

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO : Nº 1089807-15.2017.8.26.0100**  
**CARTÓRIO : 02º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS  
BANCÁRIOS**  
**REQUERENTE : BANCO BRADESCO S/A**  
**REQUERIDO : TUFICK MISIARA CIA. LTDA. EPP. E OUTRO(S)**

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

**L A U D O**

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Localização:** Apartamento nº. 13, localizado no 01º andar do Condomínio Edifício Marcelo Braido Dario, situado à Rua Girassol, 1.263, Vila Madalena, Zona Oeste no 39º. Subdistrito – Vila Madalena, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Agosto de 2.019

**Valor de mercado do apartamento para venda:**

**$V_{\text{apto}} = 722.000,00$**   
**(setecentos e vinte e dois mil reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de 01(um) apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS**.

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

### CAPÍTULO III – VISTORIA

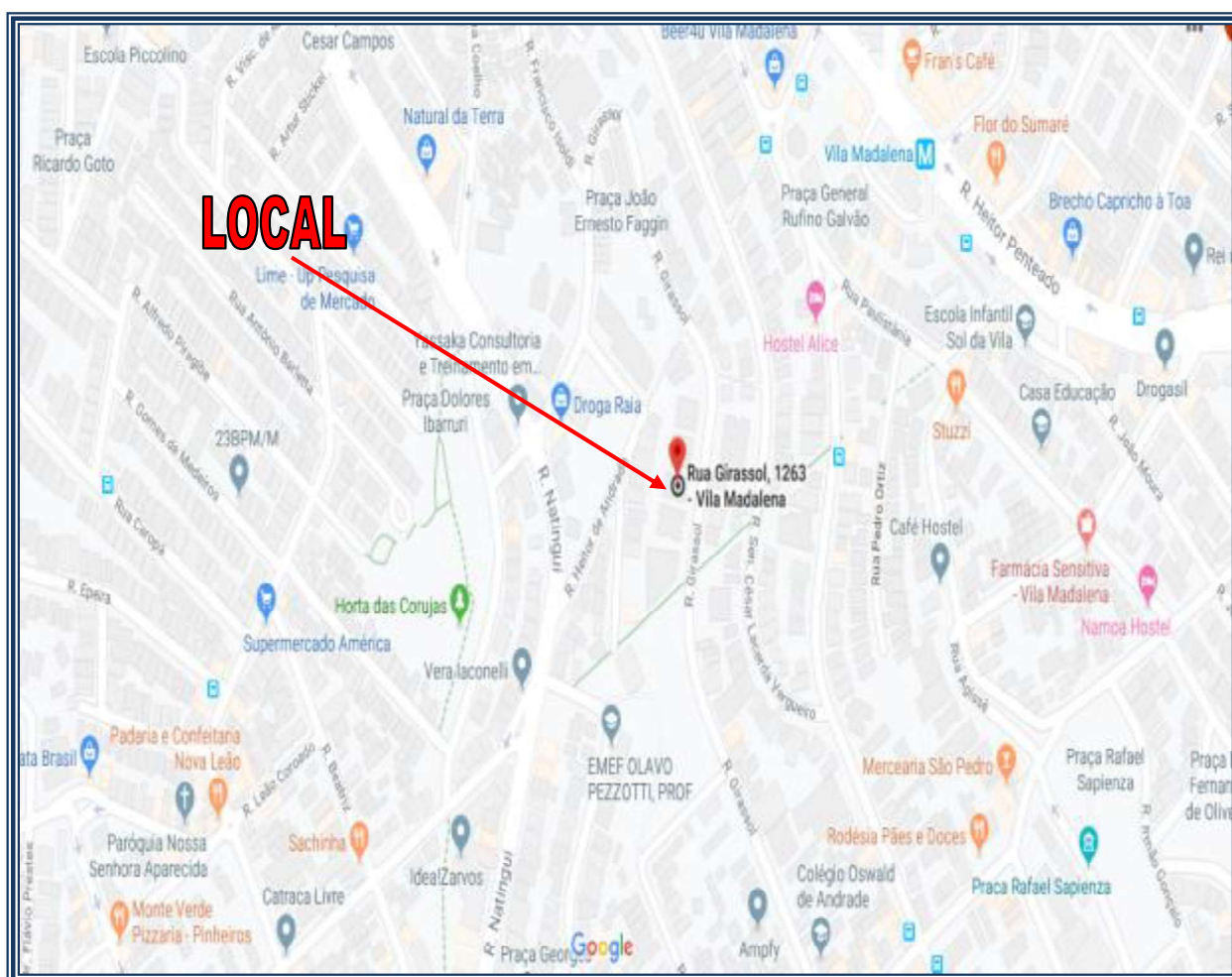
#### 1. Localização

Apartamento nº. 13, localizado no 01º andar do Condomínio Edifício Marcelo Braido Dario, situado à Rua Girassol, 1.263, Vila Madalena, Zona Oeste no 39º. Subdistrito – Vila Madalena, do Município de São Paulo, SP;

#### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 081, Quadra 363, e Índice Fiscal 2.205,00

#### 3. Planta de localização





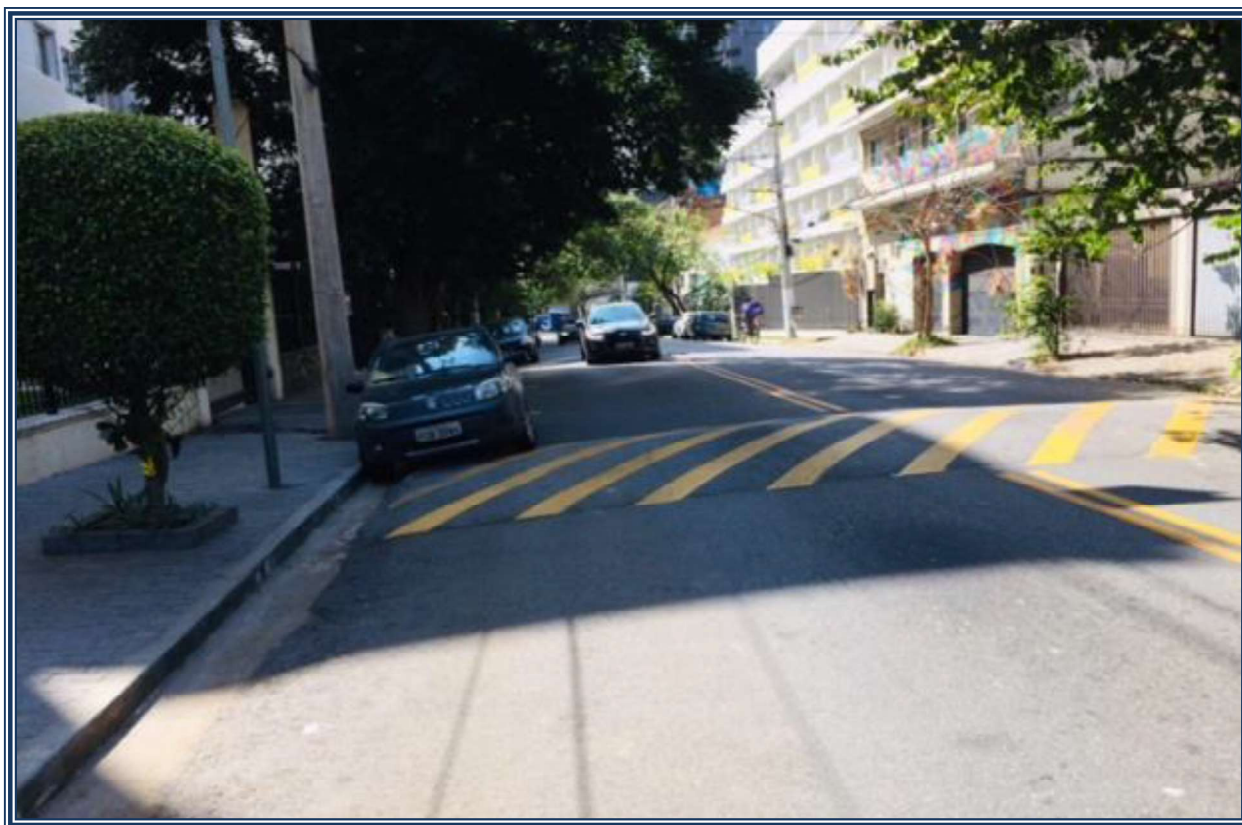
#### 4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em PI - Zona de Média Densidade – 3a .

#### 5. Ilustração fotográfica externa



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



**Vista da Rua Girassol, que lhe dá acesso**

**6. Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

**7. Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

**8. Características do Solo**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

**9. Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 29.385 (fls. 97) é de 2,0858 %.

## 10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pastilha Cerâmica / Pintura Látex.
Pavimentos:	09 (nove) andares
Subsolos	02 (dois) subsolos
Elevadores	02 (dois) elevadores, social e de serviço
Apartamentos / andar:	04 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria e interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, sala de ginastica, salão de jogos e piscina

## 11. Características do apartamento

Piso:	Tabua larga / Cerâmico / Cimento queimado		
Revestimento Interno	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante.		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios sendo um reversível, 01 (um) banheiro, copa, cozinha, área de serviço, banheiro de funcionário.		
Vagas de garagem	01 (uma) vaga		
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos.		
Estado da Edificação.:	Entre novo e regular (b).		
Área Construída:	Útil: 79,4510m <sup>2</sup>	Comum: 23,0855 m <sup>2</sup>	Total: 102,5365 m <sup>2</sup>

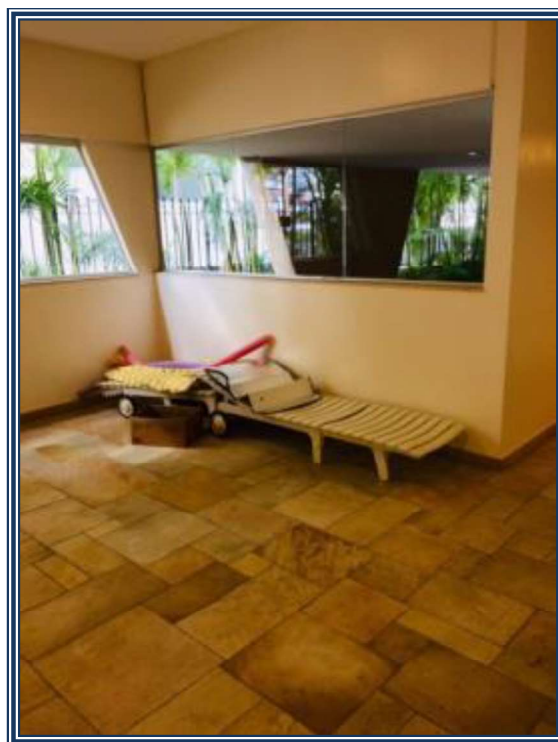
*Observações: 1. Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N<sup>o</sup>. 29.385 (fls. 97).*



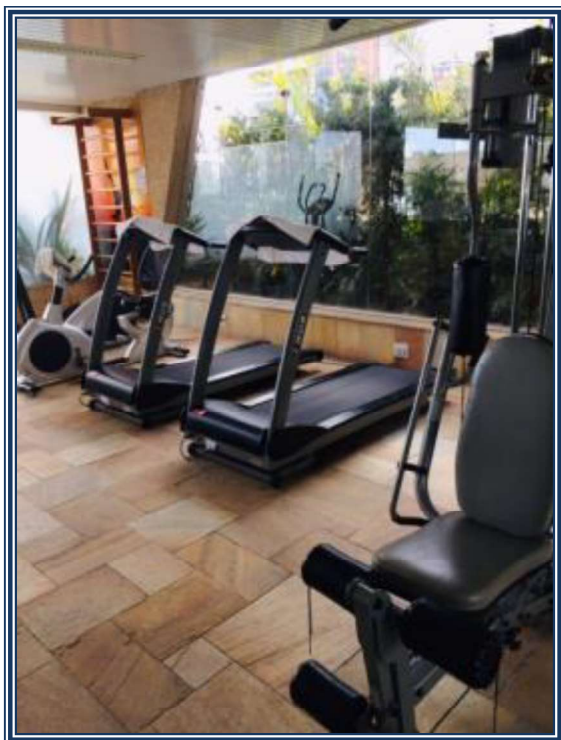
**12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edif. Marcelo Braido Dario**



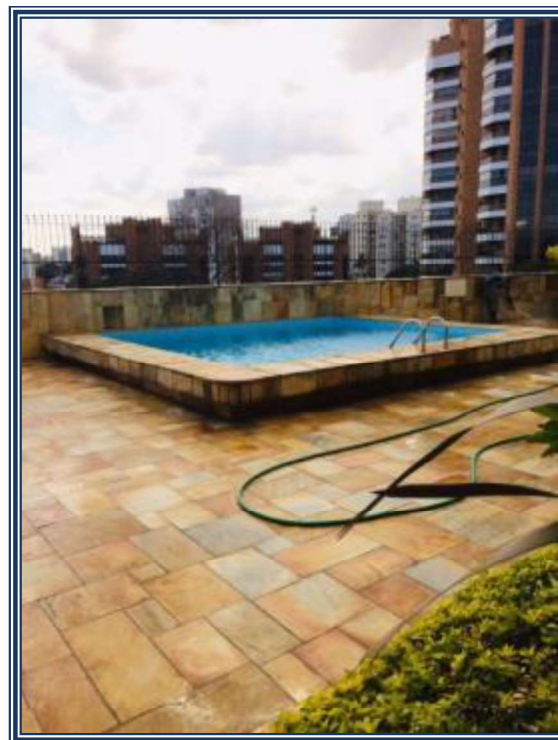
**Salão de festas**



**Salão de jogos**

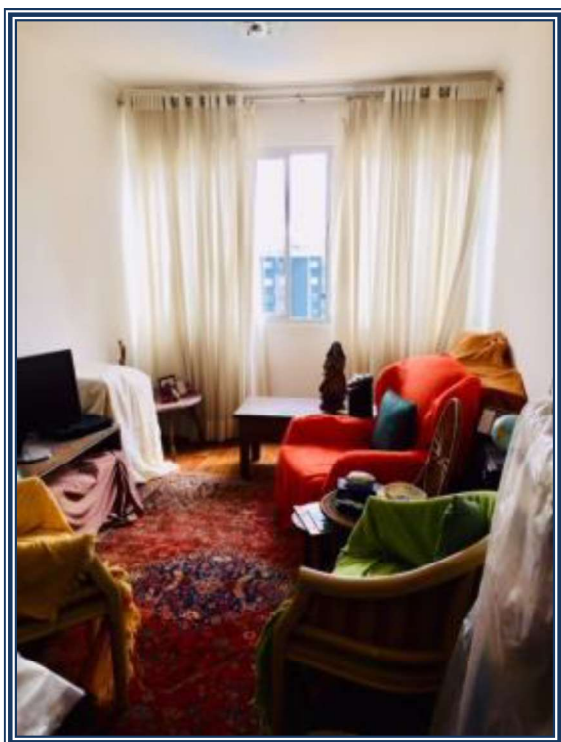


**Sala de ginastica**

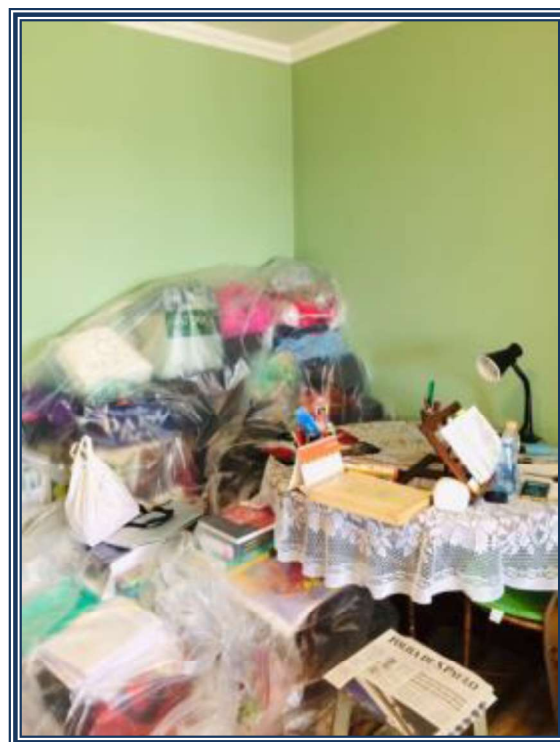


**Piscina**

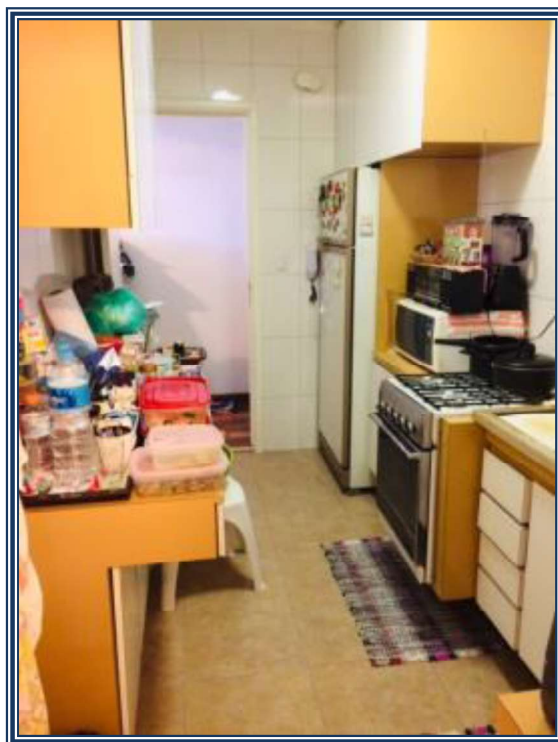
### 12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 13



**Sala de estar**

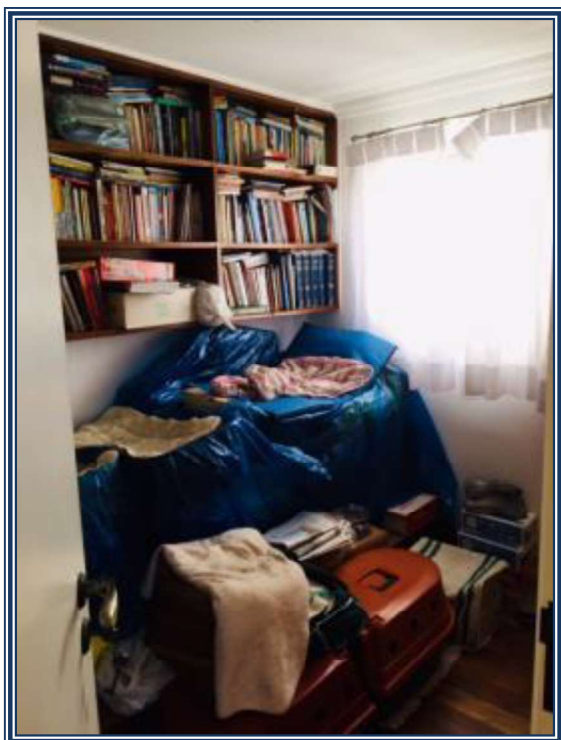


**Sala de jantar**

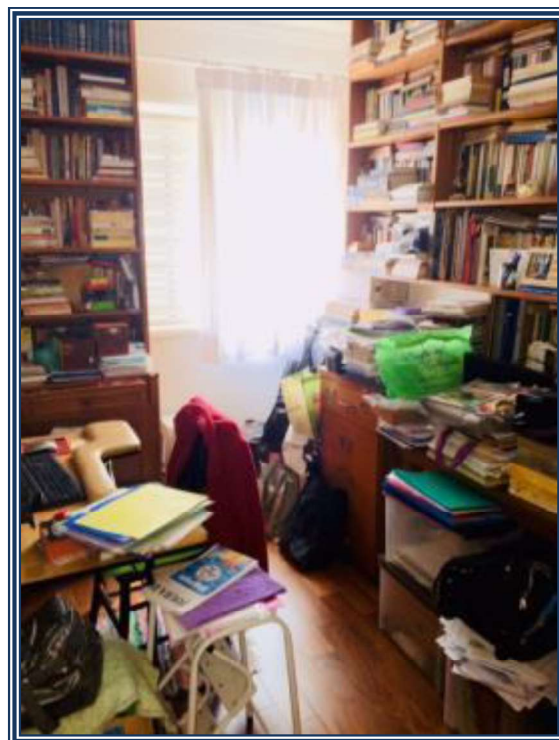


**Cozinha**

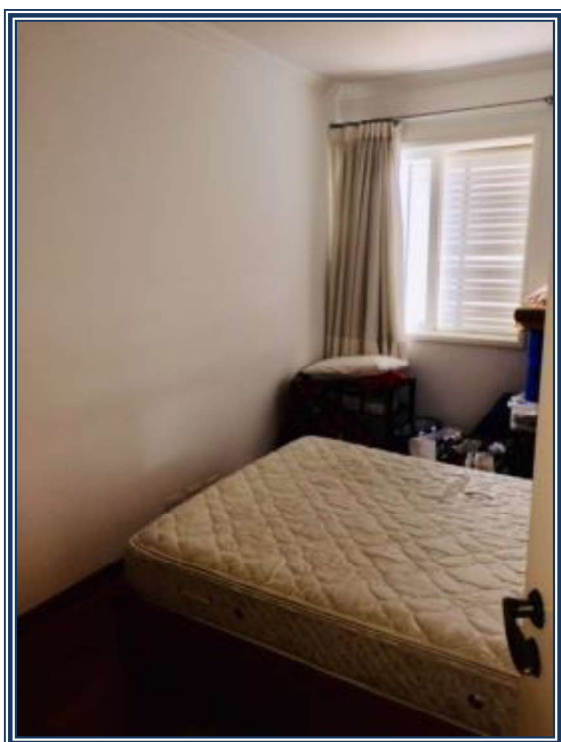




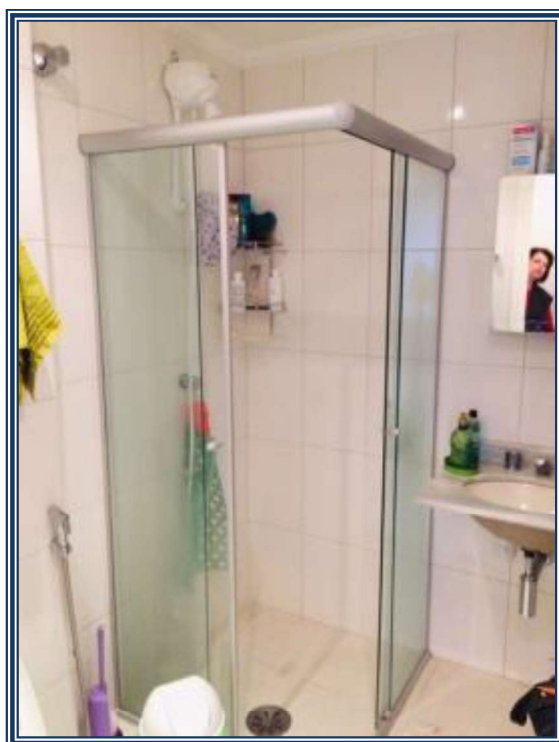
**Dormitório I (reversível)**



**Dormitório II**



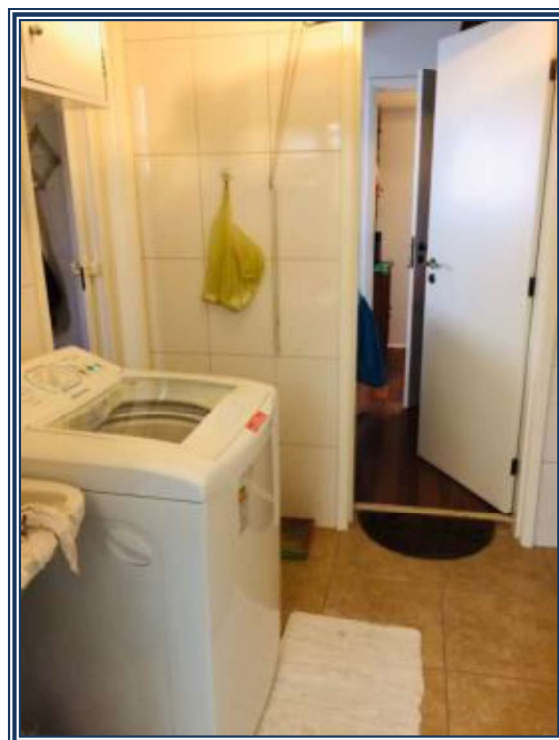
**Dormitório III**



**Banheiro**



**Banheiro de funcionário**



**Área de serviço**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

**2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de agosto de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 8.546,26/\text{m}^2$$

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

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 79,4510 \text{ m}^2 + 10,0000\text{m}^2 / 2$$

$$A_c = 84,4510 \text{ m}^2$$

$$V_a = 8.546,26 \times 84,4510 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 721.731,66$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 722.000,00$$

**(setecentos e vinte e dois mil reais)**

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 26 de agosto de 2.019



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**



## **ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**



## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando ( $IF_a$ ) e no denominador, o do apartamento comparativo ( $IF_e$ ).

### 3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO ( $F_{irp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO ( $F_{pcp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (2,406)
Área útil homogeneizada:	84,4510 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b)
F <sub>oc</sub> :	0,554
Índice fiscal	2.205,00
Data-base	Agosto de 2.019

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2019  
 SETOR: 081 QUADRA: 363 ÍNDICE DO LOCAL: 2.205,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R GIRASSOL NÚMERO: 1211  
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,484 IDADE: 44 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 102,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: AGI MOB - WEBCOD: AP2825  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-30962251

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 97,0000 + 10,0000 / 2 = 102,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.735,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.025,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.760,43
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1174
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> 2		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2019	
SETOR: 081      QUADRA: 363      ÍNDICE DO LOCAL: 2.205,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		
ENDEREÇO: R GIRASSOL	NÚMERO: 1233	
COMP.: XX AND APTO XXX      BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:      UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>		
<b>MELHORAMENTOS:</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
	<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:      FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>		
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	
CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DEP. (k): 0,620	IDADE: 35 anos	
FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	
VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0	
<b>DIMENSÕES</b>		
A. PRIVATIVA M²: 122,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	
GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 122,00	
<b>EDIFÍCIO</b>		
DORMITÓRIOS: 0	SUITES: 0	
W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	
PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0	
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	
SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0	
	SUB-SOLOS: 0	
<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\$): 1.200.000,00	
	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: LAVERI IMOV - WEBCOD:		
CONTATO: SR WILLIAN	TELEFONE: (11)-37445500	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>		
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2		
AREA HOMOGENEIZADA = 112,0000 + 20,0000 / 2 = 122,0000		
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>		
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.852,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -742,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.109,99
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9161
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  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2019  
 SETOR: 081 QUADRA: 363 ÍNDICE DO LOCAL: 2.205,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R GIRASSOL NÚMERO: 1263  
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 84,45 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 84,45

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: TECHNICAL CENTER MOV - WEBCOD: A-97261  
 CONTATO: SR ABRÃO TELEFONE: (11)-41141555

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 79,4510 + 10,0000 / 2 = 84,4510

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.460,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 87,28	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.547,32
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0117
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  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2019  
 SETOR: 081 QUADRA: 363 ÍNDICE DO LOCAL: 2.205,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R GIRASSOL NÚMERO: 1263  
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 84,45 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 84,45

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: OLIMPIA HOUSE IMOB - WEBCOD: OH12440  
 CONTATO: SRA FRANCELE TELEFONE: (11)-39373900

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 79,4510 + 10,0000 / 2 = 84,4510

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.460,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 87,28	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.547,32
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0117
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/08/2019  
 SETOR: 081 QUADRA: 363 ÍNDICE DO LOCAL: 2.205,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R GIRASSOL NÚMERO: 1317  
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,516 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 102,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MATTEIS NEG MOB - WEBCOD: AP1341  
 CONTATO: SR HENRIQUE TELEFONE: (11)-38814917

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 97,0000 + 10,0000 / 2 = 102,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.647,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 522,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.169,90
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0605
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  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/06/2019  
 SETOR: 081 QUADRA: 352 ÍNDICE DO LOCAL: 2.274,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO NÚMERO: 415  
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 146,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 146,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MADAH IMOVEIS - WEBCOD: AP1733  
 CONTATO: SRA SILVIA TELEFONE: (11)-30316885

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 136,0000 + 20,0000 / 2 = 146,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -46,76	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.705,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 90,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.202,48
PADRÃO Fp: -546,39	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9347
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  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/06/2019  
 SETOR: 081 QUADRA: 352 ÍNDICE DO LOCAL: 2.274,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO NÚMERO: 494  
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 102,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 930.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: VILA LEO IMOVEIS - WEBCOD: AP0173  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-47507290

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 97,0000 + 10,0000 / 2 = 102,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -49,80	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.205,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 96,01	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.252,09
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0056
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  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/06/2019  
 SETOR: 081 QUADRA: 352 ÍNDICE DO LOCAL: 2.274,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO NÚMERO: 531  
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 107,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 107,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: ROZEM NEG IMOB - WEBCOD: SR62594  
 CONTATO: SR LUCAS TELEFONE: (11)-991929918

OBSERVAÇÃO:  
 AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 102,0000 + 10,0000 / 2 = 107,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -43,39	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.149,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -599,64	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.506,51
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9101
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  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/06/2019  
 SETOR: 081 QUADRA: 352 ÍNDICE DO LOCAL: 2.274,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO NÚMERO: 596  
 COMP.: XX AND APTO XXX BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE CIDADE: SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,453 IDADE: 45 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 102,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 860.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PACHECO MOVEIS - WEBCOD: VI-41915  
 CONTATO: CORRETORA TELEFONE: (11)-38152233

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 97,0000 + 10,0000 / 2 = 102,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -46,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.588,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.366,89	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.909,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1741
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>		<b>10</b>	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/06/2019	
SETOR: 081	QUADRA: 352	ÍNDICE DO LOCAL: 2.274,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO		NÚMERO: 596	
COMP.: XX AND APTO XXX	BAIRRO: VILA MADALENA - ZONA OESTE	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:	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,468	IDADE: 45 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 102,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 102,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
<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\$): 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	PENSE LAR NEG MOB - WEBCOD: AP0975		
CONTATO:	CORRETORA	TELEFONE: (11)-984321088	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2			
AREA HOMOGENEIZADA = 97,0000 + 10,0000 / 2 = 102,0000			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc: -48,19	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.941,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.181,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.073,98
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,1426
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

## **ANEXO III – MÉDIA ARITIMÉTICA SANEADA**



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO:** BCO BRADESCO S/A X TUFIK MÍSIARACIA LTDA EPP E OU(S)      **DATA:** 26/08/2019  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0.9      **PARCELA DE BENEFITORIA:** 0.8  
**OBSERVAÇÃO:**

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.205,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 40 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 R GIRASSOL ,1211	8.735,29	9.760,43	1,1174
<input checked="" type="checkbox"/>	2 R GIRASSOL ,1233	8.852,46	8.109,99	0,9161
<input checked="" type="checkbox"/>	3 R GIRASSOL ,1263	7.460,04	7.547,32	1,0117
<input checked="" type="checkbox"/>	4 R GIRASSOL ,1263	7.460,04	7.547,32	1,0117
<input checked="" type="checkbox"/>	5 R GIRASSOL ,1317	8.647,06	9.169,90	1,0605
<input type="checkbox"/>	6 R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO ,415	7.705,48	7.202,48	0,9347
<input checked="" type="checkbox"/>	7 R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO ,494	8.205,88	8.252,09	1,0056
<input type="checkbox"/>	8 R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO ,531	7.149,53	6.506,51	0,9101
<input checked="" type="checkbox"/>	9 R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO ,596	7.588,24	8.909,07	1,1741
<input checked="" type="checkbox"/>	10 R SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO ,596	7.941,18	9.073,98	1,1426

GeoAvaliarPro<sup>®</sup>

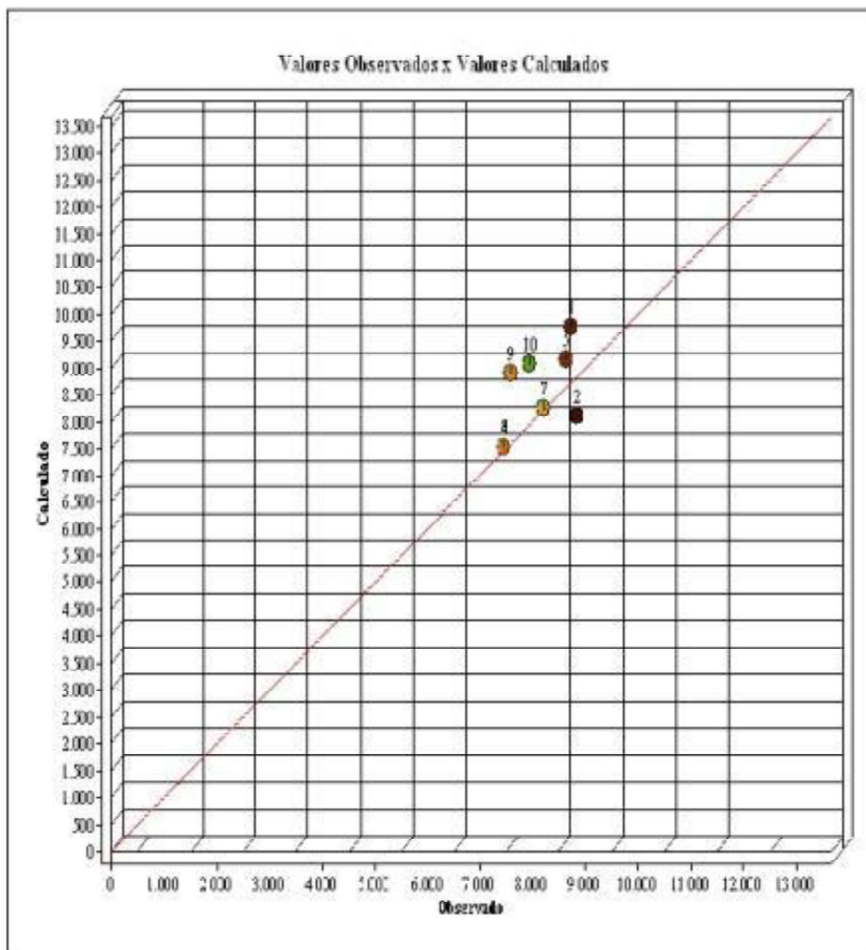
## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.735,29	9.760,43
2	8.852,46	8.109,99
3	7.460,04	7.547,32
4	7.460,04	7.547,32
5	8.647,06	9.169,90
6	7.705,48	7.202,48
7	8.205,88	8.252,09
8	7.149,53	6.506,51
9	7.588,24	8.909,07
10	7.941,18	9.073,98





GRÁFICO DE DISPERSÃO





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : RUA GIRASSOL 1.263 01 AND APTO 13 VILA MADALENA SAO PAULO - SP Data : 26/08/2019  
 Cliente : 1089807-15.2017.8.26.0100  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 84,45 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 8.111,27  
 Desvio Padrão : 583,77  
 - 30% : 5.477,89  
 + 30% : 10.544,65

Coefficiente de Variação : 7,2000

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 8.546,26  
 Desvio Padrão : 805,86  
 - 30% : 5.982,38  
 + 30% : 11.110,14

Coefficiente de Variação : 9,4300

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,00 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\$): 8.546,26

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.546,26000

VALOR TOTAL (R\$): 721.731,66

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.143,11

INTERVALO MÍNIMO : 8.143,11

INTERVALO MÁXIMO : 8.949,41

INTERVALO MÁXIMO : 8.949,41

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 8.546,26**

(oito mil quinhentos e quarenta e seis reais e vinte e seis centavos)