

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL**

**PROCESSO nº 1100370-39.2015.8.26.0100**

**GERSON NICOLAU PALMA**, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Procedimento Comum (Despesas Condominiais)** que **Condomínio Edifício Cap Antibes** move contra **Celso Luiz Andriole**, vem mui respeitosamente à presença de **V. Excia**, cumprimento de sua honrosa missão apresenta o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO I

### I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel situado na Rua Coronel Oscar Porto, 308, **Ação de Procedimento Comum (Despesas Condominiais)** que **Condomínio Edifício Cap Antibes** move contra **Celso Luiz Andriole**, perante **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL** - Processo nº 1100370-39.2015.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide às fls.174 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:

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## **CAPÍTULO II**

### **II. – VISTORIA**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria ao apartamento 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.

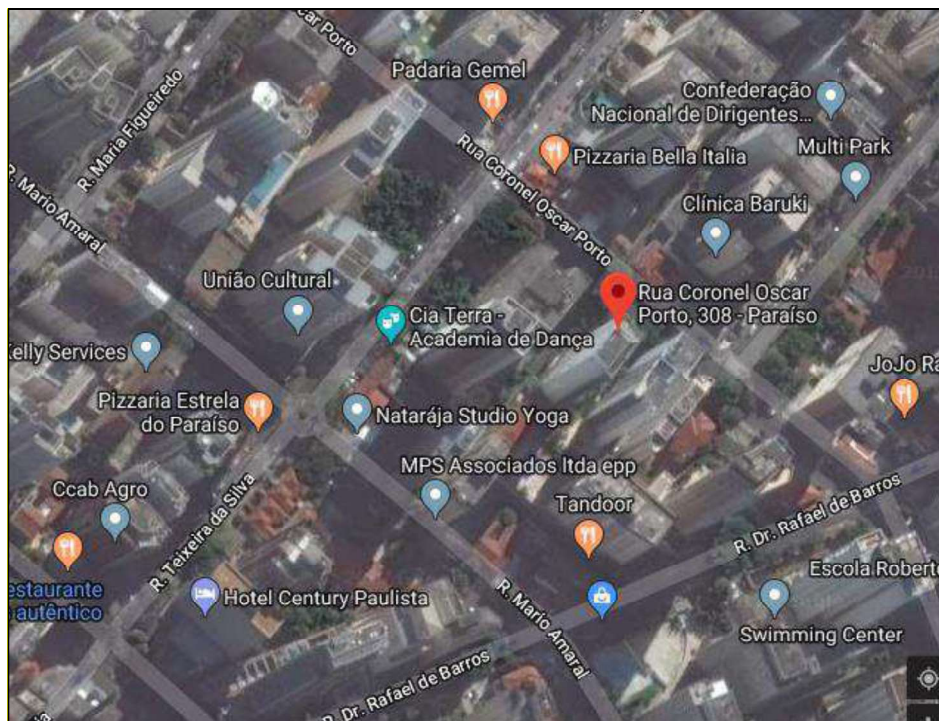
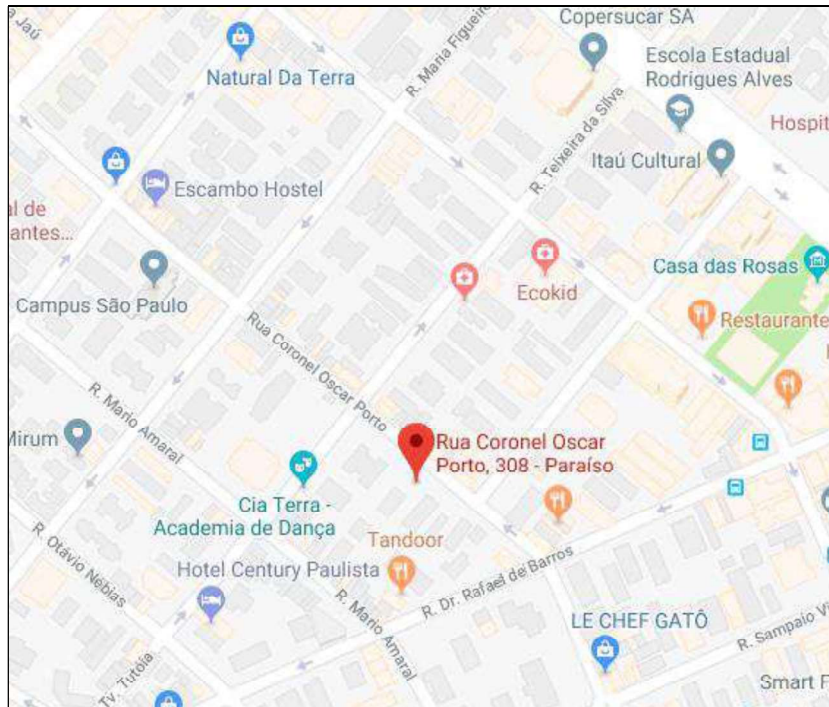
#### **II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel situado na Rua Coronel Oscar Porto, 308, unidade nº 121, no bairro do Paraíso, São Paulo/SP, em quadra formada pelas citadas vias públicas Rua Dr Rafael de Barros, Rua Mario Amaral, Rua Teixeira da Silva..

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

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*  
 Engenheiro Civil  
 CREA 48342/D

## II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE nº 036.013.0239-1**, o que vem a corresponder como identificado no:

**SETOR = 036**  
**QUADRA = 013**  
**LOTE = 0239-1**  
**IND. FISC. = R\$ 6.323,49/2017**

Tudo conforme configurado em recorte do Mapa Oficial da Cidade, a saber:

Face da quadra	
Quadra	013
Setor	036
Cod.Log.	151246
No Logradouro	R CEL OSCAR PORTO
Valor 2001	1136.8100
Valor 2014	2878.6560
Valor 2015	5448.0000
Valor 2016	5965.5600
Valor 2017	6323.4936

## II.3.- DESCRIÇÃO

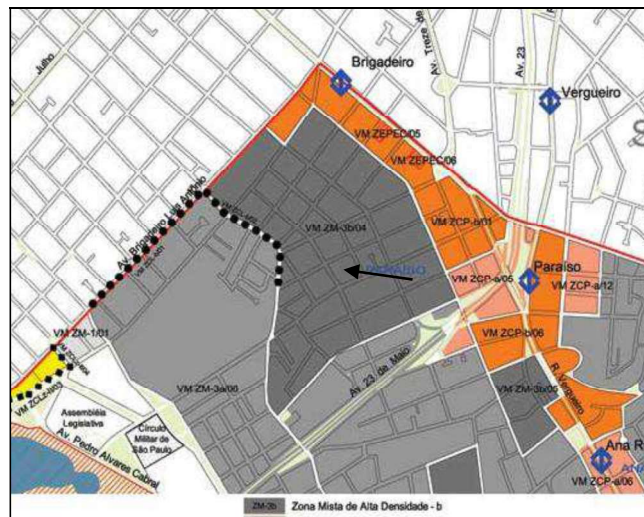
### II.3.1.- DO LOCAL

A região do Paraíso, onde se localiza o Condomínio do qual a unidade faz parte no presente laudo, apresentam todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Rua Tutoia dentre outros.

O comércio na região é ótimo, sendo farto o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos, destacando o Jurisperito a presença de ramal metroviário nas proximidades.

### 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 **ZONA VM ZM-3B/03**, considerada zona mista de Alta Densidade B.



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### II.3.3. DO CONDOMÍNIO CAP. ANTIBES

Ressalta o técnico que todas as dimensões adotadas no presente laudo, foram obtidas "in loco", através do 1º Registro de Imóveis matrículas nº 44.591 juntada nos autos, o que nos permitiu a aferição e a elaboração do mesmo.

O Condomínio Edifício Cap Antibes do qual a unidade nº 121 objetivado no presente laudo, vem representado pôr um projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços interno das unidades dispostas em lajes de proporções médias. O hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior.

O Edifício é destinado ao uso residencial. Apresentando externamente fachada com tratamento de material de qualidade, como alumínio, caixilhos amplos e com estrutura em massa demonstrando linhas arquitetônicas e suas áreas externas com tratamento paisagístico, salão de festas e playground. 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 SUPERIOR**" com idade aparente de 20 anos com necessidade de reparos simples.

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### **II.3.3.1. – DA UNIDADE EM QUESTÃO**

A unidade de nº 121 possui uma área privativa de 190,01m<sup>2</sup>, área comum de 58,73m<sup>2</sup> e área de garagem 101,58m<sup>2</sup> totalizando de 350,32m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comum de 5,3046% correspondendo a vaga nº 28-N para estacionamento de automóvel médio, a vaga nº 29-G para estacionamento de um automóvel grande e o depósito nº 12 para guarda de materiais localizados no 2º subsolo.

A unidade é bem distribuída com um amplo living com sacada, salas de estar, jantar e home theater e almoço, lavabo, ar condicionado na sala, possui 3 dormitórios sendo uma suíte com sacada e o banheiro da suíte com hidro. Cozinha espaçosa, área de serviço com banheiro e quarto de empregada.

As características do Edifício, da via pública em que se encontra, melhor poderão ser observadas nas fotos que se seguem:



*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO III

### III. – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



A imagem demonstra a frente do imóvel.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Mais imagens da frente do Condomínio, notando o grande recuo.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Imagem da área comum entrada social do Edifício Cap. Antibes.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Vista do interior do Prédio.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



A foto destaca a entrada para o salão de festa.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Vista de um apartamento similar da unidade em estudo.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Copa da Apartamento.

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Idem.



*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Sala do apartamento

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Corredor que dá acesso aos dormitórios.

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Quarto 1

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Quarto 2

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Banheiro do apartamento.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



A foto evidência o 3 dormitório que é a Suíte.

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Banheiro da suíte.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Varanda das unidades tipo.



*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



A imagem ilustra as garagens da unidade em questão.

*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO IV

### IV. – MÉTODO COMPARATIVO

#### IV.1. – APURAÇÃO DO VALOR DE VENDA DA UNIDADE EM ESTUDO

Para a apuração do valor de venda da unidade avaliando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 9 (nove) 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:

#### - ATUALIZAÇÃO

Todos os elementos foram estudados para a data da avaliação **Fevereiro/2018.**

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## **- 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".

## **- 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:

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 026	ÍNDICE DO LOCAL : 6.599,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA SAMPAIO VIANA		NÚMERO : 323	
COMP. : 10º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 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 (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 2,406	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,662	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 170,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 2,00	TOTAL M²: 172,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 2
			PISCINA : 1
			SALÃO DE FESTAS : 1
			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\$) : 1.750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : KAYATT			
CONTATO : SR.CLAUDIO		TELEFONE : (11)-50823968	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	-77,50	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	9.264,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.231,56	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	10.418,77
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	1,1246
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 038	ÍNDICE DO LOCAL : 6.525,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA SAMPAIO VIANA		NÚMERO : 509	
COMP.: 7º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 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 (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO : 3,066	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,541	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 6 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 369,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 6,00	TOTAL M²: 375,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 1 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\$) : 4.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	REMAX IMÓVEIS		
CONTATO :	SR.SAMY	TELEFONE : (11)-23868961	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc : -60,41	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.756,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 3.332,58	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.445,72
PADRÃO Fp : -1.680,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,7632
VAGAS -3.902,44	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 037	ÍNDICE DO LOCAL : 6.290,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA SAMPAIO VIANA		NÚMERO : 581	
COMP. : 6º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 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 (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO : 3,066	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,672	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 155,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 3,00	TOTAL M²: 158,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 3	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 1 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\$) : 1.720.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : RICARDO TAYAR			
CONTATO : SR.FABIO		TELEFONE : (11)-38852104	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>	
LOCALIZAÇÃO Floe :	10,48	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.188,94	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-1.719,89	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-998,71	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	9.987,10
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.467,92
		VARIAÇÃO :	0,8479

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 036	ÍNDICE DO LOCAL : 6.330,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA SAMPAIO VIANA		NÚMERO : 584	
COMP. : 8º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 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 (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO : 3,066	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,541	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 240,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 3,00	TOTAL M² : 243,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 2	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 1 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\$) : 2.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : RICARDO TAYAR			
CONTATO : SR.FABIO	TELEFONE : (11)-38852104		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	-2,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.202,40	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-1.614,48	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-937,50	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
		VALOR UNITÁRIO :	9.375,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	10.023,35
		VARIAÇÃO :	1.0692

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 035	ÍNDICE DO LOCAL : 6.605,00	CHAVE GEGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA SAMPAIO VIANA		NÚMERO : 708	
COMP. : 11º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 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 (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO : 3,066	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,727	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 266,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 4,00	TOTAL M² : 270,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 1
			PISCINA : 1
			SALÃO DE FESTAS : 1
			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\$) : 3.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : BROKERS			
CONTATO : SR.GILSON		TELEFONE : (11)-23068817	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	-112,68	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.195,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	653,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.824,72
PADRÃO Fp :	-2.272,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6688
VAGAS	-2.639,10	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 035	ÍNDICE DO LOCAL : 6.605,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA SAMPAIO VIANA		NÚMERO : 708	
COMP. : 20º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO : 3,066	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,727	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00
		VAGAS COB. : 4	VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 266,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 4,00	TOTAL M²: 270,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	PISCINA : 1
			APTO/ANDAR : 1
			SALÃO DE FESTAS : 1
			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\$) : 4.950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : CORRETORA AUTÔNOMA			
CONTATO : SRA. MARTA		TELEFONE : (11)-994926345	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Flocc : -143,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	16.748,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 829,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.200,61
PADRÃO Fp : -2.884,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,6688
VAGAS -3.349,62	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 042	ÍNDICE DO LOCAL : 6.422,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA SAMPAIO VIANA		NÚMERO : 725	
COMP. : 14º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 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 (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO : 3,066	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,609	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 235,65	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 4,00	TOTAL M² : 239,65
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 4	SUÍTES : 4	W.C. : 3	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 1 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\$) : 3.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : REMAX IMÓVEIS			
CONTATO : SR.SAMY	TELEFONE : (11)-23868961		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Flocc : -37,68	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.221,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.616,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.251,74
PADRÃO Fp : -2.104,68	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	0,8388
VAGAS -2.444,30	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

34

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 6.494,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA TUTÓIA		NÚMERO : 106	
COMP.: 11º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 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 (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Sul	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento fino	COEF. PADRÃO : 3,066	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE : 5 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 223,33	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 4,00	TOTAL M²: 227,33
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 3	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	PISCINA : 1
			APTO/ANDAR : 1
			SALÃO DE FESTAS : 1
			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\$) : 3.650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CORRETORA AUTÔNOMA		
CONTATO :	SRA. MARILENE		TELEFONE : (11)-973862743
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-77,46	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.709,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.072,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.084,63
PADRÃO Fp :	-2.533,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,4816
VAGAS	-2.941,83	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

35

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2018	
SETOR : 036	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 6.494,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA TUTÓIA		NÚMERO : 106	
COMP. : 13º ANDAR	BAIRRO : PARAISO	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 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 (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Sul
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento fino	COEF. PADRÃO :	3,066
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,937	IDADE :	5 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	4	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	223,33	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	4,00
		TOTAL M²:	227,33
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	1
SUPERIORES :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
		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\$) :	3.950.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CORRETORA AUTÔNOMA		
CONTATO :	SRA. MARTA	TELEFONE :	(11)-994926345
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flocc :	-83,83	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	15.918,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.242,47	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.666,93
PADRÃO Fp :	-2.741,29	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,4816
VAGAS	-3.183,63	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

36

*Gerson Nicolau Palma*

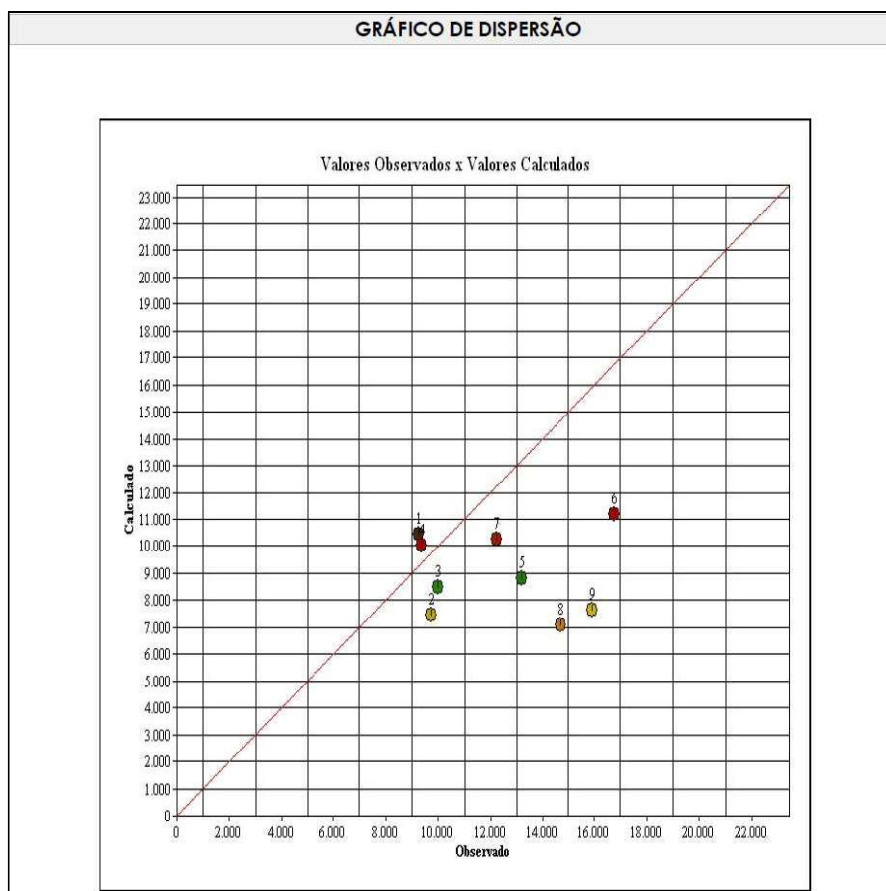
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : COND. EDIF. CAP. ANTIBES	DATA : 21/02/2018
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	6.323,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade 20 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA SAMPAIO VIANA ,323	9.264,71	10.418,77	1,1246
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA SAMPAIO VIANA ,509	9.756,10	7.445,72	0,7632
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA SAMPAIO VIANA ,581	9.987,10	8.467,92	0,8479
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA SAMPAIO VIANA ,584	9.375,00	10.023,35	1,0692
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA SAMPAIO VIANA ,708	13.195,49	8.824,72	0,6688
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA SAMPAIO VIANA ,708	16.748,12	11.200,61	0,6688
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA SAMPAIO VIANA ,725	12.221,51	10.251,74	0,8388
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA TUTÓIA ,106	14.709,17	7.084,63	0,4816
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA TUTÓIA ,106	15.918,15	7.666,93	0,4816

*Gerson Nicolau Palma*  
 Engenheiro Civil  
 CREA 48342/D

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	9.264,71	10.418,77
2	9.756,10	7.445,72
3	9.987,10	8.467,92
4	9.375,00	10.023,35
5	13.195,49	8.824,72
6	16.748,12	11.200,61
7	12.221,51	10.251,74
8	14.709,17	7.084,63
9	15.918,15	7.666,93



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>		
<b>Tipo :</b> Apartamento	<b>Local :</b> RUA CEL. OSCAR PORTO 308 121 PARAISO SAO PAULO - SP	<b>Data :</b> 21/02/2018
<b>Cliente :</b> COND. EDIF. CAP. ANTIBES		
<b>Área terreno m² :</b> 1.00	<b>Edificação m² :</b> 190,01	<b>Modalidade :</b> Venda
<b>Distribuição espacial</b>		

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários : 12.352,82		Média Unitários : 9.042,71		
Desvio Padrão : 2.937,97		Desvio Padrão : 1.484,44		
- 30% : 8.646,97		- 30% : 6.329,90		
+ 30% : 16.058,66		+ 30% : 11.755,52		
Coeficiente de Variação : 23,7800		Coeficiente de Variação : 16,4200		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	6
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II				
FORMAÇÃO DOS VALORES				
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.042,71				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.042,71000		VALOR TOTAL (R\$) : 1.718.205,33		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		
INTERVALO MÍNIMO : 8.351,46		INTERVALO MÍNIMO : 8.351,45		
INTERVALO MÁXIMO : 9.733,96		INTERVALO MÁXIMO : 9.733,97		
GRAU DE PRECISÃO				
GRAU DE PRECISÃO: III				

**VI = R\$ 1.718.205, 33/FEVEREIRO/2018**  
**(UM MILHÃO SETECENTOS E DEZOITO MIL DUZENTOS E CINCO REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS)**

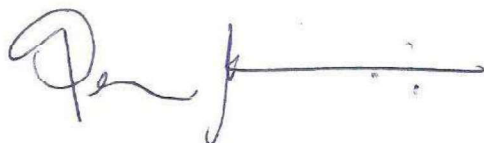
*Gerson Nicolau Palma*  
Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO V

### V. ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 40 (quarenta) folhas, digitalizadas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2.018



**ENGº GERSON NICOLAU PALMA**



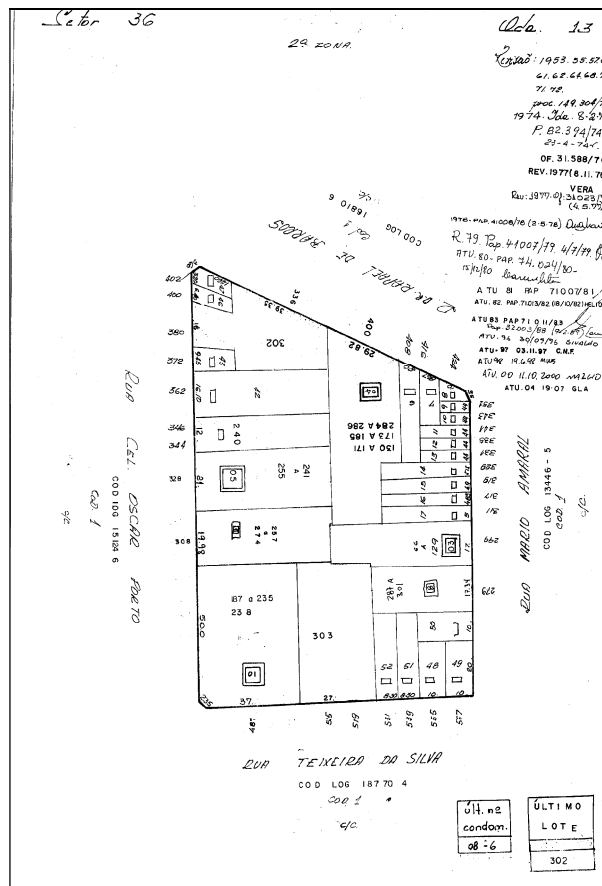
*Gerson Nicolau Palma*  
 Engenheiro Civil  
 CREA 48342/D

# ANEXO 01 – PESQUISA IMOBILIÁRIA DE REGIÃO EM ESTUDO

## PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS: *Imóvel avaliando:*

- Rua Coronel Oscar Porto, 308 – unidade nº 121

**Setor: 036 - Quadra: 013 - Zona: ZM3b - I. F: 6.323,00 / 17**



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0078

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Sampaio Viana, 581 - 6º andar  
Bairro : Paraíso  
Setor : 036 Zona : ZM3b  
Quadra : 037 I.F. : 6.290,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.720.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 20 anos
Area Util	: 155,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 3
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 4
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 3
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ricardo Tayar Imóveis  
Endereço - Rua Caconde, 328  
Contato - Sr. Fábio Fone: 3885-2104

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Saint Martin - 6º andar - Padrão Fino
- 2 - salão de festas e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.050,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0079

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Sampaio Viana, 323 - 10º andar  
Bairro : Paraíso  
Setor : 036 Zona : ZM3b  
Quadra : 026 I.F. : 6.599,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.750.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: ASu	Idade	: 25 anos
Area Util	: 170,00	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 4
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Kayatt Imóveis  
Endereço - Rua Sampaio Viana, 75  
Contato - Sr. Claudio Fone: 5082-3968

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Mont Rochele - 10º andar - Padrão Superior
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.660,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0080

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Sampaio Viana, 584 - 8º andar  
Bairro : Paraíso  
Setor : 036 Zona : ZM3b  
Quadra : 036 I.F. : 6.330,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 2.500.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 30 anos
Area Util	: 240,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 2
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 3
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 3
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Ricardo Tayar Imóveis  
Endereço - Rua Caconde, 328  
Contato - Sr. Fábio Fone: 3885-2104

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Port Royal Des Champs - 8º andar - Padrão Fino
- 2 - piscina, sauna e fitness
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.100,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0081

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Sampaio Viana, 725 - 14° andar  
Bairro : Paraíso  
Setor : 036 Zona : ZM3b  
Quadra : 042 I.F. : 6.422,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.200.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

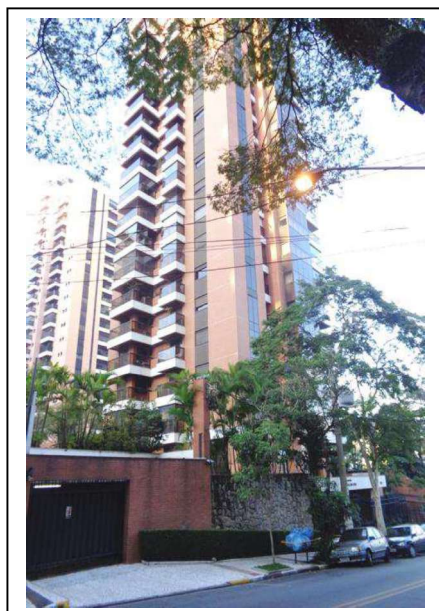
Padrão	: AFi	Idade	: 25 anos
Area Util	: 235,65	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 3
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Remax Imóveis  
Endereço - Rua Dr. Amâncio de Carvalho, 497  
Contato - Sr. Samy Fone: 2386-8961

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Mansão Duke Ellington - 14° andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.000,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0082

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Sampaio Viana, 509 - 7º andar  
Bairro : Paraíso  
Setor : 036 Zona : ZM3b  
Quadra : 038 I.F. : 6.525,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 4.000.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 30 anos
Area Util	: 369,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 4
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 6
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Remax Imóveis

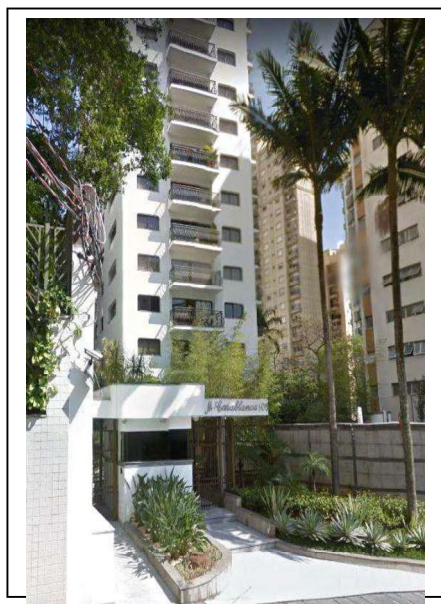
Endereço - Rua Dr. Amâncio de Carvalho, 497

Contato - Sr. Samy

Fone: 2386-8961

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Maison Casa Blanca - 7º andar - Padrão Fino
- 2 - piscina, sauna e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.900,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0083

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Sampaio Viana, 708 - 11º andar - esquina  
Bairro : Paraíso  
Setor : 036 Zona : ZM3b  
Quadra : 035 I.F. : 6.605,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.900.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 15 anos
Area Util	: 266,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 4
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Brokers SP Imóveis  
Endereço - Avenida Ibirapuera, 2907  
Contato - Sr. Gilson Fone: 2306-8817

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Terraço Ibirapuera - 11º andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.200,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Tutóia - I.F.: 6.431,00 /17)



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0084

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Sampaio Viana, 708 - 20° andar - esquina  
Bairro : Paraíso  
Setor : 036 Zona : ZM3b  
Quadra : 035 I.F. : 6.605,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 4.950.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 15 anos
Area Util	: 266,00	Dormitórios	: 4
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 4
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 4
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

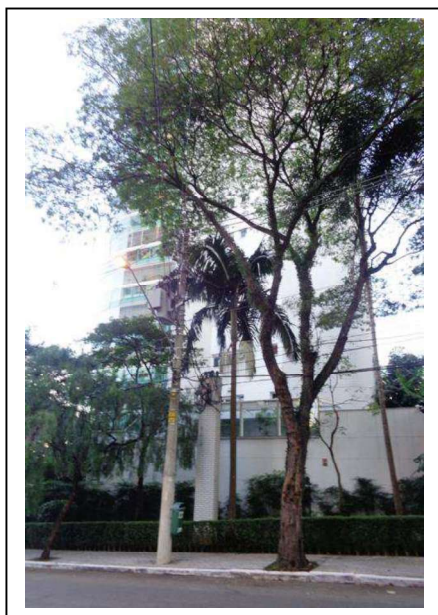
Endereço - No local

Contato - Sra. Marta

Fone: 99492-6345

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Terraço Ibirapuera - 20° andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 3.500,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular
- 5 - (esquina com Rua Tutóia - I.F.: 6.431,00 /17)





*Gerson Nicolau Palma*  
 Engenheiro Civil  
 CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0085

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
 Endereço : Rua Tutóia, 106 - 13º andar  
 Bairro : Paraíso  
 Setor : 036 Zona : ZM3a  
 Quadra : 023 I.F. : 6.494,00 / 17

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.950.000,00  
 Natureza : Oferta

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 5 anos
Area Util	: 223,33	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 3
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

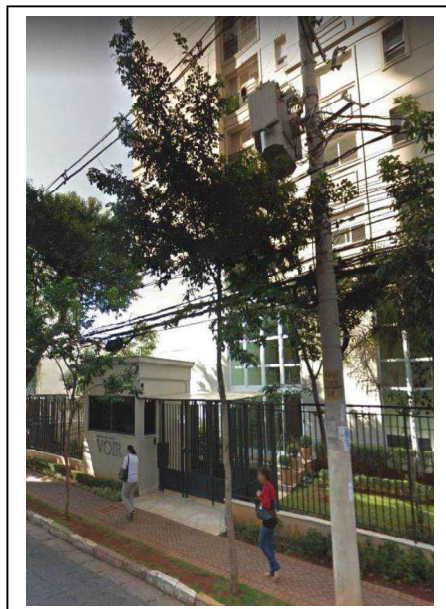
Endereço - No local

Contato - Sra. Marta

Fone: 99492-6345

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Voir Ibirapuera - 13º andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.800,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. B7-06-0087

Data: 21/02/2018

Tipo : Apartamento  
Endereço : Rua Tutóia, 106 - 11º andar  
Bairro : Paraíso  
Setor : 036 Zona : ZM3a  
Quadra : 023 I.F. : 6.494,00 / 17

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 3.650.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AFi	Idade	: 5 anos
Area Util	: 223,33	Dormitórios	: 3
Area Garagem	: 0,00	Suítes	: 3
Area Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Area Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 1
Area Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 4
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretora autônoma

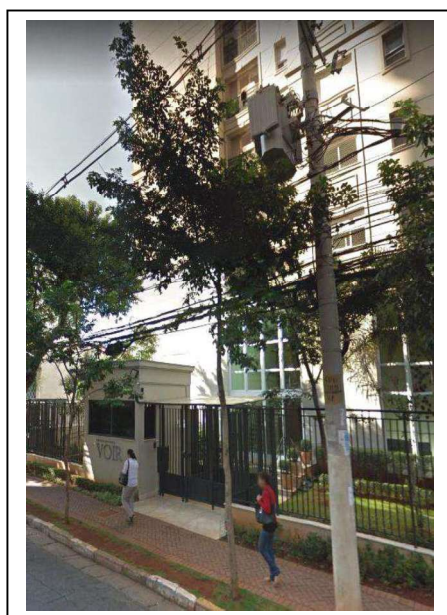
Endereço - No local

Contato - Sra. Marilene

Fone: 97386-2743

OBSERVAÇÕES

- 1 - Edifício Voir Ibirapuera - 11º andar - Padrão Fino
- 2 - lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 2.800,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br