

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real e atual valor de mercado do imóvel: **cobertura duplex, situado à Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, nº 1.429, apartamento: 122, 12º e 13º andares, do Edifício Parc de Versailles e seis vagas de garagem.**

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

A avaliação servirá para instruir o processo nº 0039138-75/2017.8.26.0002, na presente ação de Procedimento Sumário.

Conforme informações dos autos, o advogado, Dr. Mario Monaco Filho, OAB/SP nº 130.613, representa os interesses da parte do Requerente, o advogado, Dr. Carlos Gonçalves Júnior, OAB/SP nº 183.311, representa os interesses da parte da Requerida e o advogado Dr. Carlos Alberto Arão, OAB/SP nº 81.801, se representa, sendo configurado nos autos como como fiel depositário.

1.1. HISTÓRICO

- **O Requerente** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- **Os Requeridos** não ofertaram quesitos e não indicaram assistente técnico.

1.2. O PERITO JUDICIAL

O signatário foi honrado com a indicação (fls. 308 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

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

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 24 (vinte e quatro) dias do mês de setembro de 2019, procedeu-se à vistoria no local: apartamento, classificado como cobertura duplex, que está registrado conforme certidão de matrícula nº 152.665 no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de fls. 100/105 dos autos. As partes foram intimadas, através de seus patronos, conforme certidão de fls. 319 dos autos que trata da publicação eletrônica, determinando a realização da vistoria judicial.

Estiveram presentes na vistoria: a Eng^a Daniela M. Jacob, assistente do Perito, que contribuiu tecnicamente para a elaboração do Laudo e a Sra. Ilka Lorenci Maroni Sallum, síndica do condomínio.

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 152.665 no 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, de fls. 100/105 dos autos.

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 Joaquim Cândido de Azevedo Marques, Avenida Barão de Campos Sales, Rua Camilo Nader e Rua Américo Alves Pereira Filho, no bairro Vila Morumbi, 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 Giovanni Gronchi e Nações Unidas, 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 ZM. Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZM, genericamente estipulados como Zona Mista, 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 parte 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		Frente	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	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	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA (g)	NA	3 (h)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	20	
		ZEMP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA (g)	NA	3 (h)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZCs	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	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	
	ZM	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	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-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	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
			ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER	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	
ZEPAM		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PUBLÍCA-SAVANIL		VERDES	AVP-1	NA	(i)	(i)	(i)	(i)	28	NA	NA	3 (h)	NA
			AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (h)	NA
		INSTITUCIONAIS (j)	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (h)	NA
	Ala		NA	2	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (h)	NA	
	CLUBES	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 cadastrado na Municipalidade do apartamento objeto da lide não encontra-se indicado nos autos. Entretanto, conforme ferramenta disponível no site da Prefeitura Local, <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>, o imóvel localiza-se no:

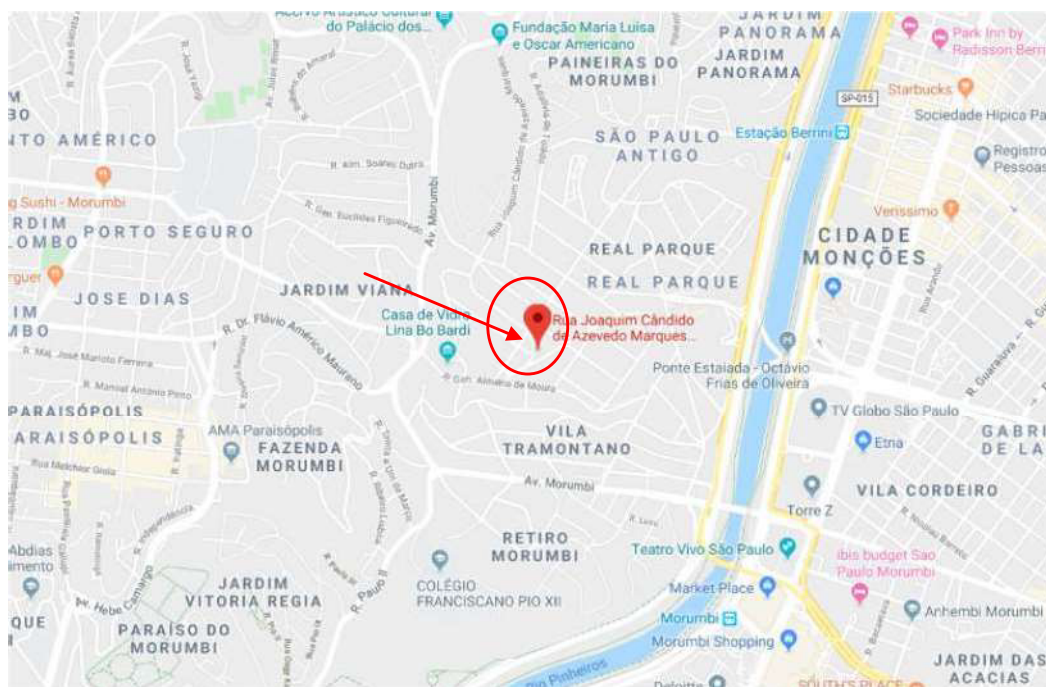
- **Setor:** 300
- **Quadra:** 071

E segundo a Planta Genérica de Valores apresenta:

- **Índice Fiscal:** R\$ 2.591,82/2019

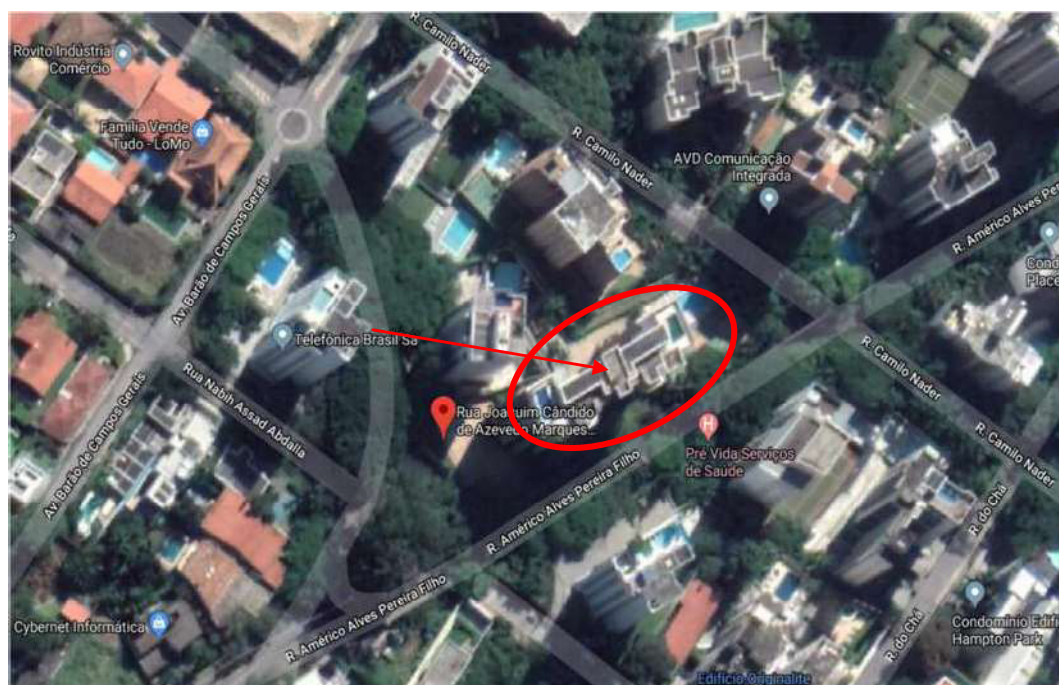
JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

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 esquina, com benfeitorias, situado a Rua Joaquim Cândido de Azevedo Marques, nº 1.429, Região Sul, Bairro: Vila Morumbi, Município de São Paulo – SP.

3.3.2 BENFEITORIAS

a) Edifício Parc de Versailles

O imóvel em questão localiza-se em edifício residencial composto por uma torre de apartamentos, tendo um subsolo + pavimento térreo + 12 andares-tipo, com 02 apartamentos/andar. O edifício é servido por 03 elevadores e escada com acesso a todos os pavimentos. A área de lazer localiza-se no pavimento térreo é composta por churrasqueira, piscina, playground, quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de festas, além de áreas de jardim e vagas de estacionamento para visitantes.

b) Cobertura Duplex nº 122 – 12º e 13º andares

Trata-se de um apartamento que se enquadra no padrão **Superior com Elevador**, com idade real **de 20 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:

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

APARTAMENTO: matrícula sob nº. 152.665, fls. 100/105 dos autos; o apartamento nº. 122, localizado no 12º e 13º andares do Edifício Parc de Versailles, com **área privativa de 556,10 m²**, sendo a área privativa real de 396,45 m², área privativa real de terraço e varanda de 214,30 m², sendo 159,65 m² de área de terraço descoberto e mais 54,65 m² de área real de varanda e terraços cobertos e área de garagem de 59,22 m² (correspondente a seis vagas determinadas nºs 36, 37, 38,39, 73 e 74 a serem utilizadas com auxílio de manobristas), área de uso comum real de 277,26 m², área real total de 892,58 m², e a fração ideal de 0,06215 no terreno do condomínio.

O apartamento é constituído no 1º pavimento por hall de entrada com elevador privativo, sala de estar/jantar com área de lareira, varanda com área de pia e churrasqueira, sala de TV, lavabo, corredor de circulação, 03 suítes, sendo uma master com closet, banheira de hidromassagem e mais um banheiro, copa, cozinha e área de serviço com despensa, 02 dormitórios de empregada e banheiro de empregada. O 2º pavimento conta com sala com área de lareira, varanda área de pia e churrasqueira, deck de madeira com jacuzzi, piscina e área de terraços.

Segundo informações da síndica, a Sra. Ilka, o apartamento sofreu algum tipo de reforma há 6 meses atrás e o mesmo conta com 03 suítes, onde o padrão dos apartamentos são de 04 suítes.

Todos os apartamentos do edifício contam com um depósito privativo no subsolo.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

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 Parc de Versailles.



Foto 1. Vista parcial da fachada do edifício.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 2. Vista parcial da entrada do condomínio.

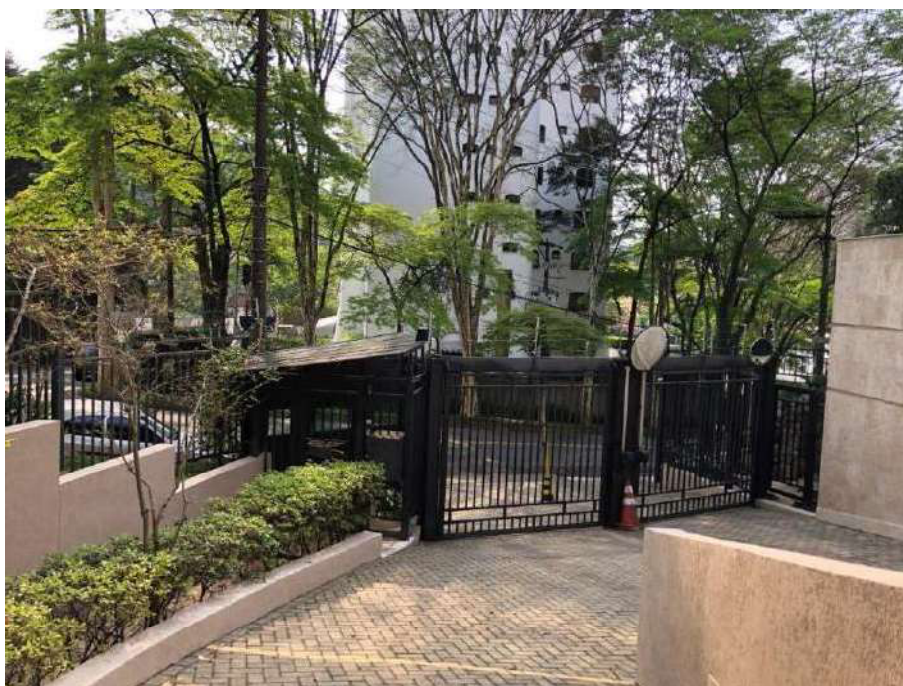


Foto 3. Vista parcial do acesso para as vagas de garagem destinadas aos visitantes.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 4. Vista parcial das vagas de garagem destinadas aos visitantes.

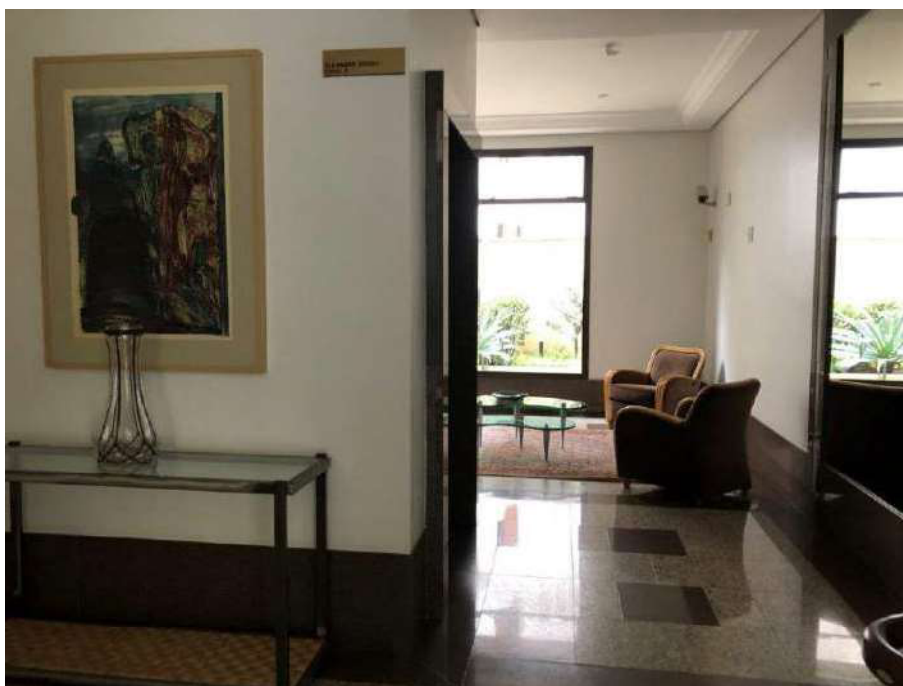


Foto 5. Vista parcial do hall de entrada do edifício.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 6. Vista parcial do hall do elevador social do edifício.



Foto 7. Vista parcial do playground.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 8. Vista parcial da churrasqueira.



Foto 9. Vista parcial da sala de ginástica.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 10. Vista parcial da piscina.



Foto 11. Vista parcial da quadra poliesportiva.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 12. Vista parcial do salão de festas.

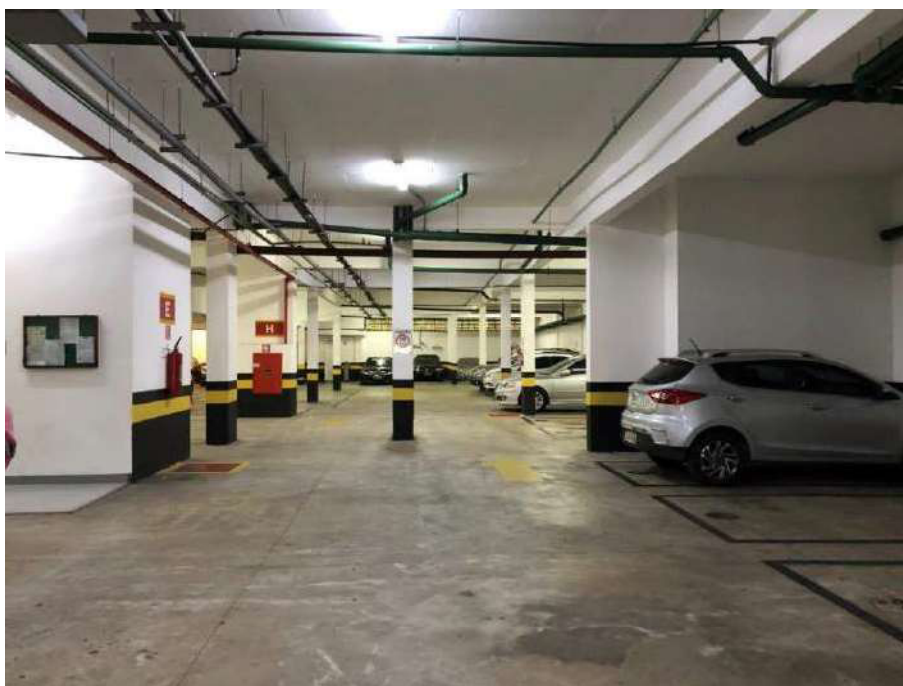


Foto 13. Vista parcial do subsolo.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

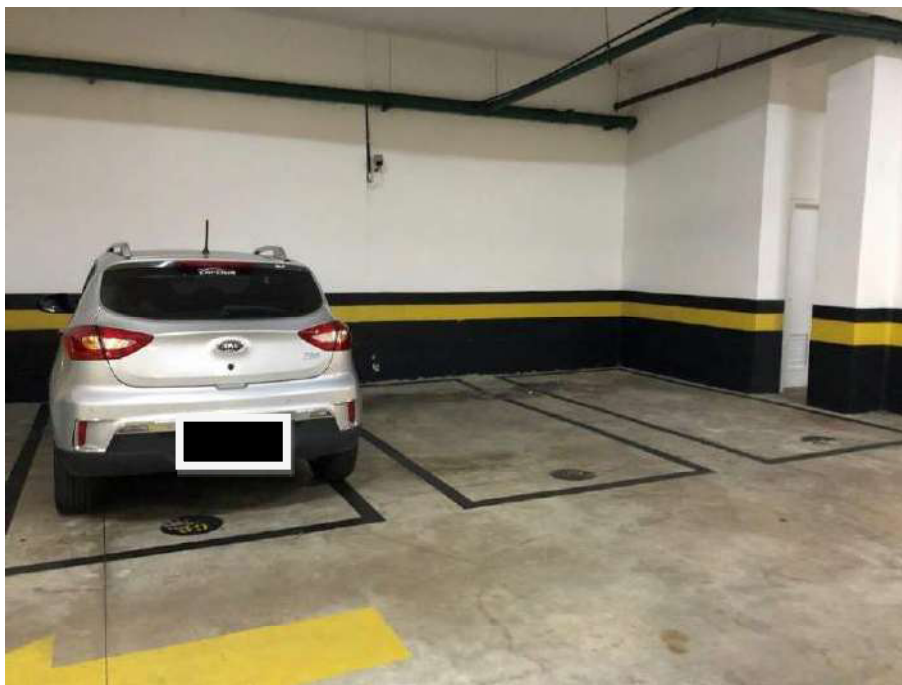


Foto 14. Vista parcial das vagas de garagem vinculadas com o apartamento avaliando.

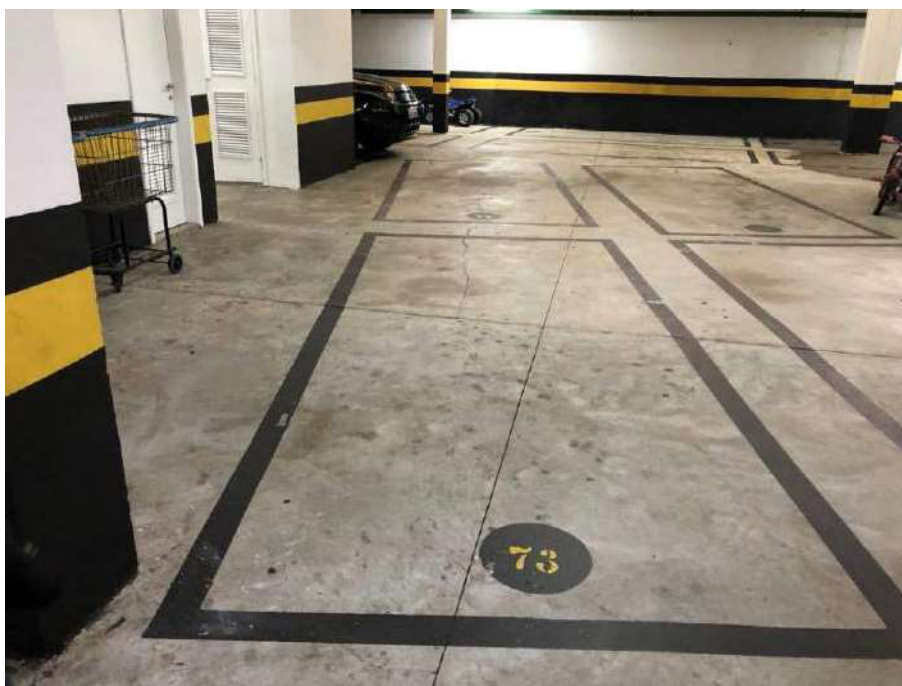


Foto 15. Vista parcial das outras vagas de garagem vinculadas com o apartamento avaliando.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 16. Vista parcial do gerador do edifício.

3.3.3.2 Registros técnicos fotográficos da unidade autônoma avalianda.



Foto 17. Vista parcial do hall de entrada com elevador privativo do apartamento.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 18. Vista parcial da sala de estar/ jantar com área de lareira.



Foto 19. Vista parcial de outro ângulo da sala de estar/ jantar com área de lareira.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 20. Vista parcial do lavabo.



Foto 21. Vista parcial da copa.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 22. Vista parcial da cozinha.



Foto 23. Vista parcial da área de serviço.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 24. Vista parcial da despensa.



Foto 25. Vista parcial do dormitório de empregada.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 26. Vista parcial do banheiro de empregada.



Foto 27. Vista parcial da sala de TV.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 28. Vista parcial da varanda.



Foto 29. Vista parcial da área de pia e churrasqueira da varanda.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 30. Vista parcial do corredor de circulação.



Foto 31. Vista parcial da suíte 1.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 32. Vista parcial do banheiro da suíte 1.



Foto 33. Vista parcial da suíte 2.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 34. Vista parcial do banheiro da suíte 2.



Foto 35. Vista parcial da suíte master.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 36. Vista parcial do banheiro com banheira de hidromassagem da suíte master.



Foto 37. Vista parcial do closet da suíte master.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

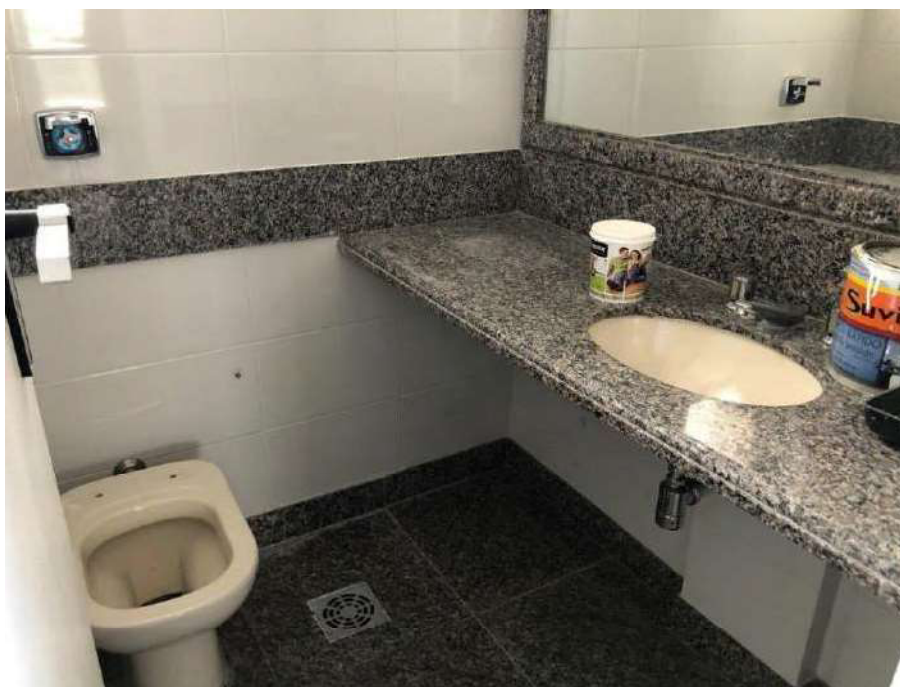


Foto 38. Vista parcial do outro banheiro da suíte master.



Foto 39. Vista parcial da escada de acesso para o pavimento superior.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO



Foto 40. Vista parcial da sala com área de lareira.

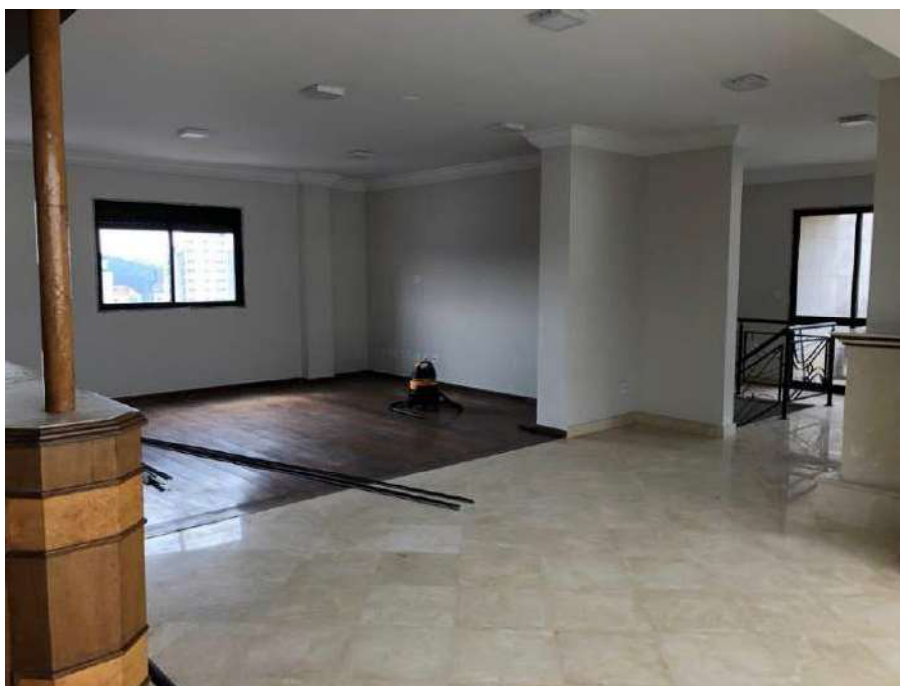


Foto 41. Vista parcial de outro ângulo da sala com área de lareira.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 42. Vista parcial da varanda com área de pia e churrasqueira.



Foto 43. Vista parcial do deck de madeira com área de jacuzzi.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 44. Vista parcial da piscina.



Foto 45. Vista parcial do terraço do apartamento.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



Foto 46. Vista parcial de outro ângulo do terraço do apartamento.



Foto 47. Vista parcial de outro ângulo do terraço do apartamento.

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 Obsolescimento e pelo Estado de Conservação, cujo critério adotado é uma adaptação do Método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, 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 07 (sete) 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 5% 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

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

avaliando e dos comparativos, através da tabela do estudo "Avaliações de Benfeitorias de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.2.4 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 5% 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 - VL. MORUMBI **DATA:** 23/10/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENEFICÓRIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.591,82
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade: 30 Estado de Conservação: C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas: 6 Acréscimo: 0,05

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2019
 SETOR : 300 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 1.743,35 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Barão de Monte Mor - Ed Parc Royal NÚMERO : 613
 COMP.: cobertura BARRIO : VL Morumbi 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 - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:
 TOPOGRAFIA:
 CONSISTÊNCIA:

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): 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 180,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 180,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Viver Morumbi Imóveis

CONTATO : Jane TELEFONE : (11)-41182828

OBSERVAÇÃO :
https://www.vivareal.com.br/imoveis/cobertura-2-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS1300000-id-92371198/?_vl=rpca:a

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 632,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -773,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.359,46
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9784
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 São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 09:44, sob o número WSTA19706822283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039138-75.2017.8.26.0002 e código A75AC38.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 23/10/2019

SETOR: 300 **QUADRA:** 043 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.743,35 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Av. Barão de Monte Mor - Ed. Veja **NÚMERO:** 633
COMP.: cobertura **BARRO:** VL. Marumbi **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 - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:**
TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO:** 2,640 **CONSERVAÇÃO:** a - novo
COEF. DEP. (k): 0,764 **IDADE:** 25 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 408,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 408,00

EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 0 **SUÍTES:** 3 **W.C.:** 0 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **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\$):** 3.750.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBILIÁRIA: Bossa Nova Sotheby's Imóveis

CONTATO: Paulo **TELEFONE:** (11)-30610000

OBSERVAÇÃO:
https://www.vivareal.com.br/imoveis/cobertura-3-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-408m2-venda-RS3750000-Id-2448882885/?_vt=rpca:a

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 805,18	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.272,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -466,96	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.823,72
PADRÃO Fp: -586,56	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9458
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 São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 09:44, sob o número WSTA19706822283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039138-75.2017.8.26.0002 e código A75AC38.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 23/10/2019

SETOR: 300 **QUADRA:** 043 **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.717,17 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Adalvíia de Toledo - Ed La Tour Des Temasses **NÚMERO:** 135

COMP.: Cobertura **BARRIO:** VL. Morumbi **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 - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:**

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

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): 0,750 **IDADE:** 25 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 250,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 250,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 **SUÍTES:** 2 **W.C.:** 0 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **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\$):** 1.800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBILIÁRIA: Imóveis No Morumbi

CONTATO: Edna **TELEFONE:** (11)-37405591

OBSERVAÇÃO:

https://www.vivareal.com.br/imoveis/cobertura-3-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-250m2-venda-RS1800000-Id-1041651061/?_vt=rpca:a

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 660,12	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.480,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -435,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.704,67
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0347
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 - 2019 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 23/10/2019

SETOR: 300 **QUADRA:** 071 **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.591,82 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Joaquim C. de Azevedo Marques - Ed Studium Gal **NÚMERO:** 1289
COMP.: cobertura **BARRIO:** VL Marumbi **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 - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00
ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:**
TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO:** 2,640 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,764 **IDADE:** 25 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 203,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 203,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 **SUÍTES:** 2 **W.C.:** 0 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **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\$):** 1.850.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBILIÁRIA: Bossa Nova Sotheby's Imóveis

CONTATO: Paulo **TELEFONE:** (11)-30610000

OBSERVAÇÃO:
https://www.vivareal.com.br/imoveis/cobertura-2-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-203m2-venda-RS1850000-Id-2460158911/?_vt=rpca:a

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.201,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -661,31	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.959,07
PADRÃO Fp: -581,59	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8485
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 São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 09:44, sob o número WSTA19706822283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039138-75.2017.8.26.0002 e código A75AC38.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 23/10/2019

SETOR: 300 **QUADRA:** 071 **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.591,82 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Joaquim C. de Azevedo Marques - Ed. Parc **NÚMERO:** 1429

COMP.: cobertura **BARRO:** Vl. Marumbi **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 - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:**

TOPOGRAFIA:
CONSISTÊNCIA:

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): 0,807 **IDADE:** 20 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 6 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 556,10 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 556,10

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 **SUÍTES:** 4 **W.C.:** 0 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **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\$):** 4.950.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBILIÁRIA: Metro Quadrado Imóveis

CONTATO: Meg **TELEFONE:** (11)-37587000

OBSERVAÇÃO:

https://www.vivareal.com.br/imoveis/cobertura-4-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-556m2-venda-RS4950000-Id-2436558800/?__vt=rpca:a

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.011,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -953,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.058,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8810
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 São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 09:44, sob o número WSTA19706822283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039138-75.2017.8.26.0002 e código A75AC38.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/10/2019			
SETOR : 300	QUADRA : 071	ÍNDICE DO LOCAL : 2.591,82	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Joaquim C. de Azevedo Marques - Ed. Parc de Ve		NÚMERO : 1429			
COMP.: cobertura	BARRIO : Vl. Marumbi	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :			
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00		
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :			
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406		
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples				
COEF. DEP. (k) :	0,710	IDADE :	20 anos		
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00		
VAGAS COB. :	6	VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	556,10	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	556,10		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	4		
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	1	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\$) :	4.200.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	Wertheim Imóveis				
CONTATO :	Bruna		TELEFONE : (11)-31653400		
OBSERVAÇÃO :					
https://www.vivareal.com.br/imoveis/cobertura-4-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-550m2-venda-RS4200000-Id-45352874/?_vl=rpca:a					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.797,34
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-176,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.621,18
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9741
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 São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 09:44, sob o número WSTA19706822283. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0039138-75.2017.8.26.0002 e código A75AC38.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 23/10/2019

SETOR: 300 **QUADRA:** 053 **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.539,46 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Visconde de Nacar - Ed Marina **NÚMERO:** 295

COMP.: cobertura **BARRO:** VL Marumbi **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 - (ct) m:** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 0,00

ACESSIBILIDADE: **FORMATO:** **ESQUINA:**

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** **FACE:**

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO:** 2,640 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,764 **IDADE:** 25 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 531,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 531,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 **SUÍTES:** 3 **W.C.:** 0 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **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\$):** 5.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBILIÁRIA: Bossa Nova Sotheby's Imóveis

CONTATO: Paulo **TELEFONE:** (11)-30610000

OBSERVAÇÃO:

https://www.vivareal.com.br/imoveis/cobertura-3-quartos-real-parque-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-531m2-venda-RS5000000-id-1037909580/?_vt=rpca:a

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 34,95	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.474,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -483,29	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.225,31
PADRÃO Fp: -600,92	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8526
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO

6.4. FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento nº. 01



Elemento nº. 02



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO

Elemento nº. 03



Elemento nº. 04



Elemento nº. 05



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO

Elemento nº. 06



Elemento nº. 07



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 Av. Barão de Monte Mar - Ed Parc Royal ,613	6.500,00	6.359,46	0,9784
<input type="checkbox"/>	2 Av. Barão de Monte Mar - Ed. Veja ,633	8.272,06	7.823,72	0,9458
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Adalvir de Toledo - Ed La Tour Des Terrasses ,135	6.480,00	6.704,67	1,0347
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Joaquim C. de Azevedo Marques - Ed Studlum Gr	8.201,97	6.959,07	0,8485
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Joaquim C. de Azevedo Marques - Ed. Parc ,1429	8.011,15	7.058,15	0,8810
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Joaquim C. de Azevedo Marques - Ed. Parc de Ve	6.797,34	6.621,18	0,9741
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Visconde de Nacar - Ed Marina ,295	8.474,58	7.225,31	0,8526

Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa “Geoavaliar” utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, os Fatores: Localização, Vagas de Garagem, Estado de Conservação e Padrão Construtivo serão utilizados, pois apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 4,66% em relação ao valor unitário original 12,35.

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

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

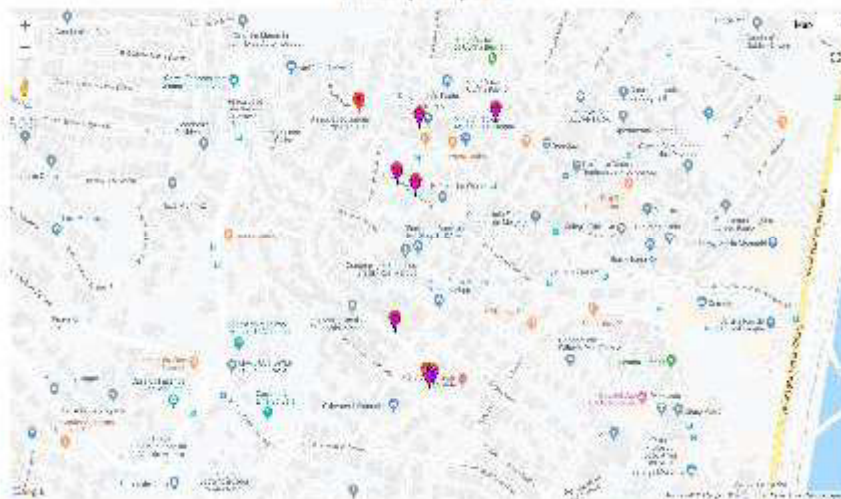


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** RUA JOAQUIM C DE AZEVEDO MARQUES 1429 122 - COBERTURA VL. **Data:** 23/10/2019
Cliente: ED PARC DE VERSAILLES X EMILIO CARLOS
Área terreno m²: 1,00 **Edificação m²:** 556,10 **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 7.410,84
Desvio Padrão: 915,45
- 30% : 5.187,59
+ 30% : 9.634,09

Coefficiente de Variação: 12,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.821,31
Desvio Padrão: 317,88
- 30% : 4.774,91
+ 30% : 8.867,70

Coefficiente de Variação: 4,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completo quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completo 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"/>	8 <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	0,00 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	2,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.821,31

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.821,31000

VALOR TOTAL (R\$): 3.793.330,49

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.629,76

INTERVALO MÍNIMO: 6.629,76

INTERVALO MÁXIMO: 7.012,86

INTERVALO MÁXIMO: 7.012,86

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

Conforme observado, um elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível. Assim, o valor unitário de mercado do imóvel objeto da lide é de **R\$ 6.821,31/m²**, (seis mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e um centavos), correspondente ao mês de **outubro de 2019**.

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.

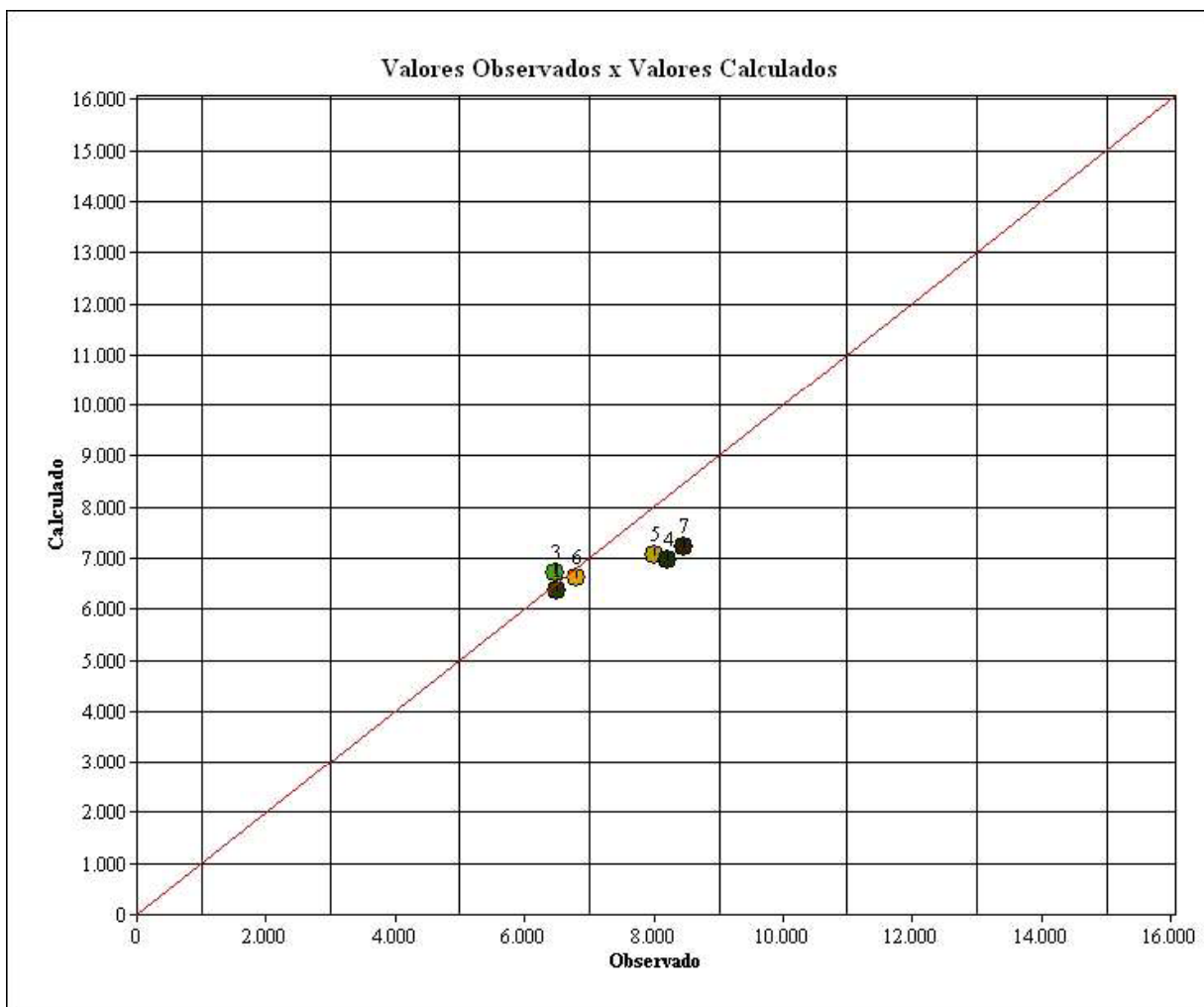


GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.500,00	6.359,46
2	8.272,06	7.823,72
3	6.480,00	6.704,67
4	8.201,97	6.959,07
5	8.011,15	7.058,15
6	6.797,34	6.621,18
7	8.474,58	7.225,31

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO

7. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do apartamento com 06 vagas de garagem é dado no presente caso pela seguinte expressão:

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

V_t = Valor de mercado do imóvel

A_u = Área útil do imóvel: 556,10 m²

V_{ut} = Valor unitário do imóvel: R\$ 6.821,31 /m²

Portanto o valor de mercado do imóvel será:

$V_t = 556,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.821,31 /\text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 3.793.330,49$ (outubro/19)

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 de mercado para o apartamento vinculado com seis vagas de garagem:

VI = R\$ 3.793.330,49 (outubro/19)

Arredondado para:

VI = R\$ 3.795.000,00 (outubro/19)

VALOR DE MERCADO (para OUTUBRO/19):

<p>R\$ 3.795.000,00 (Três milhões e setecentos e noventa e cinco mil reais)</p>
--

- 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.

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 55 (cinquenta e cinco) folhas, numeradas e impressas em um só lado, todas rubricadas com exceção da última, que vai datada e assinada.

São Paulo, 25 de outubro de 2019.

Eng° 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