

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II de Santo Amaro - SP

Processo nº.: 1015513-24.2019.8.26.0002

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Francisco de Assis Zuaid Mota

Requerido: Claudia Scarpitta

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 27 de janeiro de 2020.

**Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D**

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo avaliar, para determinação do justo, real e atual valor do imóvel: **apartamento residencial, situado à Rua Vieira de Moraes, nº 45, apartamento: 141, 14º andar, integrante do Edifício D' Artagnan.**

Dados complementares da localização: Região Sul, Bairro: Campo Belo, Município de São Paulo – SP.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 1015513-24.2019.8.26.0002, na presente ação de Cumprimento de Sentença.

Conforme informações dos autos, o advogado, Dr. Adriano Diniz Guerra, OAB/SP nº 320.615, representa os interesses da parte do Requerente, e o Dr. Roberto Bueno, OAB/SP nº 34.970, representa os interesses da parte da Requerida.

### 1.1. HISTÓRICO

- **O Requerente** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- **O Requerido** não ofertou quesitos e indicou assistente técnica, Sra. Maria Betania Martins de Oliveira, CRECI nº 140.577.

### 1.2. O PERITO JUDICIAL

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 10 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel objeto.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

## **2. VISTORIA**

Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de novembro de 2019, procedeu-se à vistoria no local: apartamento, que está registrado conforme certidão de matrícula nº 140.143 no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, anexada no presente Trabalho, para tomar conhecimento do local. As partes foram intimadas, através de seus patronos, conforme certidão de fls. 117 dos autos que trata da publicação eletrônica, determinando a realização da vistoria judicial.

Estiveram presentes na vistoria: a Eng<sup>a</sup> Daniela M. Jacob, assistente do Perito, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do Laudo, o Sr. Francisco de Assis Zuaid Mota, ora Requerente e a Sra. Maria Betania Martins de Oliveira, assistente técnica da Requerida.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e internas do imóvel vistoriado (vide relatório técnico fotográfico) e informações obtidas na Certidão de Matrícula do Imóvel nº 140.143 no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (anexada no presente Trabalho).

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## **2.1. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS**

O edifício onde está inserido o imóvel vistoriado encontra-se inserido na quadra formada pelas vias: Rua Vieira de Moraes, Avenida Santo Amaro, Rua Pascal e Rua Gil Eanes, no bairro Campo Belo, conforme identificação nos mapas de localização abaixo.

A região localiza-se na região sul do município. Conta com uma ocupação mista: edifícios e casas residenciais de padrão construtivo classificados entre médio e alto, além de estabelecimentos comerciais de âmbito local.

Pode-se afirmar que se encontra presente nas proximidades uma boa infraestrutura de comércio e serviços, principalmente nas principais vias da região, como as avenidas Vereador José Diniz, Santo Amaro, dos Bandeirantes e Jornalista Roberto Marinho, tais como: postos de gasolina, agências bancárias e supermercados.

## **2.2. Melhoramentos**

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: transporte coletivo, pavimentação, redes de água potável, rede de esgoto, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefone, coleta de lixo e comércio local.

## **2.3. Zoneamento**

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontra-se em perímetro de ZEU. Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZEU, genericamente estipulados como Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana, conforme quadro abaixo indicativo.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
DESENVOLVIMENTO URBANO

**ANEXO AO PROJETO DE LEI DE REVISÃO PARTICIPATIVA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental | Folha 1 de 1**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota máxima de terreno por unidade (m²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²		Frete	Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA (g)	NA	3 (h)	20	
	ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	40	
	ZEU (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
ZEM	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEM	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	20	
QUALIFICAÇÃO	ZEMP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	40	
	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZC-ZEIs	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,70	0,70	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,70	0,70	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEIS-2	0,5	1	4 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEIS-3	0,5	1	4 (e)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,70	0,50	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA		
ZEIS-5	0,5	1	4 (d)	0,85	0,70	NA	5 (g)	NA	3 (h)	NA		
ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5 (g)	NA	3 (h)	NA	
ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	20	5 (g)	NA	3 (h)	NA		
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	20	5	NA	3 (h)	NA	
ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	NA	3	NA		
ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
	ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS SAVAVEL	VERDES	AVP-1	NA	(i)	(i)	(i)	28	NA	NA	3 (h)	NA	
	AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (h)	NA	
	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (h)	NA	
	ONASIS (j)	Ala	NA	2	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (h)	NA
	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

**2.4. Contribuinte**

O apartamento objeto da lide encontra-se cadastrado na Municipalidade sob o código de **contribuinte nº 086.029.0171-2**, e de acordo como Mapa Fiscal da Municipalidade de São Paulo, vem a corresponder como identificado no:

- **Setor:** 086
- **Quadra:** 029
- **Lote:** 0171-2

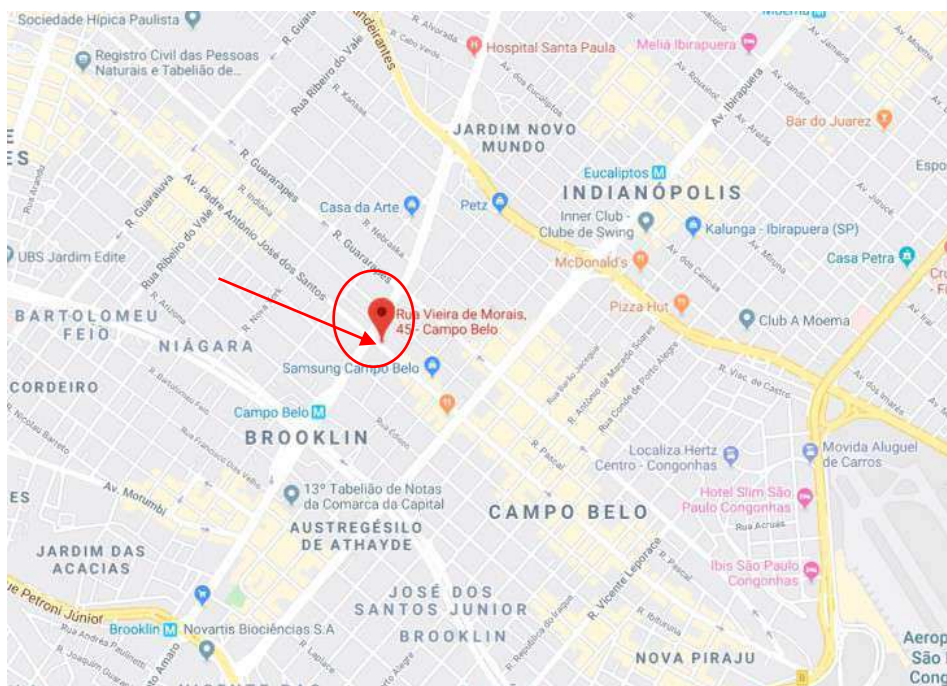
E segundo a Planta Genérica de Valores apresenta:

- **Índice Fiscal:** R\$ 3.753,26/2020



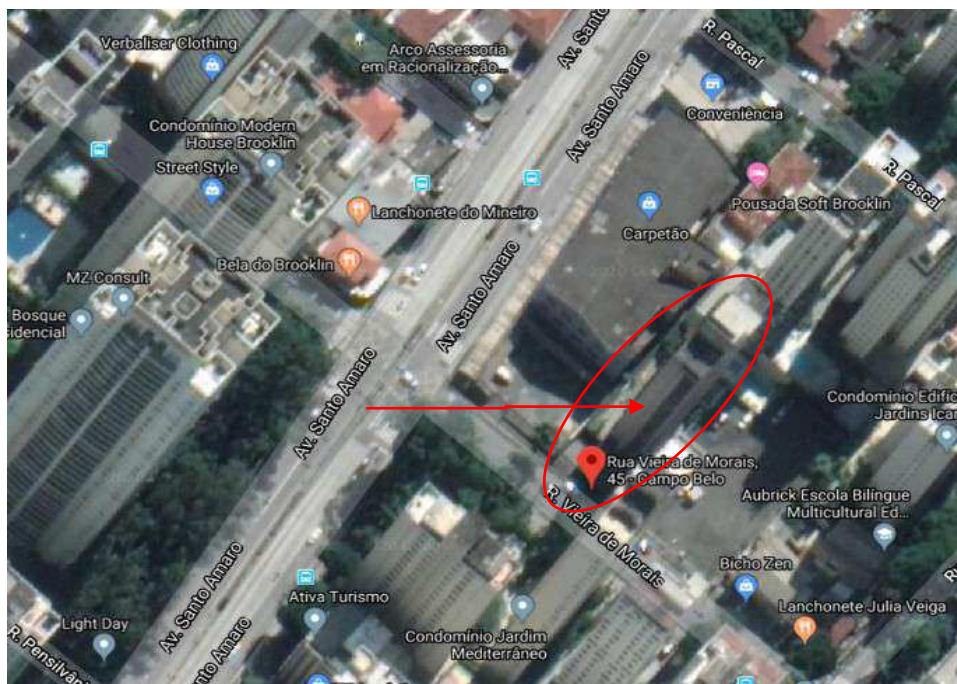
**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**2.5. Mapa de Localização**



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

**2.6. Mapa de Localização Aérea**



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

### **3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **3.3.1 TERRENO**

Trata-se de um lote de meio de quadra, com benfeitorias, situado a Rua Vieira de Moraes, nº 45, Região Sul, Bairro: Campo Belo, Município de São Paulo – SP.

#### **3.3.2 BENFEITORIAS**

a) Condomínio Edifício D'Artagnan

O imóvel em questão localiza-se em edifício residencial contando com 02 subsolos + pavimento térreo + 16 andares-tipo, com 02 apartamentos/andar. É servido por 02 elevadores e escada com acesso a todos os pavimentos. A área de lazer localiza-se no pavimento térreo e é composta por 02 piscinas (adulto e infantil), churrasqueira, salão de festas, academia e playground.

b) Apartamento nº 141

Trata-se de um apartamento que se enquadra no padrão **Médio com Elevador**, com idade real **de 25 anos** e estado de conservação adotado como: **“Regular” item “c”** do estudo: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2007 – IBAPE/SP.

O imóvel compõe-se da unidade autônoma com ocupação habitacional, apartamento, conforme matrícula abaixo relacionada e descrita:

Segundo documentação do 15º Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo – SP consta, para o imóvel em análise:

**APARTAMENTO: matrícula sob nº. 140.143** (anexada no presente Trabalho); o imóvel consta de um apartamento nº. 141, localizado no 14º andar do

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

Edifício D' Artagnan, com **área privativa de 119,490 m<sup>2</sup>**, área real comum de 115,920 m<sup>2</sup>, área real total de 235,410 m<sup>2</sup>, correspondendo no terreno uma fração ideal de 3,09210%, estando incluído na área real comum, o direito ao uso de duas vagas para veículo de passeio, em lugar indeterminado.

O apartamento é constituído por sala de estar/jantar, varanda, lavabo, 03 dormitórios, sendo duas suítes, banheiro social, cozinha e área de serviço com dormitório e banheiro de empregada.

### **3.3.3 Relatório Técnico Fotográfico**

Abaixo, segue relatório técnico fotográfico com a caracterização do imóvel e do interior dos respectivos ambientes da edificação, com a descrição resumida.

#### **3.3.3.1 - Registros técnicos fotográficos das áreas externas e internas do imóvel localizado no Edifício D' Artagnan.**



**Foto 1.** Vista parcial do edifício.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 2.** Vistas da Rua Vieira de Morais.



**Foto 3.** Vista parcial da entrada do edifício.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 4.** Vista parcial do hall de entrada.

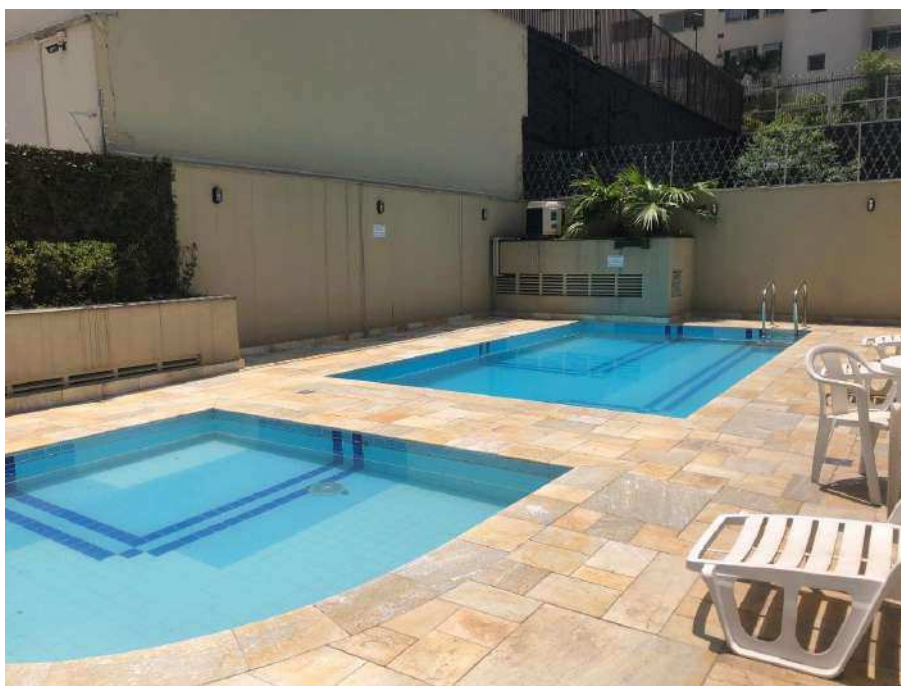


**Foto 5.** Vista parcial do hall do elevador social.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



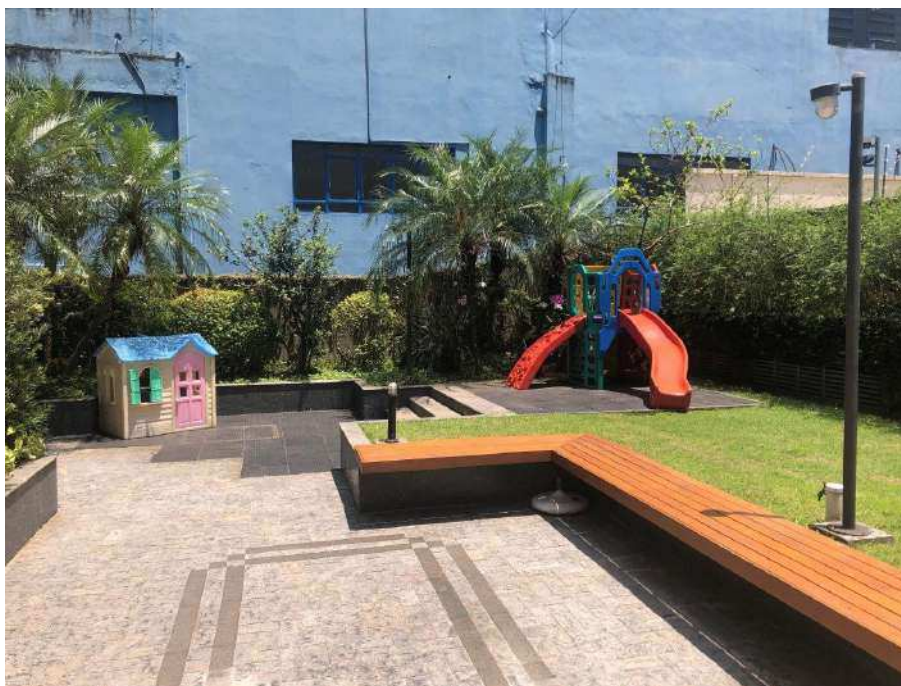
**Foto 6.** Vista parcial do salão de festas.



**Foto 7.** Vista parcial das piscinas.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



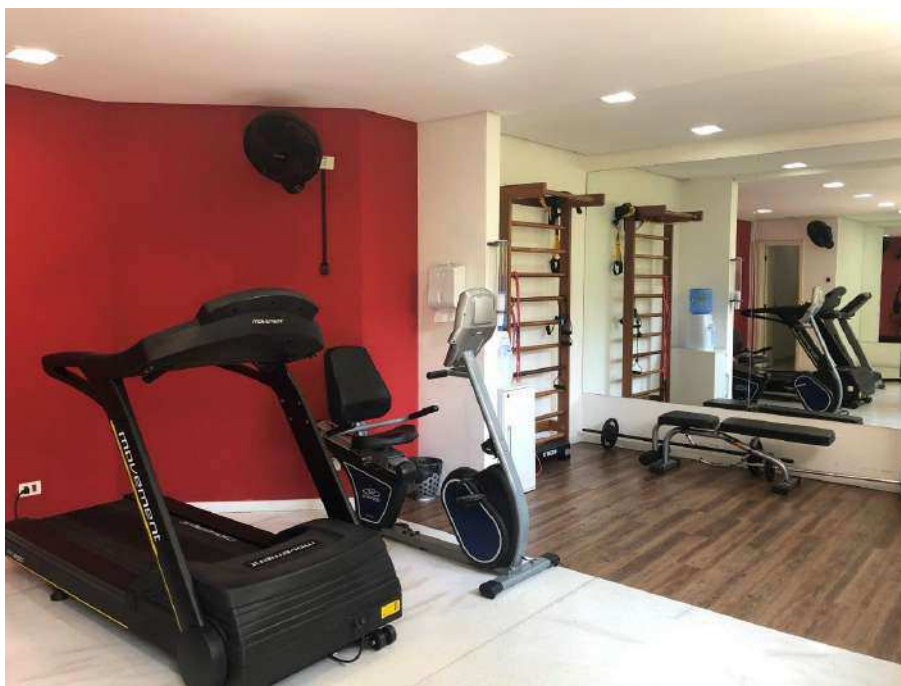
**Foto 8.** Vista parcial do playground.



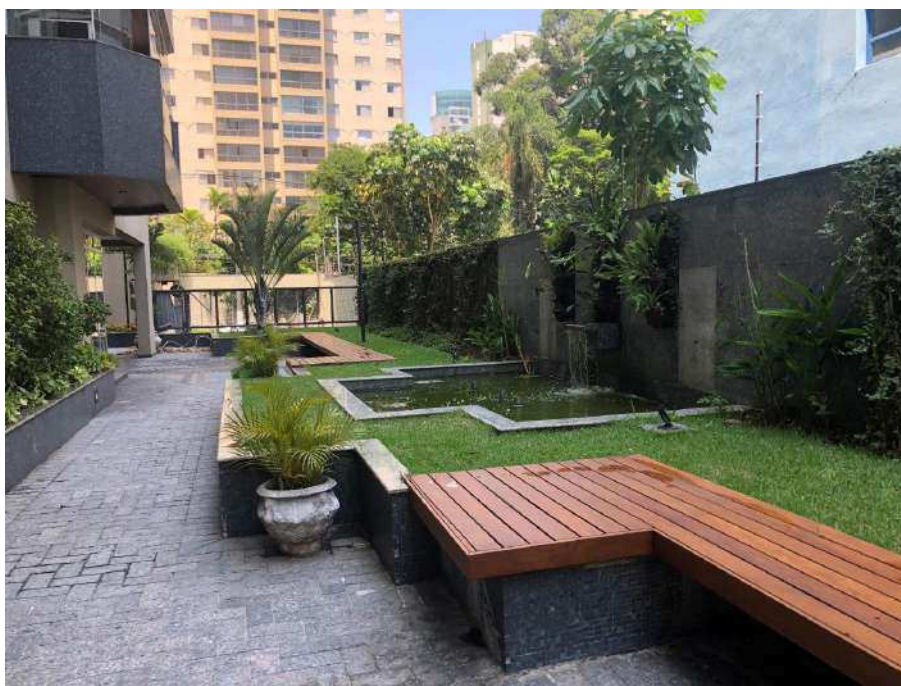
**Foto 9.** Vista parcial da churrasqueira.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

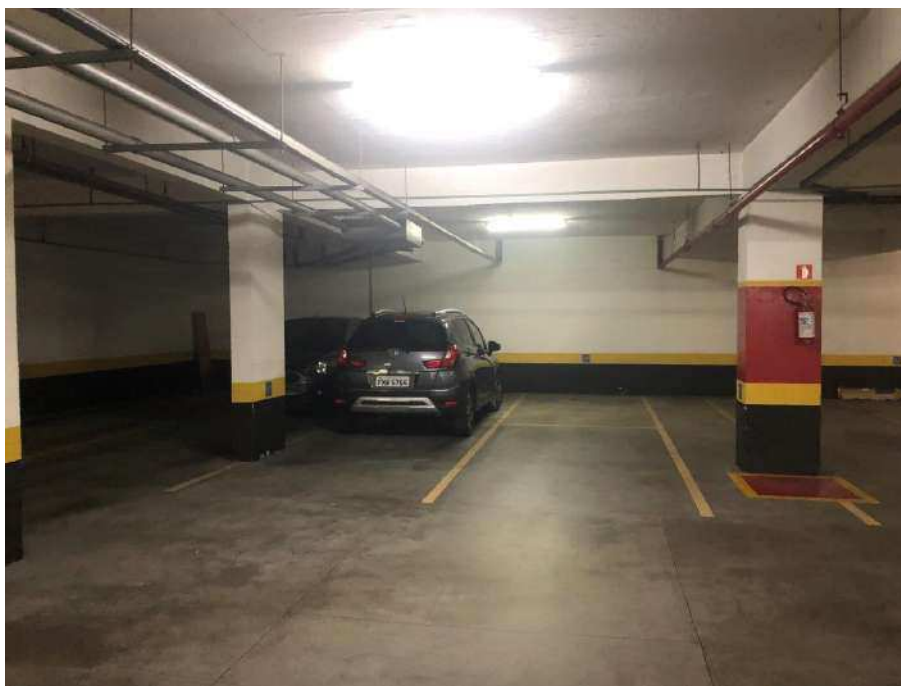


**Foto 10.** Vista parcial da academia.



**Foto 11.** Vista parcial da área de jardim.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

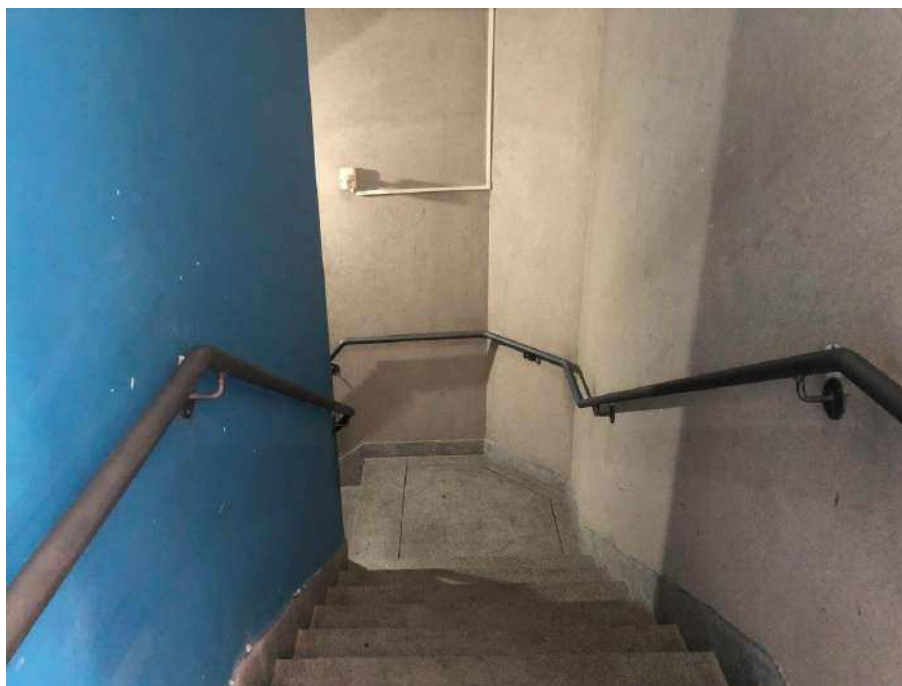


**Foto 12.** Vista parcial do subsolo.



**Foto 13.** Vista parcial das vagas de garagem vinculadas com o apartamento avaliando, localizadas no 2º subsolo.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 14.** Vista parcial da escada de acesso aos pavimentos.



**Foto 15.** Vista parcial do hall do elevador social no 14º andar.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**3.3.3.2 Registros técnicos fotográficos da unidade autônoma avalianda.**



**Foto 16.** Vista parcial da sala de estar/jantar.



**Foto 17.** Vista parcial da sala de estar/jantar. Outro ângulo.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

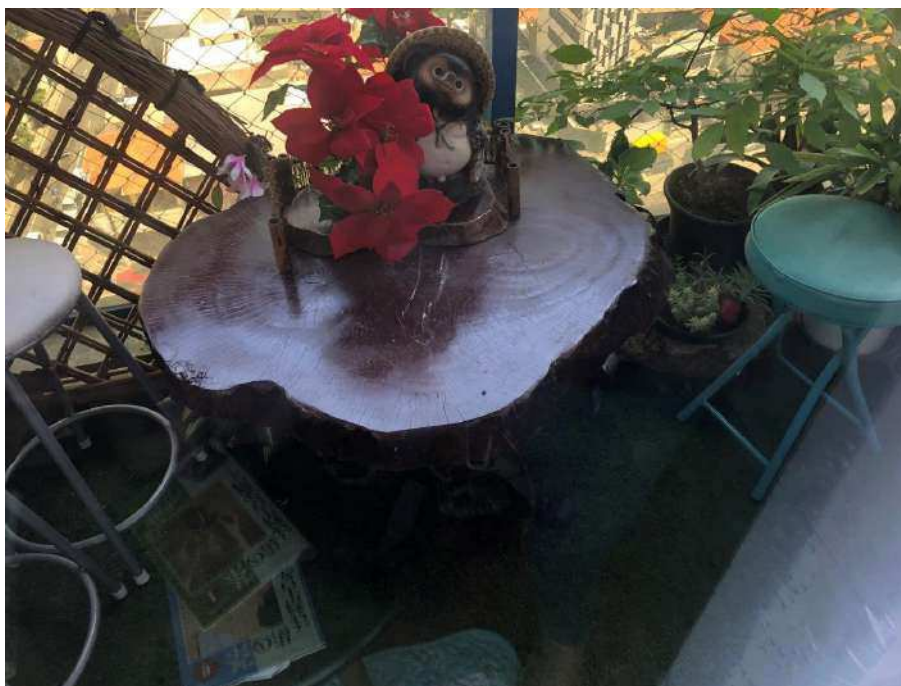


Foto 18. Vista parcial da varanda.

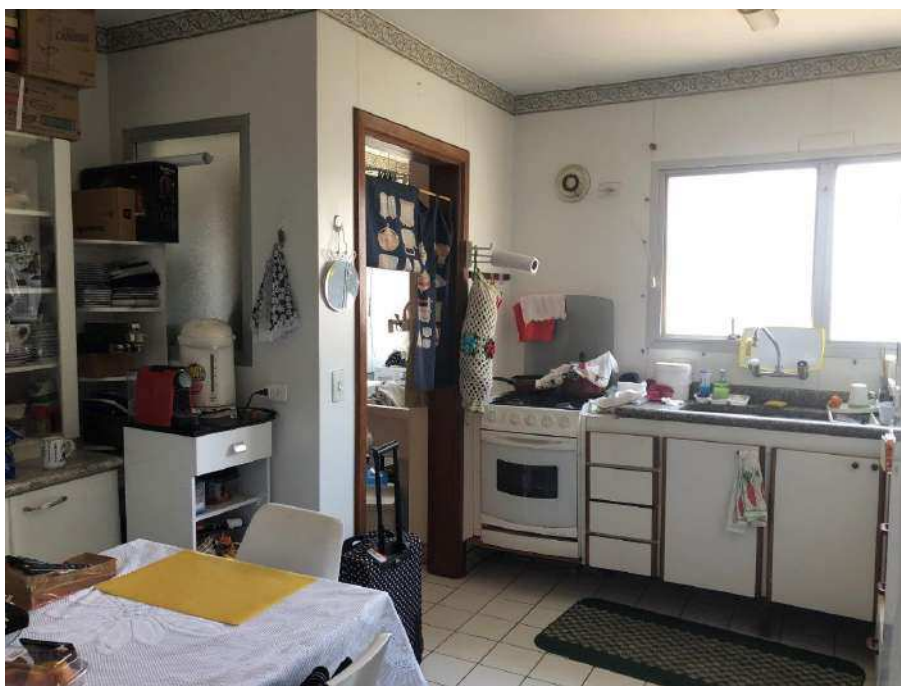


Foto 19. Vista parcial da cozinha.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 20.** Vista parcial da área de serviço.



**Foto 21.** Vista parcial do dormitório de empregada.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**Foto 22.** Vista parcial do banheiro de empregada.



**Foto 23.** Vista parcial do corredor de circulação.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**Foto 24.** Vista parcial do dormitório 1.



**Foto 25.** Vista parcial do banheiro social.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO

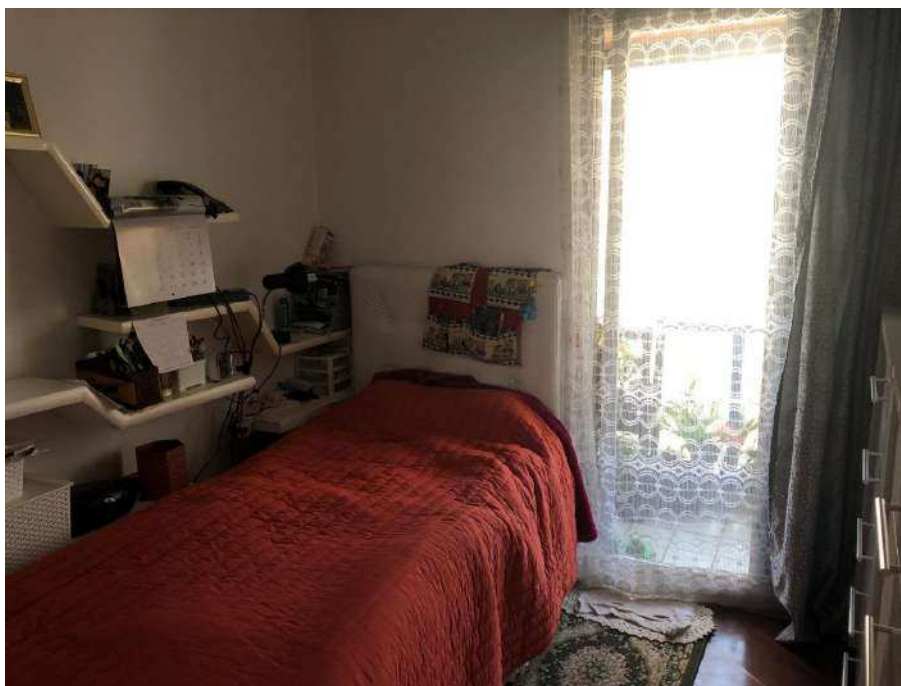


**Foto 26.** Vista parcial da suíte 1.



**Foto 27.** Vista parcial do banheiro da suíte 1.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**Foto 28.** Vista parcial da suíte 2 com varanda.



**Foto 29.** Vista parcial do banheiro da suíte 2.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

#### **4. CRITÉRIO e METODOLOGIA**

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens - Avaliação Imóveis Urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

O método utilizado para calcular o valor de mercado do imóvel, será o Método Comparativo, utilizado no meio avaliatório, preconizado no item 8.5 da norma do IBAPE/SP.

O valor de mercado do imóvel avaliado será obtido por comparação direta com elementos do mercado de imóveis em oferta, situados nas imediações do imóvel em apreço, guardando-se as diferenças entre eles, baseando-se no estudo elaborado pelo IBAPE - 2007 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", de acordo com o item V - Depreciação pelo Obsoletismo e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do Método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e o acabamento, bem como o estado de conservação da mesma.

#### **5. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO**

##### **5.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:**

Considerando que se pretende o valor de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

A pesquisa de comparativos inicialmente obteve 06 (seis) elementos comparativos, situados nas imediações do imóvel avaliando,



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

de igual situação geoeconômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

Adotou-se então, de acordo com o cálculo do programa Geoavaliar, para o cálculo do valor de mercado do imóvel, a utilização dos 06 (seis) elementos comparativos utilizáveis e compatíveis que apresentam características semelhantes ao do avaliando.

## 5.2. TRATAMENTO por FATORES

Para a aplicação do método comparativo, para o apartamento em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados de mercado em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando. Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) Fator Fonte ( $F_i$ )

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

b) Fator Localização ( $F_{ii}$ )

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando.

c) Fator Atualização ( $F_a$ )

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

d) Fator Estado de Conservação (Fob)

Fator de adequação que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, tabelados no estudo "Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos".

e) Fator Padrão Construtivo (Fpad)

Fator de adequação que leva em conta o padrão construtivo da edificação, tabelado no estudo "Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos".

f) Fator Vagas de Garagem (Fvg)

Fator de adequação que leva em conta a vinculação de vagas de garagem com a edificação, segundo mercado local será atribuído uma porcentagem de 10% do valor de mercado da edificação.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## **6. AVALIAÇÃO**

### **6.1. PESQUISA DE MERCADO**

Para a determinação do valor de mercado do imóvel em questão, foram analisados elementos pertencentes ao mesmo bairro e na circunvizinhança do avaliando e apresentados em planilhas adiante.

### **6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO**

Para a determinação do valor unitário do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original, calculados através do programa "Geoavaliar".

#### **6.2.1 VALOR UNITÁRIO ORIGINAL**

As planilhas adiante apresentam o cálculo do valor unitário original dos dados amostrais, obtido a partir do valor de mercado do comparativo, deduzido do fator oferta quando cabível, dividido pela sua área útil. No presente caso, será utilizado um fator oferta igual a 0,90, calculados através do programa "Geoavaliar".

#### **6.2.2 VALOR UNITÁRIO COM FATOR LOCALIZAÇÃO**

As planilhas adiante apresentam o cálculo do fator localização obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, em relação à parcela do terreno, calculados através do programa "Geoavaliar".

#### **6.2.3 VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO**

As planilhas adiante apresentam o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

“Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, calculados através do programa “Geoavaliar”.

#### 6.2.4 VALOR UNITÁRIO COM FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

As planilhas adiante apresentam o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os estados de conservação do avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo “Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, calculados através do programa “Geoavaliar”.

#### 6.2.5 VALOR UNITÁRIO COM FATOR VAGA DE GARAGEM

As planilhas adiante apresentam o cálculo do fator vaga de garagem obtido pela relação direta entre as vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, obtidos através de estudo de mercado da região, determinando assim uma variação de 10% por vaga de garagem, nos preços pedidos dos comparativos em questão, calculados através do programa “Geoavaliar”.

### 6.3. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Nas planilhas que seguem serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas abaixo, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuído do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo. No cálculo realizado pelo programa “Geoavaliar” será utilizado o resultado que apresentou a menor variância, contribuindo, favoravelmente para o resultado, homogenizando-o.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO :** APARTAMENTO - CAMPO BELO **DATA :** 27/01/2020  
**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	3.753,26
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. :
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



GeoAvalliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020	
SETOR : 86	QUADRA : 17B	ÍNDICE DO LOCAL : 2.727,48	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Edson - Ed Maison De Saint Malo		NÚMERO : 1172	
COMP. : andar médio	BARRO : Campo Belo	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 :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQU. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. :		COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,750	IDADE : 25 anos	FRACÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M² :	132,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	132,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1
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		
MOBILIÁRIA :	Stew ers Imóveis		
CONTATO :	Marcos	TELEFONE :	(11)-25385725
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Apartamento com 132 m² bem distribuídos, 3 dormitórios, 1 suíte, sala para 2 ambientes, cozinha ampla, área de serviço com wc, 3 banheiros, varanda, 2 vagas de garagem. condomínio com infraestrutura completa.			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	615,42	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	8.181,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.797,24
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	1.0752
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      **2**

**NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2020       **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2020  
**SETOR :** 86      **QUADRA :** 141      **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.170,16      **CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO :** Rua João de Sousa Dias - Ed The Fields      **NÚMERO :** 551  
**COMP.:** andar médio      **BARRO :** Campo Belo      **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:** 0,00      **TESTADA - (cf) m:** 0,00      **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00  
**ACESSIBILIDADE :**      **FORMATO :**      **ESQUINA :**  
**TOPOGRAFIA :**  
**CONSISTÊNCIA :**

**DADOS DO APARTAMENTO**

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Apartamento      **ESTADO :** Original      **FACE :**  
**CARACTERÍSTICAS**  
**PADRÃO :** apartamento médio c/ elev.      **COEF. PADRÃO :** 1,926      **CONSERVAÇÃO :** c - regular  
**COEF. DEP. (k):** 0,807      **IDADE :** 20 anos      **FRAÇÃO :** 0,00      **TAXA :** 0,00      **VAGAS COB.:** 2      **VAGAS DESCOB.:** 0  
**DIMENSÕES**  
**A. PRIVATIVA M²:** 116,00      **ÁREA COMUM M²:** 0,00      **GARAGEM M²:** 0,00      **TOTAL M²:** 116,00  
**EDIFÍCIO**  
**DORMITÓRIOS :** 2      **SUÍTES :** 1      **W.C.:** 0      **QUARTO EMPREGADAS :** 0      **PISCINA :** 2      **SALÃO DE FESTAS :** 1  
**ELEVADORES :** 0      **PLAYGROUND :** 1      **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\$):** 1.100.000,00      **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00  
**IMOBILIÁRIA :** Gdx Consultoria Imobiliária  
**CONTATO :** Jaqueline      **TELEFONE :** (11)-51822222  
**OBSERVAÇÃO :**

Ótimo apartamento com 116 m², 3 dormitórios (1 suite), 2 vagas e depósito na garagem. com planejados nos ambientes e principalmente ótima localização. O empreendimento conta com piscina adulto e infantil, sauna, sala de ginástica,

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
<b>LOCALIZAÇÃO Floc :</b> 313,96	<b>FT ADICIONAL 01 :</b> 0,00	<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 8.534,48
<b>OBSOLESCÊNCIA Fobs :</b> -482,25	<b>FT ADICIONAL 02 :</b> 0,00	<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 8.366,19
<b>PADRÃO Fp :</b> 0,00	<b>FT ADICIONAL 03 :</b> 0,00	<b>VARIAÇÃO :</b> 0,9803
<b>VAGAS</b> 0,00	<b>FT ADICIONAL 04 :</b> 0,00	
	<b>FT ADICIONAL 05 :</b> 0,00	
	<b>FT ADICIONAL 06 :</b> 0,00	

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020			
SETOR : 86	QUADRA : 28	ÍNDICE DO LOCAL : 3.924,62	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Vieira de Moraes - Cond Jd Mediterraneo		NÚMERO : 74			
COMP.: andar médio	BARRIO : Campo Belo	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :			
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :			
CONSISTÊNCIA :					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original		
FACE :					
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926		
CONSERVAÇÃO :	c - regular				
COEF. DEP. (k) :	0,750	IDADE :	25 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 :	3	SUÍTES :	1		
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1		
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1		
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 :	Netcasa.net Imóveis				
CONTATO :	Rodrigo				
TELEFONE :	(11)-22642993				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
Apartamento com 04 dormitórios sendo 01 suite, cozinha com armários modulados, ótima área de serviço, quarto e banheiro para empregada. Duas vagas de garagem demarcadas. Lazer: salão de festas, sala de ginástica bem equipada.					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-77,30	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.852,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.775,15
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9913
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      **4**

**NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2020       **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 27/01/2020  
**SETOR :** 86      **QUADRA :** 29      **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.753,26      **CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDEREÇO :** Rua Vieira de Moraes - Ed. D'Artagnan      **NÚMERO :** 45  
**COMP.:** andar médio      **BARRO :** Campo Belo      **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:** 0,00      **TESTADA - (cf) m:** 0,00      **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00  
**ACESSIBILIDADE :**      **FORMATO :**      **ESQUINA :**  
**TOPOGRAFIA :**  
**CONSISTÊNCIA :**

**DADOS DO APARTAMENTO**

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Apartamento      **ESTADO :** Original      **FACE :**  
**CARACTERÍSTICAS**  
**PADRÃO :** apartamento médio c/ elev.      **COEF. PADRÃO :** 1,926      **CONSERVAÇÃO :** c - regular  
**COEF. DEP. (k):** 0,750      **IDADE :** 25 anos      **FRAÇÃO :** 0,00      **TAXA :** 0,00      **VAGAS COB.:** 2      **VAGAS DESCOB.:** 0  
**DIMENSÕES**  
**A. PRIVATIVA M²:** 119,49      **ÁREA COMUM M²:** 0,00      **GARAGEM M²:** 0,00      **TOTAL M²:** 119,49  
**EDIFÍCIO**  
**DORMITÓRIOS :** 2      **SUÍTES :** 1      **W.C.:** 0      **QUARTO EMPREGADAS :** 0      **PISCINA :** 2      **SALÃO DE FESTAS :** 1  
**ELEVADORES :** 0      **PLAYGROUND :** 1      **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\$):** 1.100.000,00      **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00  
**IMOBILIÁRIA :** J2M Imóveis  
**CONTATO :** Kall      **TELEFONE :** (11)-30454530  
**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento espaçoso e super iluminado, com duas vagas espaçosas e lado a lado de garagem coberta. Sala com 02 ambientes + terraço/varanda e lavabo. 03 Dormitórios repletos de armários, com janelas antirruídos, sendo 01 dormitório

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.285,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.285,21
		VARIAÇÃO : 1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2020 às 16:19, sob o número WSTA20700419314. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015513-24.2019.8.26.0002 e código AFC7183.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020	
SETOR : 86	QUADRA : 29	ÍNDICE DO LOCAL : 3.753,26	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Vieira de Moraes - Ed. D'Artagnan		NÚMERO : 45	
COMP. : andarmédio	BARRIO : Campo Belo	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,750	IDADE :	25 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M² :	119,49	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	119,49
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1
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\$) :	1.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	La Hoya Imóveis		
CONTATO :	Rafael	TELEFONE :	(11)-43697971
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
ótimo estado de conservação! Possui piso em tábuas de madeira, ar condicionado, armários nos dormitórios, cozinha planejada e varanda! Prédio com lazer completo!			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		VALOR UNITÁRIO :	7.532,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.532,01
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/01/2020  
 SETOR : 86 QUADRA : 29 ÍNDICE DO LOCAL : 3.753,26 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Vieira de Moraes - Ed. D'Artagnan NÚMERO : 45  
 COMP.: andar médio BARRIO : Campo Belo 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:  
 TOPOGRAFIA:  
 CONSISTÊNCIA:

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 119,49 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 119,49

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Dozzl Imobiliária  
 CONTATO : Raul TELEFONE : (11)-981255655

**OBSERVAÇÃO :**  
 Apartamento à venda com 120 m² muito bem distribuídos, Living para 2 ambientes com varanda 3 dormitórios sendo 1 suite. Cozinha com copa. 2 vagas de garagem. Prédio com lazer em excelente localização no bairro do Campo Belo.

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

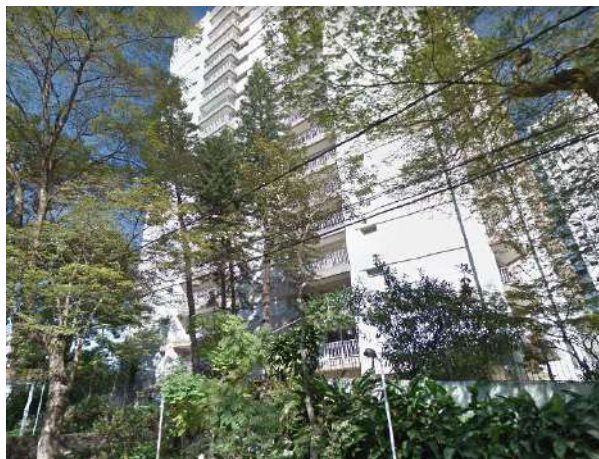
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.038,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.038,41
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JERONIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2020 às 16:19 , sob o número WSTA20700419314. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1015513-24.2019.8.26.0002 e código AFC7183.



#### 6.4. FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

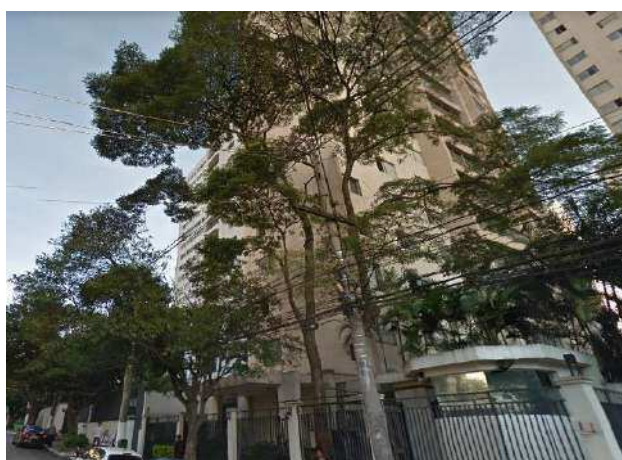
**Elemento nº. 01**



**Elemento nº. 02**



**Elemento nº. 03**



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**Elementos nº. 04, 05 e 06**





**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## 6.5. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresenta-se neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2:2011.



MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Edson - Ed Maison De Saint Malo ,1172	8.181,82	8.797,24	1,0752
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua João de Sousa Dias - Ed The Fields ,551	8.534,48	8.366,19	0,9803
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Vieira de Moraes - Cond Jd Mediterraneo ,74	8.852,46	8.775,15	0,9913
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Vieira de Moraes - Ed. D'Artagnan ,45	8.285,21	8.285,21	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Vieira de Moraes - Ed. D'Artagnan ,45	7.532,01	7.532,01	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Vieira de Moraes - Ed. D'Artagnan ,45	9.038,41	9.038,41	1,0000

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, foram utilizados os Fatores Localização, Vagas de Garagem, Padrão Construtivo, Estado de Conservação e Idade da Construção, correspondente a 6,36% em relação ao valor unitário original 6,40%.

Deste modo, em decorrência da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada através do programa "Geoavaliar" a possibilidade de utilização do valor unitário homogeneizado para o cálculo do valor do imóvel.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO



GeoAvaliar Pro

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

**Tipo:** Apartamento      **Local:** RUA VIEIRA DE MORAIS 45 APTO 141 CAMPO BELO SÃO PAULO - SP      **Data:** 27/01/2020  
**Cliente:** PROCESSO JUDICIAL  
**Área terreno m²:** 1,00      **Edificação m²:** 119,49      **Modalidade:** Venda  
**Distribuição espacial**

**VALORES UNITÁRIOS**

**Média Unitários:** 8.404,07  
**Desvio Padrão:** 537,49  
 - 30% : 5.882,85  
 + 30% : 10.925,29

**Coefficiente de Variação:** 6,4000

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

**Média Unitários:** 8.465,70  
**Desvio Padrão:** 538,13  
 - 30% : 5.925,99  
 + 30% : 11.005,42

**Coefficiente de Variação:** 6,3600

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as 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 dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref. a todas as caract. dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref. a todas as caract. dos dados ref. aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 8.465,70

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 8.465,70000

**VALOR TOTAL (R\$):** 1.011.566,49

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

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

**INTERVALO MÍNIMO:** 8.141,44

**INTERVALO MÍNIMO:** 8.141,44

**INTERVALO MÁXIMO:** 8.789,96

**INTERVALO MÁXIMO:** 8.789,96

**GRAU DE PRECISÃO**

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

Conforme observado, nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível. Assim, o valor unitário do imóvel objeto da lide é de **R\$ 8.465,70/m<sup>2</sup>**, (oito mil, quatrocentos e sessenta e cinco reais e setenta centavos), correspondente ao mês de **janeiro de 2020**.

#### 6.6. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

A planilha Matriz de unitários apresentada no item "6.4" anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário dos imóveis calculado no tópico anterior.

Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.



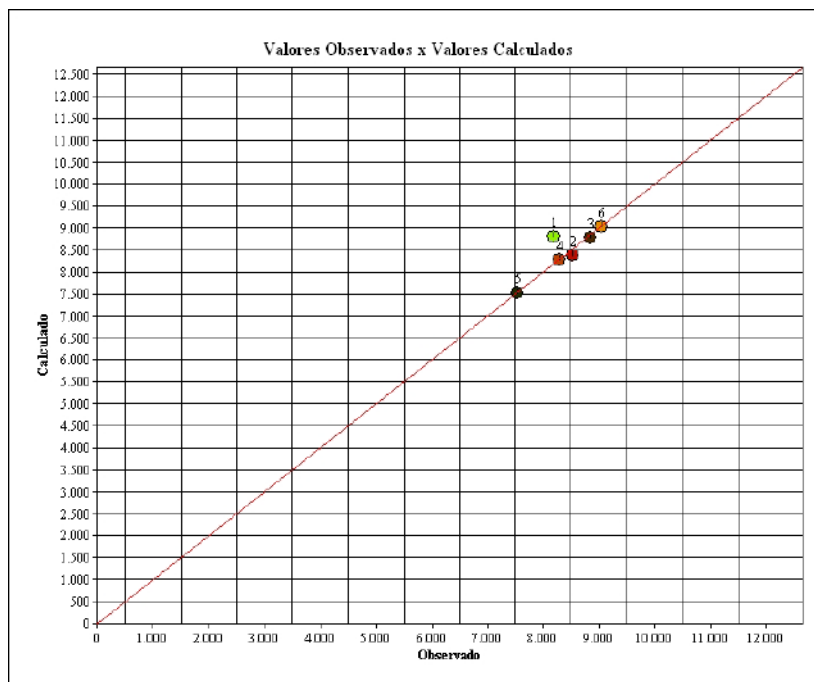
GeoAvallarPro®

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	8.181,82	8.797,24
2	8.534,48	8.366,19
3	8.852,46	8.775,15
4	8.285,21	8.285,21
5	7.532,01	7.532,01
6	9.038,41	9.038,41



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
 ENGENHEIRO



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## 7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do apartamento vinculado com as duas vagas de garagem é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_u \times V_{ut}$ , onde:

$V_t$  = Valor imóvel

$A_u$  = Área útil do imóvel: 119,49 m<sup>2</sup>

$V_{ut}$  = Valor unitário do imóvel: R\$ 8.465,70 /m<sup>2</sup>

Portanto o valor do imóvel será:

$V_t = 119,49 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 8.465,70 /\text{m}^2$

**$V_t = \text{R}\$ 1.011.566,49$  (janeiro/20)**

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Precisão III, de acordo com a Norma do IBABE/SP item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Fundamentação Precisão II, de acordo com a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

## **8. CONCLUSÃO**

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor para o imóvel avaliando:

**VI = R\$ 1.011.566,49 (janeiro/20)**

Arredondado para:

**VI = R\$ 1.010.000,00 (janeiro/20)**

**VALOR DE MERCADO (para JANEIRO/20):**

<b>R\$ 1.010.000,00 (um milhão e dez mil reais)</b>
---

- i. Na presente avaliação não serão abordados aspectos de legalização de uso e ocupação, perante a municipalidade e aspectos legais associados ao registro de imóveis.
- ii. Da mesma forma não serão consideradas ações para eventual regularização do imóvel, por fugirem ao escopo da presente avaliação imobiliária.
- iii. Não foi descontada eventual dívida pendente do financiamento.



**JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO**  
ENGENHEIRO

**9. ENCERRAMENTO**

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 43 (quarenta e três) folhas, numeradas e impressas em um só lado, todas rubricadas com exceção da última, que vai datada e assinada.

ANEXO I – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL

São Paulo, 27 de janeiro de 2020.

**Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D**

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações