

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

fls. 141

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

**Processo nº 1031903-03.2018.8.26.0100**

**GERSON NICOLAU PALMA**, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação Execução de Título Extrajudicial (Despesas Condominiais)** em que **Condomínio Edifício Caiowaa** move contra **Vidal Avelans**, vem mui respeitosamente à presença de **V.Exa.**, no cumprimento de sua honrosa missão apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## CAPÍTULO I

### I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado de venda do apartamento, localizado à Rua Caiowaa, nº 772, unidade nº 52, do Condomínio Edifício Caiowaa, no bairro Perdizes, São Paulo -SP, Matrícula 28.773, na **Ação Execução de Título Extrajudicial** que **Condomínio Edifício Caiowaa** move contra **Vidal Avelans**, perante a 5ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 1031903-03.2018.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide fls.113 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**

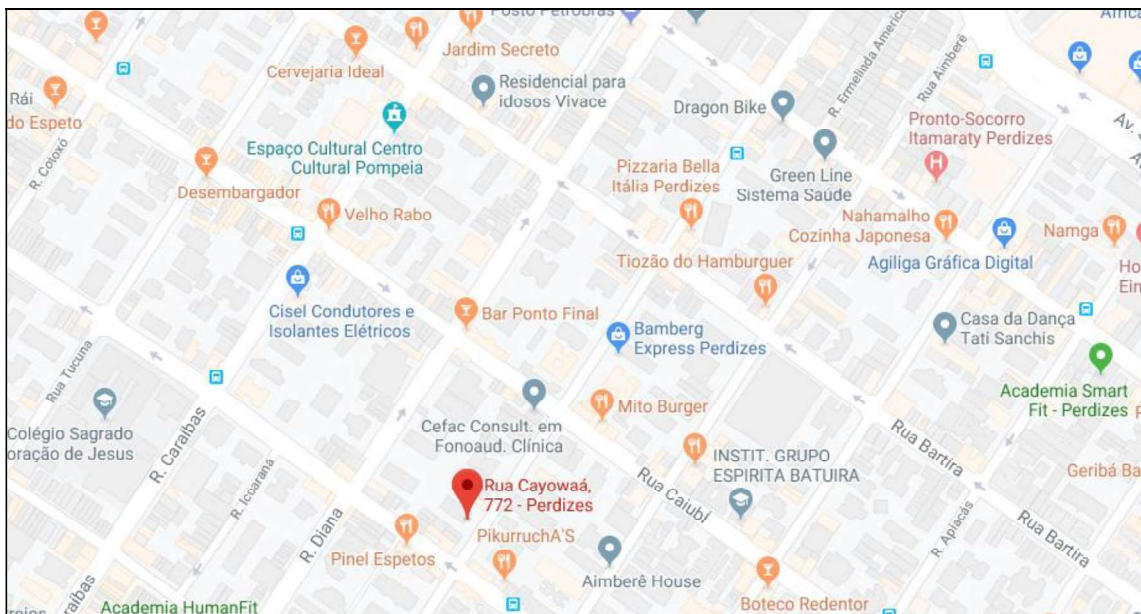
### **II. – VISTORIA.**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a 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.

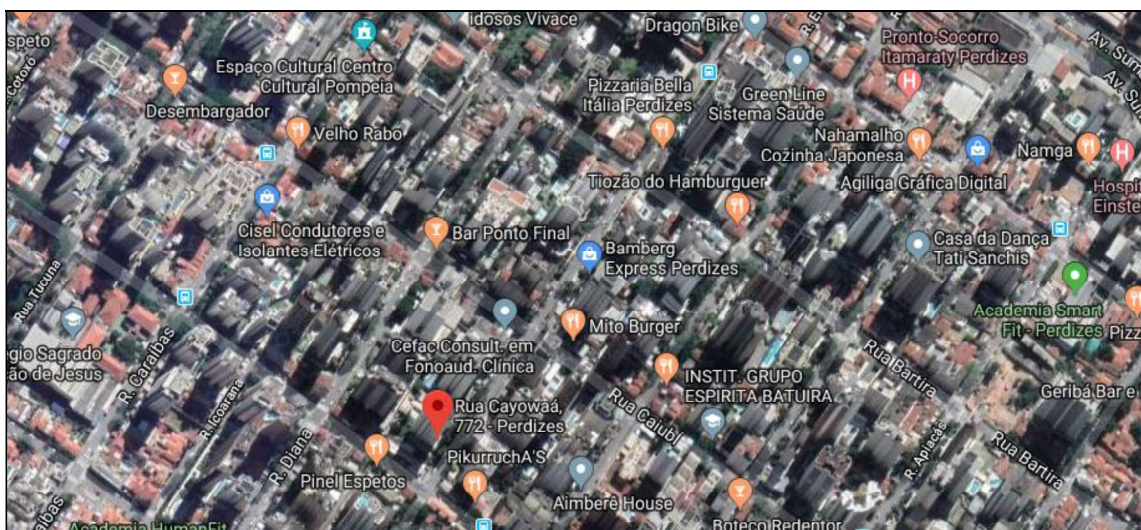
#### **II.1. – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

O apartamento nº 52, localizado no Condomínio Edifício Residencial Caiowaa à Rua Caiowaa nº 772, no bairro Perdizes, São Paulo -SP, Zona Urbana da Capital, em quadra formada pelas citadas vias públicas, Rua Diana, Rua Caiubi, Rua Vanderlei.

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 o imóvel em questão.



## II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE 022.069**, o que vem a corresponder como identificado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber:

**SETOR = 022**

**QUADRA = 069**

**IND. FIS. = R\$ 3.097,75/2017**



Face da quadra			
Quadra	069	Setor	022
Cod.Log.	038768		
No Logradouro	R. CAYOWAA		
Valor 2015	2505.0000		
Valor 2016	2742.9750		
Valor 2017	2907.5535		
Valor 2018	2993.0000		
Valor 2019	3097.7550		

**Visualizando o setor e a quadra da unidade avaliando**

## II.3.- DESCRIÇÃO

### II.3.1.- DO LOCAL

A região da Bairro Perdizes, onde se localiza o Condomínio Edifício Caiowaa do qual a unidade objetivada faz parte, apresentam todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como, Avenida Sumaré, Avenida Pompéia, dentre outras.

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 **ZM-3b/0011**, considerada zona centralidade polar.



### **II.3.3 – DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CAIOWAA**

Ressalta o técnico que todas as dimensões adotadas no presente laudo, foram obtidas "in loco" e através do 2º Registro de Imóveis, matrícula nº 28773, 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 com uma torre, destinado ao uso residencial. Apresentando externamente fachada em pastilhas e com estrutura em massa demonstrando linhas arquitetônicas antigas, que 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**

IMÓVEL: Apartamento N°52, no 5º pavimento do " Condomínio Edifício Caiowaa, situado na Rua Caiowaa N° 772, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área útil de 86,780 m<sup>2</sup>, área comum de 32,296 m<sup>2</sup>, área total construída da 119,076m<sup>2</sup>.- correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 1,8555970% ou 22,990932 m<sup>2</sup>.

Para melhor visualização da unidade 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

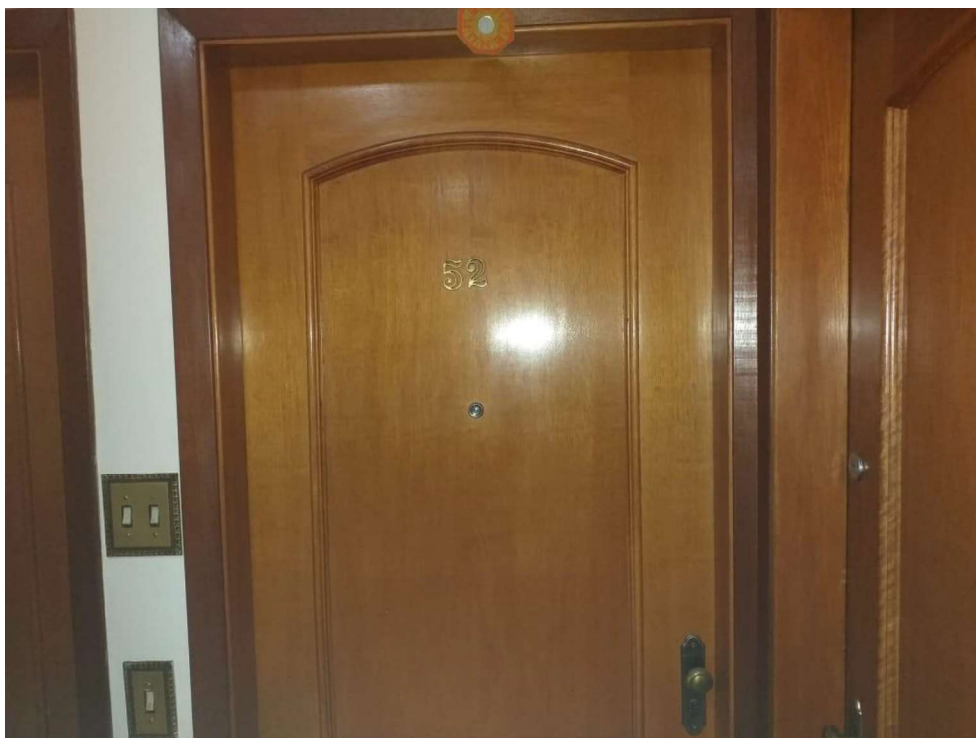


Fachada do prédio em estudo





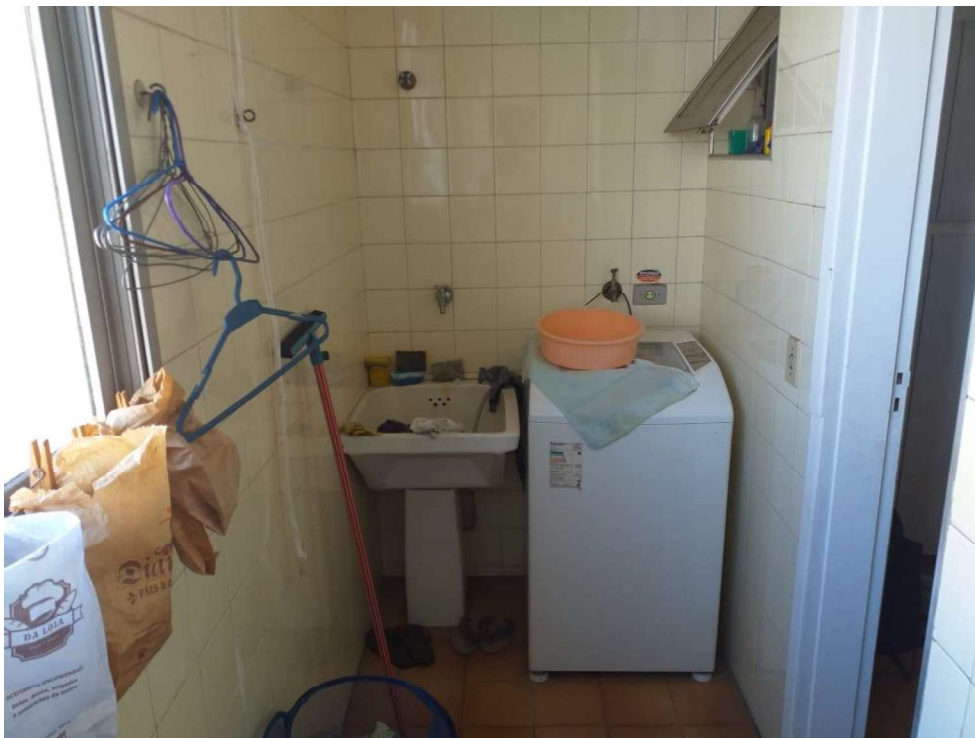
Entrada do Condomínio.



Porta da unidade objeto da lide, vistoriado pelo técnico.



Cozinha da unidade em estudo, observando azulejos de padrão comercial.



Área de serviço, denotando azulejos e cerâmica de padrão comercial.



Despensa, visualizando os mesmos acabamentos padrão comercial.



Sala, piso em cerâmica e paredes em pintura látex sobre massa corrida.

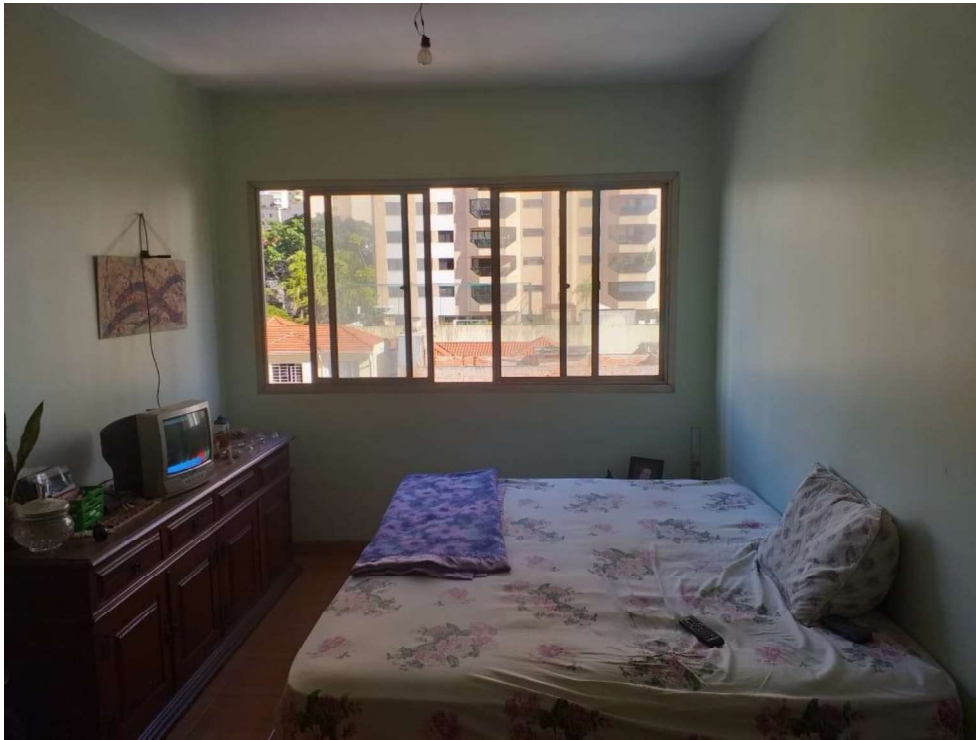
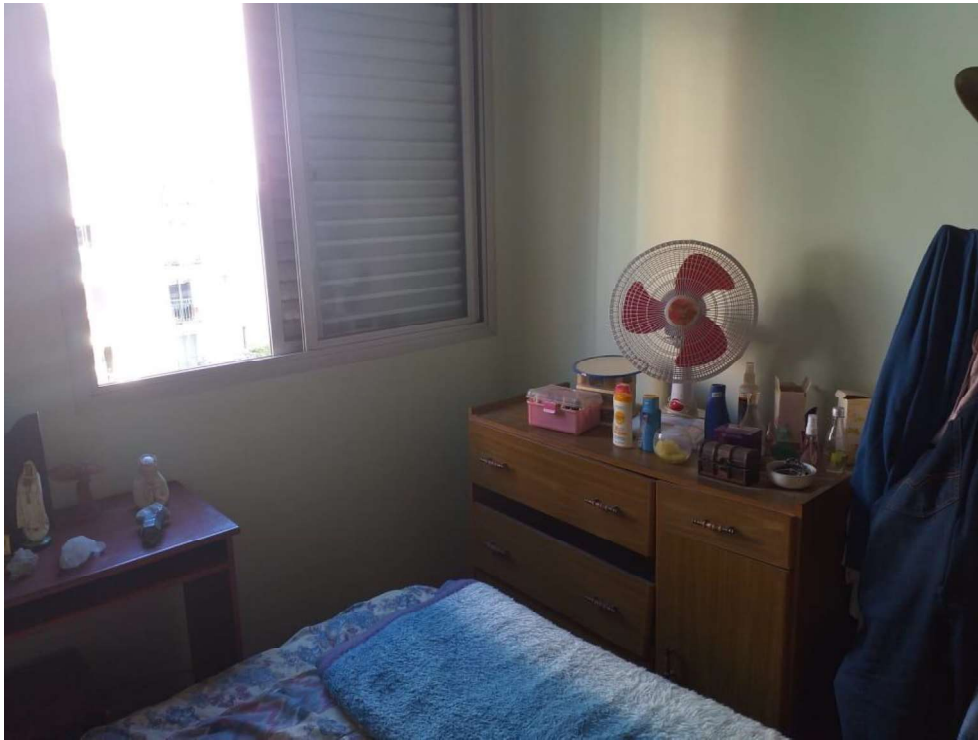


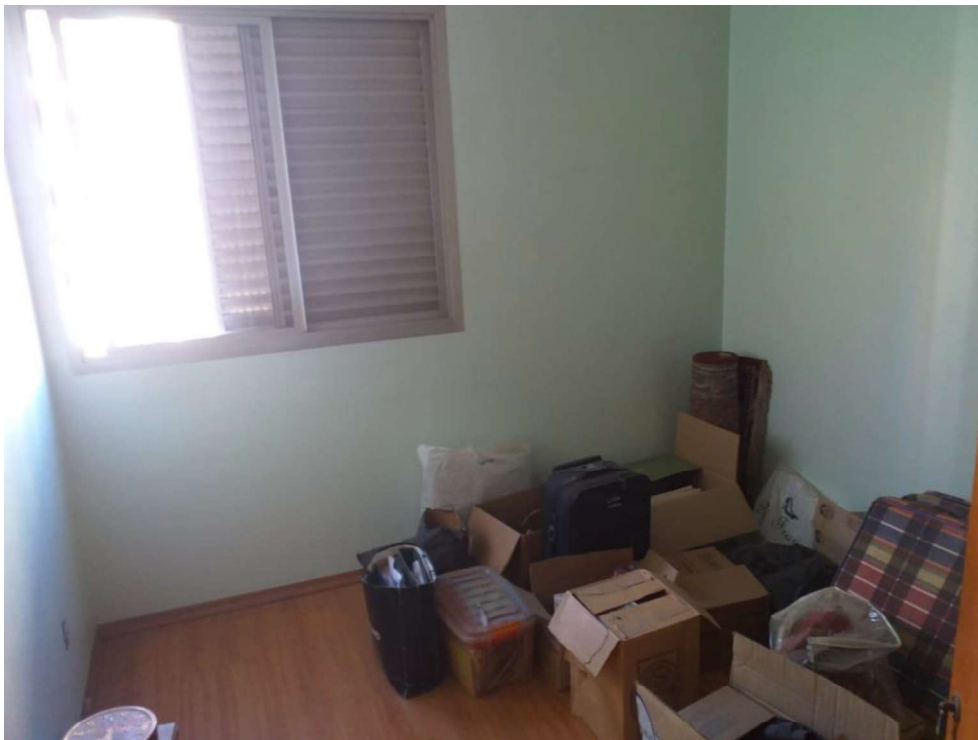
Imagem de uns dos dormitórios, notando os mesmos acabamentos em padrão comercial.



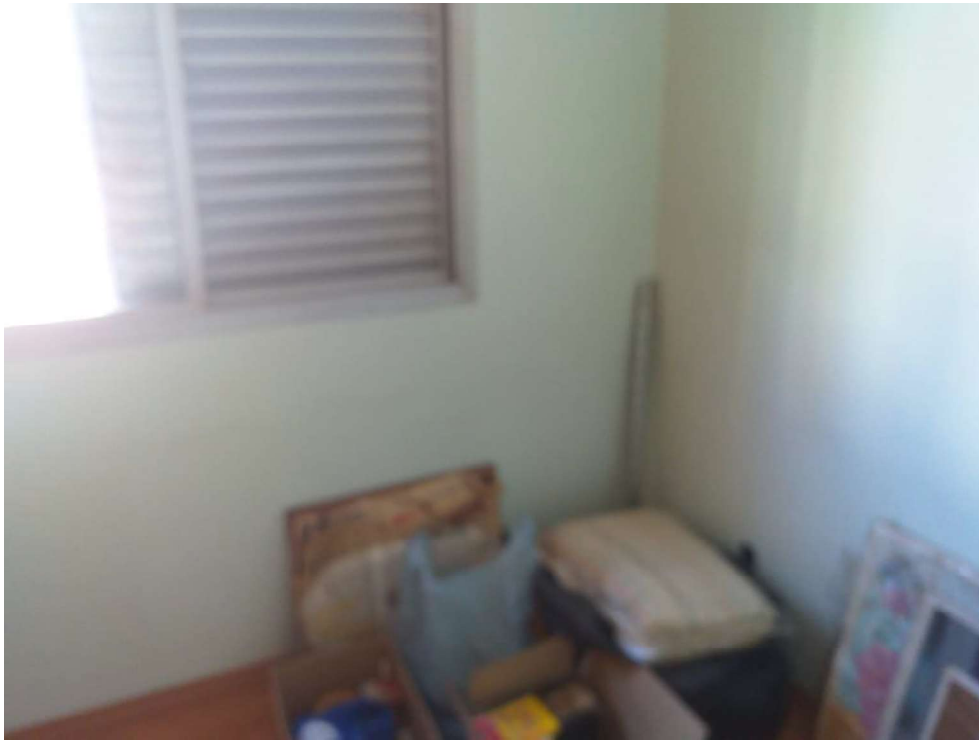
Quarto, denotando o mesmo padrão comercial.



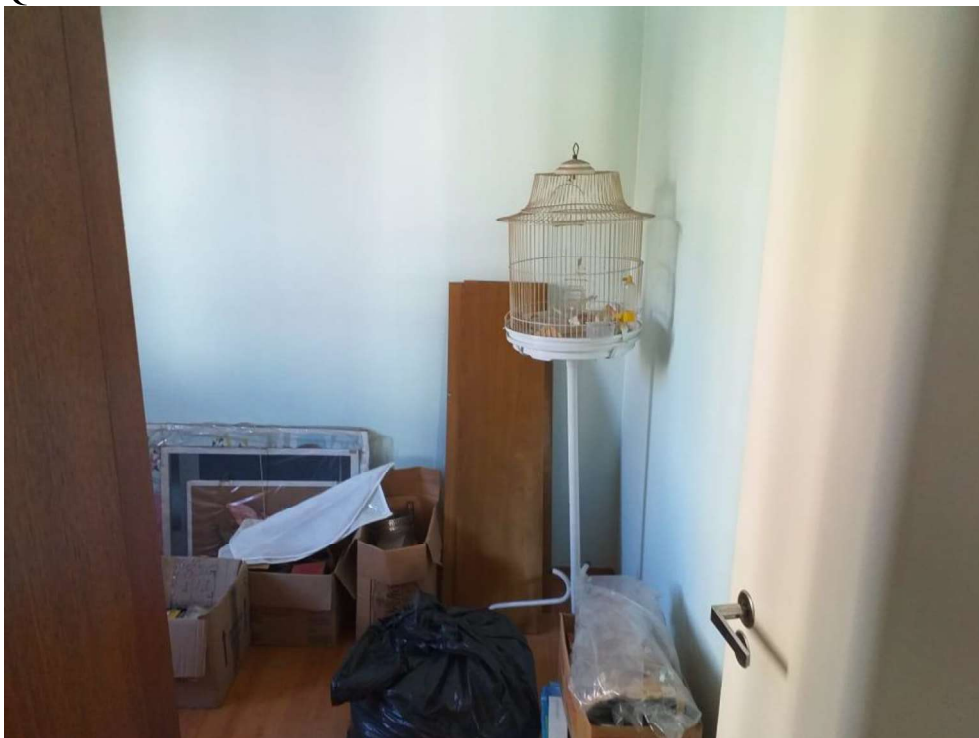
Idem.



Quarto 2



Quarto 3



Idem.



Banheiros com instalações hidráulicas básica com peças sanitárias e respectivos componentes de padrão comercial.



Idem.



Idem, notando o box em acrílico e esquadrias de alumínio.



Banheiro 2





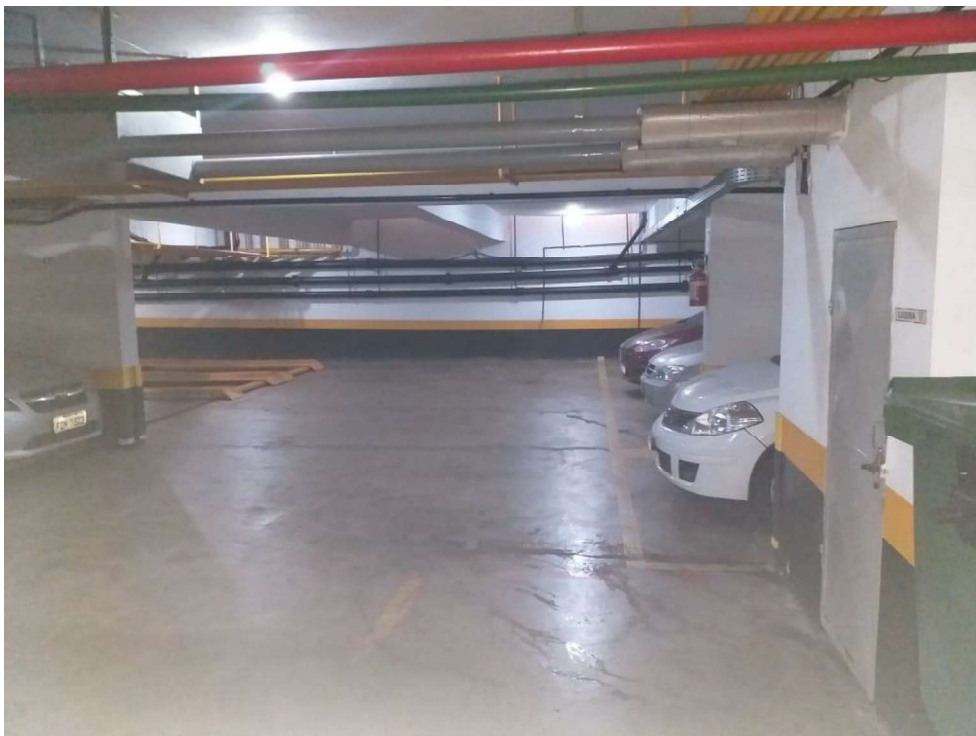
Idem



Idem.



Estacionamento.



Idem.

## **CAPÍTULO IV**

### **IV. – MÉTODO COMPARATIVO**

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

Para a apuração do valor de venda do imóvel renovando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 7 (sete) 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".

## **- 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			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2019	
SETOR : 012	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 3.074,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA AIMBERE		NÚMERO : 909	
COMP. : 8º ANDAR	BAIRRO : SUMARÉ	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 :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Oeste
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,660	IDADE :	30 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	97,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	97,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	10	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	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\$) :	970.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ABG IMOVEIS		
CONTATO :	SR. RICARDO		TELEFONE : (11)-28993000
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	13,91	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			6.677,50
PADRÃO Fp :	-1.436,41	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,7419
VAGAS	-900,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 2</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2019		
SETOR : 012	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 3.128,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA APINAJES		BAIRRO : SUMARÉ		NÚMERO : 902	
COMP.: 3º ANDAR		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: Oeste	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	86,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00 TOTAL M²: 86,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	0
				APTO/ANDAR :	2
				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\$) : 680.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MELARÉ IMOVEIS				
CONTATO :	SR. JOSE ANTONIO				TELEFONE : (11)-38710100
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-13,76	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.116,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	611,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.713,85
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0840
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2019		
SETOR : 012	QUADRA : 075	ÍNDICE DO LOCAL : 2.426,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA PARIS			NÚMERO : 241		
COMP. : 11º ANDAR	BAIRRO : SUMARÉ		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 : Oeste	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,660	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 2
				VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	106,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M² :	106,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
				SUPERIORES :	18
				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\$) : 1.190.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	2 AP IMOVEIS				
CONTATO :	SR. ARTUR				TELEFONE : (11)-23842491
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	559,54	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.103,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.040,36
PADRÃO Fp :	-1.612,57	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7958
VAGAS	-1.010,38	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/08/2019		
SETOR : 012	QUADRA : 075	ÍNDICE DO LOCAL : 2.426,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA PARIS			NÚMERO : 241		
COMP. : 3º ANDAR	BAIRRO : SUMARÉ		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 : Oeste	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 2,406		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,660	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 2    VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	106,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00    TOTAL M²: 106,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	1
				SUPERIORES:	18
				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\$) : 940.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTÔNOMO				
CONTATO :	SR. CARLOS ALBERTO				TELEFONE : (11)-47506247
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	441,99	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.981,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.351,21
PADRÃO Fp :	-1.273,80	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7958
VAGAS	-798,11	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2019	
SETOR : 021	QUADRA : 075	ÍNDICE DO LOCAL : 3,215,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA AIMBERÊ		NÚMERO : 607	
COMP. : 6º ANDAR	BAIRRO : SUMARÉ	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 :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Oeste
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,660	IDADE :	30 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	106,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	106,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	18	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	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\$) :	1.015.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	LUCIANO IMÓVEIS		
CONTATO :	BRUNA		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-31653400		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-62,86	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			8.617,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			6.317,84
PADRÃO Fp :	-1.375,43	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,7331
VAGAS	-861,79	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2019	
SETOR : 022	QUADRA : 060	ÍNDICE DO LOCAL : 3,226,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA AIMBERÊ		NÚMERO : 374	
COMP. : 9º ANDAR	BAIRRO : SUMARÉ	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 :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Oeste
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,660	IDADE :	30 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	127,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	127,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	20	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	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\$) :	1.100.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	RUDNER IMÓVEIS		
CONTATO :	PATRICIA		TELEFONE : (11)-38583438
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-61,98	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-1.244,13	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-779,53	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	7.795,28
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.709,63
		VARIAÇÃO :	0,7324

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 8</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2019	
SETOR : 022	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 3.260,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA AMBERÊ		NÚMERO : 592	
COMP.: 11º ANDAR	BAIRRO : SUMARÉ	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 : Oeste	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO : 2,640	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,772	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 96,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M² : 96,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 18	APTO/ANDAR : 4 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\$) : 1.080.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : SH PRIME IMÓVEIS			
CONTATO : SRA. GRAZIELE	TELEFONE : (11)-43692406		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :	10.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.645,90
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :	0,5576
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 - 2019			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2019		
SETOR : 022	QUADRA : 070	ÍNDICE DO LOCAL : 3.260,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA AIMBERÊ			NÚMERO : 592		
COMP. : 5º ANDAR	BAIRRO : SUMARÉ		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 : Oeste	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)		COEF. PADRÃO : 2,640		CONSERVAÇÃO : d entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,772	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	96,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 96,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
				SUPERIORES :	18
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	4
				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\$) : 950.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	UNIÃO BROKERS IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. RYAN				TELEFONE : (11)-25283093
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-88,65	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.906,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.033,68	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.966,30
PADRÃO Fp :	-1.926,99	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5576
VAGAS	-090,63	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

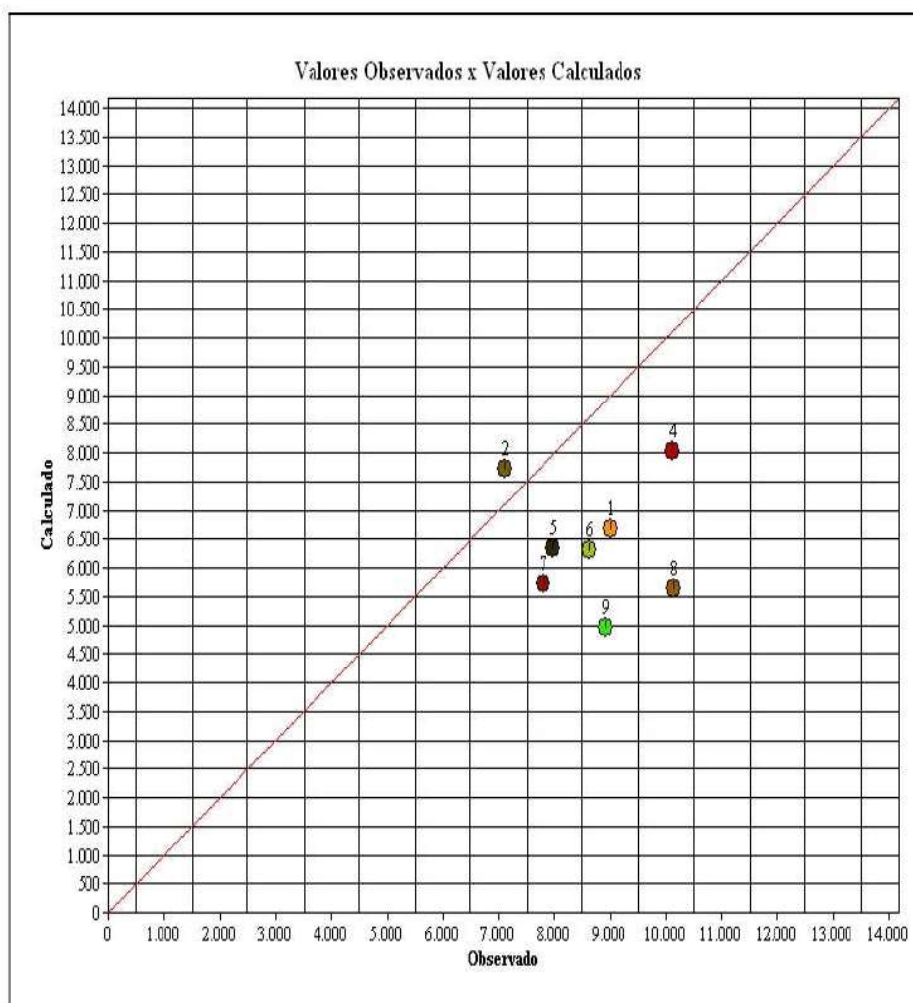
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
<b>DESCRIÇÃO :</b> CONDOMINIO RESIDENCIAL CAYOWAA	<b>DATA :</b> 07/08/2019
<b>EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :</b> IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP	
<b>FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :</b> 0,9	<b>PARCELA DE BENEFITORIA :</b> 0,8
<b>OBSERVAÇÃO :</b>	
<b>FATORES</b>	
<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.097,75
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 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	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA AMBERE ,909	9.000,00	6.677,50	0,7419
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA APINAJES ,902	7.116,28	7.713,85	1,0840
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PARIS ,241	10.103,77	8.040,36	0,7958
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA PARIS ,241	7.981,13	6.351,21	0,7958
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA AMBERÊ ,607	8.617,92	6.317,84	0,7331
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA AMBERÊ ,374	7.795,28	5.709,63	0,7324
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA AMBERÊ ,592	10.125,00	5.645,90	0,5576
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA AMBERÊ ,592	8.906,25	4.966,30	0,5576

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	6.677,50
2	7.116,28	7.713,85
4	10.103,77	8.040,36
5	7.981,13	6.351,21
6	8.617,92	6.317,84
7	7.795,28	5.709,63
8	10.125,00	5.645,90
9	8.906,25	4.966,30

GRÁFICO DE DISPERSÃO



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : RUA CAYOWAA 772 APARTAMENTO 52 SUMARE SAO PAULO - SP Data : 07/08/2019  
 Cliente : CONDOMINIO RESIDENCIAL CAYOWAA  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 87,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 8.705,70  
 Desvio Padrão : 1.067,95  
 - 30% : 6.093,99  
 + 30% : 11.317,42

Coefficiente de Variação : 12,2700

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 6.427,83  
 Desvio Padrão : 1.041,82  
 - 30% : 4.499,48  
 + 30% : 8.356,17

Coefficiente de Variação : 16,2100

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
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 checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.427,83

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.427,83000

VALOR TOTAL (R\$): 559.221,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.906,63

INTERVALO MÍNIMO : 5.906,63

INTERVALO MÁXIMO : 6.949,03

INTERVALO MÁXIMO : 6.949,03

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

## CAPÍTULO V

### V.1. – VALOR DA UNIDADE EM ESTUDO

O Valor aferido do apartamento nº 52, localizado à Rua Cayowaa n. 772, , no bairro Sumaré, São Paulo nesta Capital, objeto em tela:

**VI = R\$ 559.221,21/AGOSTO /2019  
(QUINHENTOS E CINQUENTA E NOVE MIL DUZENTOS  
E VINTE E UM REAIS E VINTE E UM CENTAVOS)**

## ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 32 (trinta e duas) folhas, além de **01 Anexo**, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 7 de agosto de 2.019.



**ENGº GERSON NICOLAU PALMA**