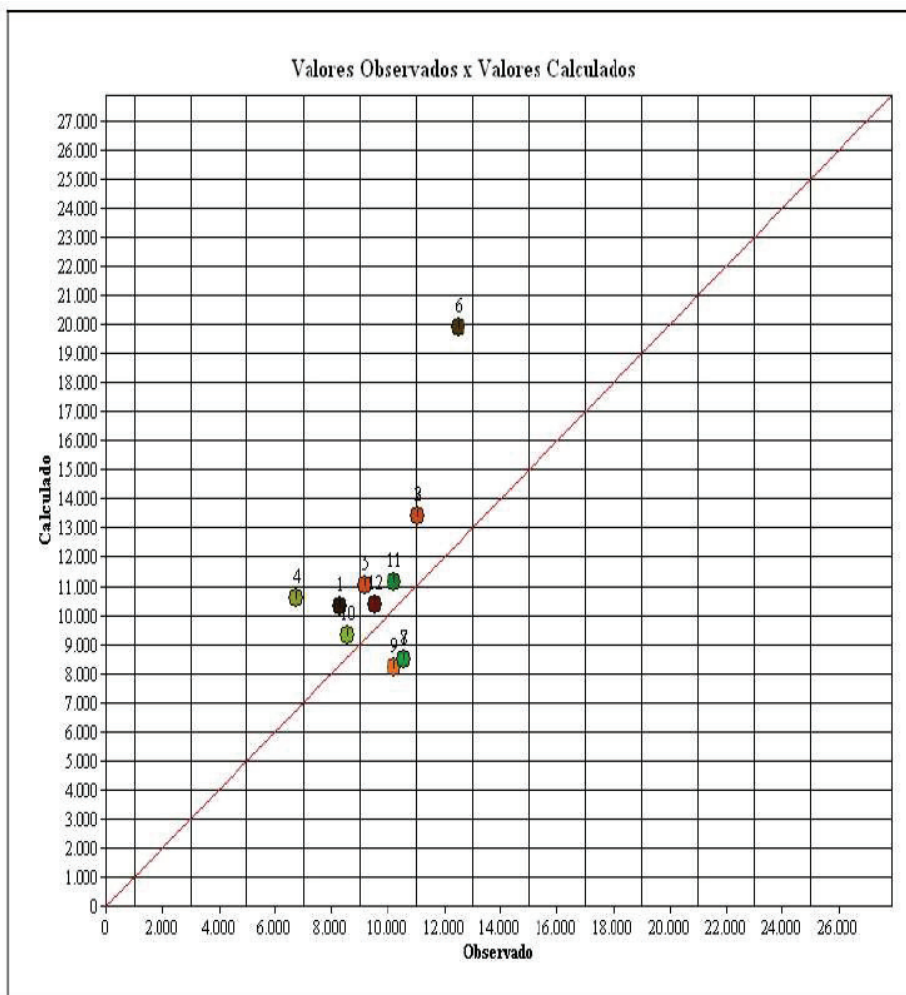
Engenheiro Civil
CREA 48342/D

fls. 224

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.311,86	10.291,98
2	11.045,45	13.395,53
3	11.045,45	13.395,53
4	6.750,00	10.559,78
5	9.166,67	11.038,72
6	12.500,00	19.912,87
7	10.592,46	8.454,84
8	10.592,46	8.454,84
9	10.246,15	8.178,42
10	8.575,97	9.314,01
11	10.243,52	11.125,07
12	9.528,85	10.348,90

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA HERCULANO DE FREITAS 307 52 BELA VISTA SAO PAULO - SP Data : 07/06/2019
 Cliente : CONDOMINIO EDIFICIO JURUCE
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 41,80 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.883,24
 Desvio Padrão : 1.521,09
 - 30% : 6.918,27
 + 30% : 12.848,21

Coefficiente de Variação : 15,3900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 11.205,87
 Desvio Padrão : 3.237,61
 - 30% : 7.844,11
 + 30% : 14.567,63

Coefficiente de Variação : 28,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 11.205,87

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 11.205,87000

VALOR TOTAL (R\$): 468.405,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.931,99

INTERVALO MÍNIMO : 9.931,98

INTERVALO MÁXIMO : 12.479,75

INTERVALO MÁXIMO : 12.479,76

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

CAPÍTULO V

V.1. – VALOR DA UNIDADE Nº 52 EM ESTUDO

O Valor aferido do apartamento nº 52, localizado à Rua Herculano de Freitas nº 307, no bairro Bela Vista, São Paulo nesta Capital, objeto em tela:

**VI = R\$ 468.405,37/JUNHO /2019
(QUATROCENTOS E SESSENTA E OITO MIL
QUATROCENTOS E CINCO REAIS E TRINTA E SETE
CENTAVOS)**

V.2. – VALOR DA UNIDADE Nº 51 EM ESTUDO

O Valor aferido do apartamento nº 51, localizado à Rua Herculano de Freitas nº 307, no bairro Bela Vista, São Paulo nesta Capital, objeto em tela:

**VI = R\$ 468.405,37/JUNHO /2019
(QUATROCENTOS E SESSENTA E OITO MIL
QUATROCENTOS E CINCO REAIS E TRINTA E SETE
CENTAVOS)**

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

fls. 228

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 38 (trinta e oito) folhas, além de **01 Anexo**, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 17 de junho de 2.019.



ENGº GERSON NICOLAU PALMA