

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

PROCESSO : Nº 1096071-82.2016.8.26.0100
CARTÓRIO : 02º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMÍNIAS**
REQUERENTE : CONDOMÍNIO VOX VILA OLÍMPIA XCLUSIVE
REQUERIDO : PAULO RONALDO ALMEIDA SILVA E OUTRO(S)

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

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 68, no 06º andar, do Bloco B, localizado no Condomínio Vox Vila Olímpia Xclusive, situado à Avenida Doutor Cardoso de Melo, 841 – 869, Vila Olímpia, Zona Sul, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, no Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: maio de 2.020

Valor de mercado do apartamento para venda:

Va = R\$ 406.000,00
(quatrocentos e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMÍNIAS**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

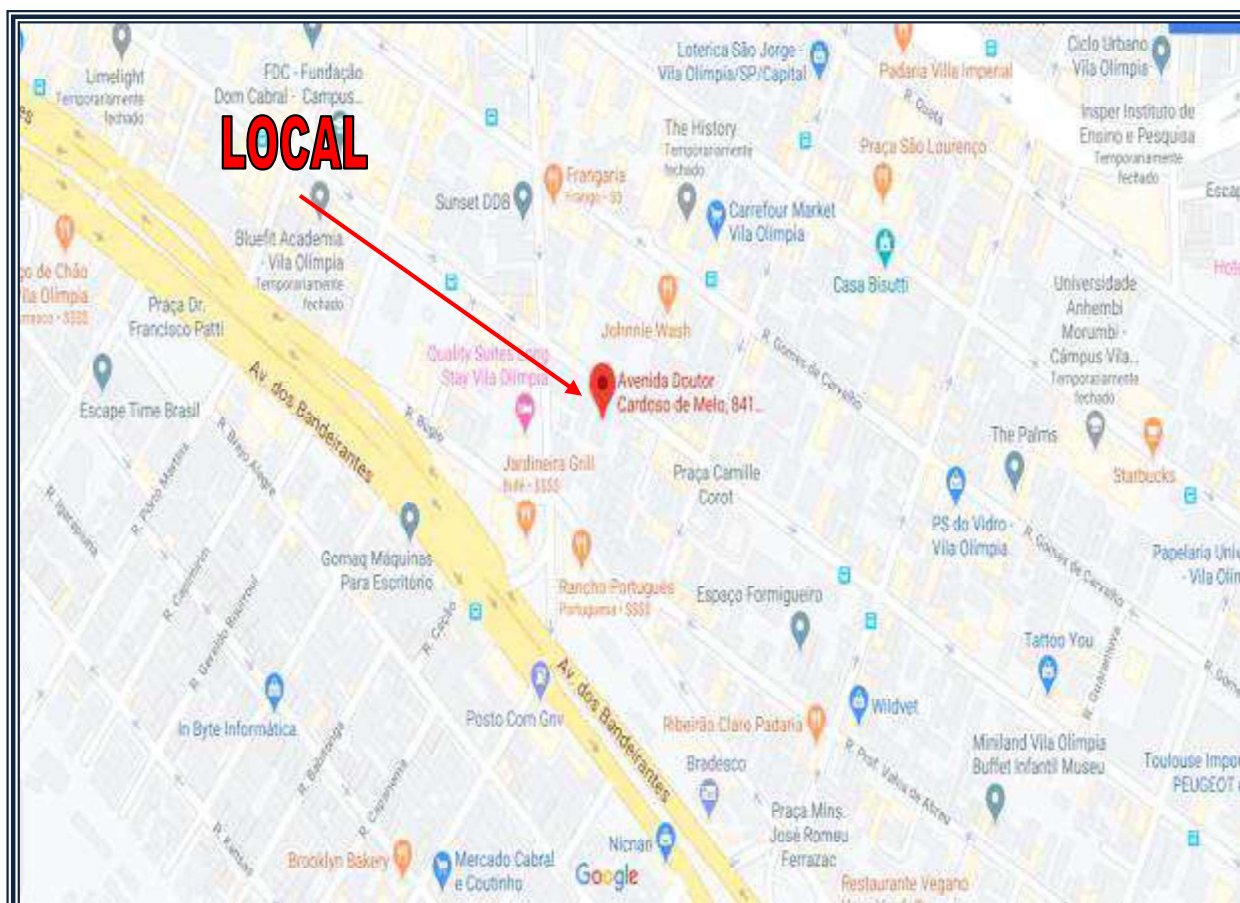
1. Localização

Apartamento nº. 68, no 06º andar, do Bloco B, localizado no Condomínio Vox Vila Olímpia Xclusive, situado à Avenida Doutor Cardoso de Melo, 841 – 869, Vila Olímpia, Zona Sul, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, no Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 299, Quadra 100, e Índice Fiscal 2.620,00

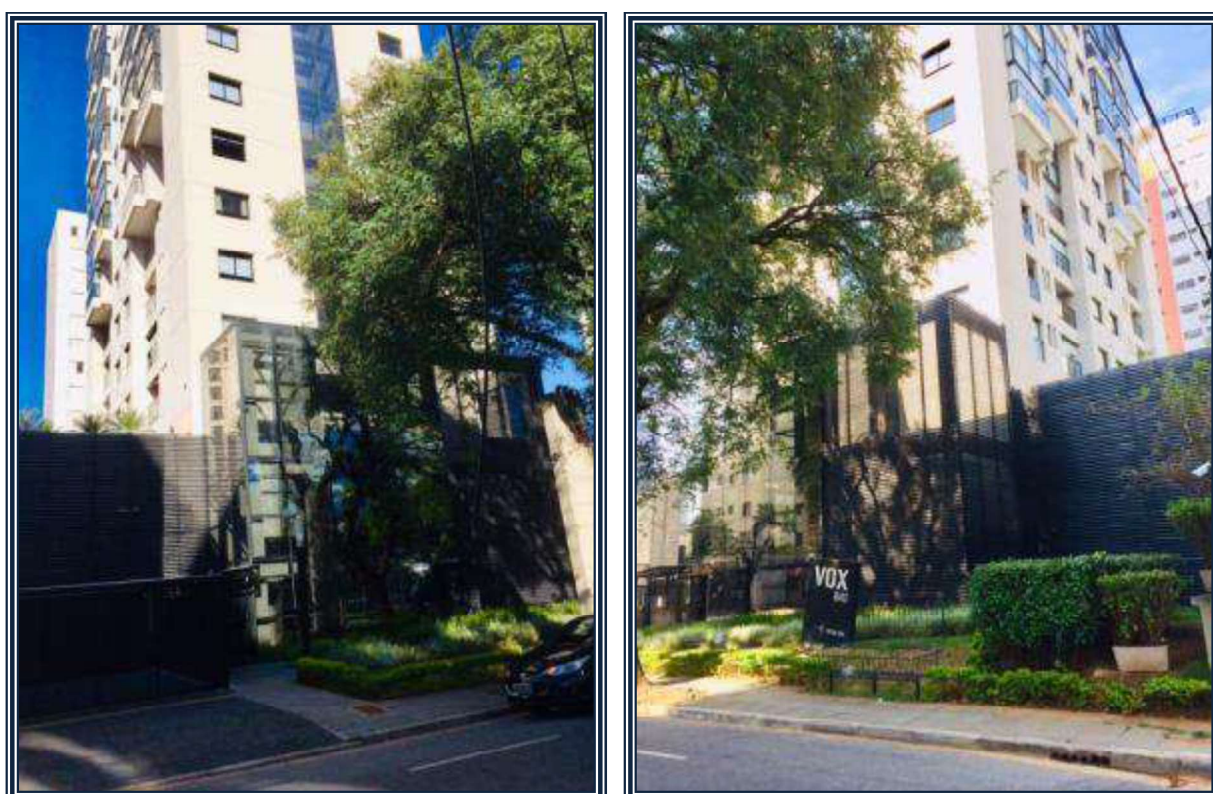
3. Planta de localização



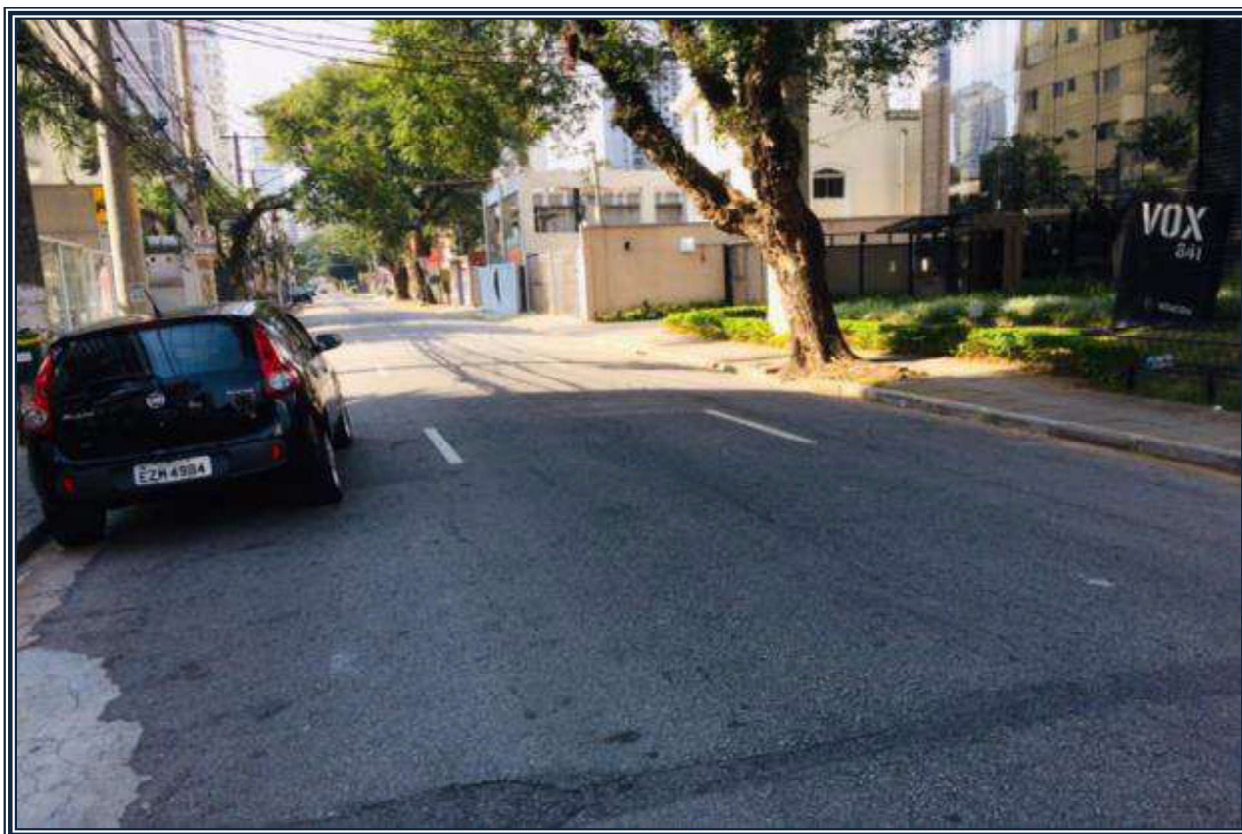
4. Zoneamento

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

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando



Vista da Avenida Doutor Cardoso de Melo, que lhe dá acesso.

6. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

8. Características do Solo

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

9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 189.175 (fls.188) é de 0,010282%

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 19 (dezenove) andares
Subsolos	02(dois)
Elevadores	03 (três) elevadores, social e serviço
Apartamentos / andar:	08 (oito)
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, CFTV (circuito fechado de TV), cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, sala de ginástica, piscina e lavanderia comunitária.

11. Características do apartamento n.º 68 do bloco B

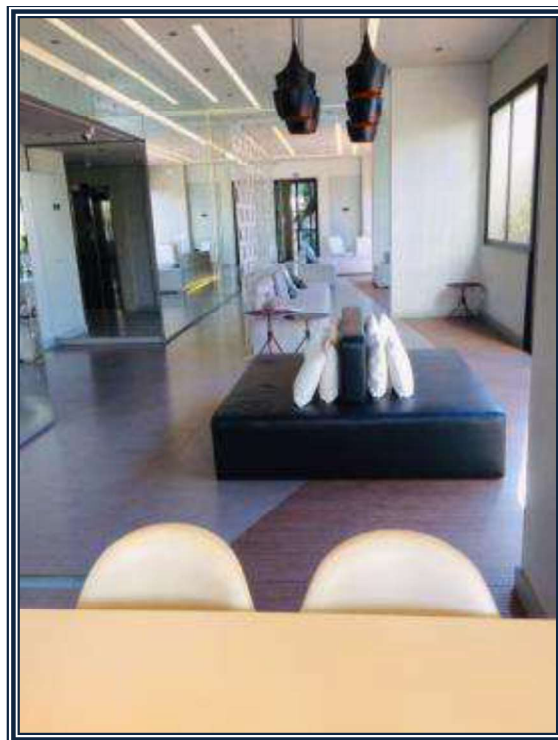
Piso:	Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Varanda / área de serviço, sala de estar / jantar, 01 (um) dormitório e 01 (um) banheiro. 01(um) deposito, de n.º 20, no 02º subsolo		
Vagas de garagem	01 (uma) vaga indeterminada		
Idade Estimada:	05 (cinco) anos.		
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b)		
Área Construída do apartamento	Útil: 34,8880 m ²	Comum : 46,6810 m ²	Total: 81,5690 m ²

Observações: Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à matrícula n.º. 189.175 (fls.188).

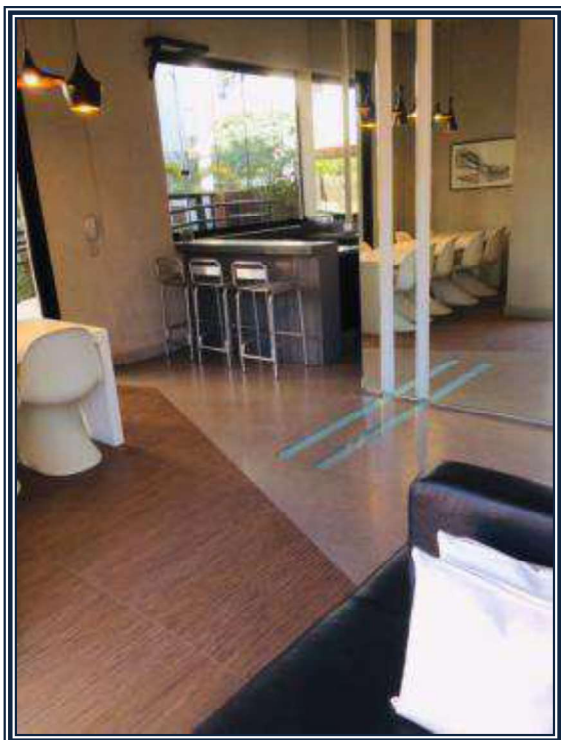
12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Vox VI. Olímpia Xclusive.



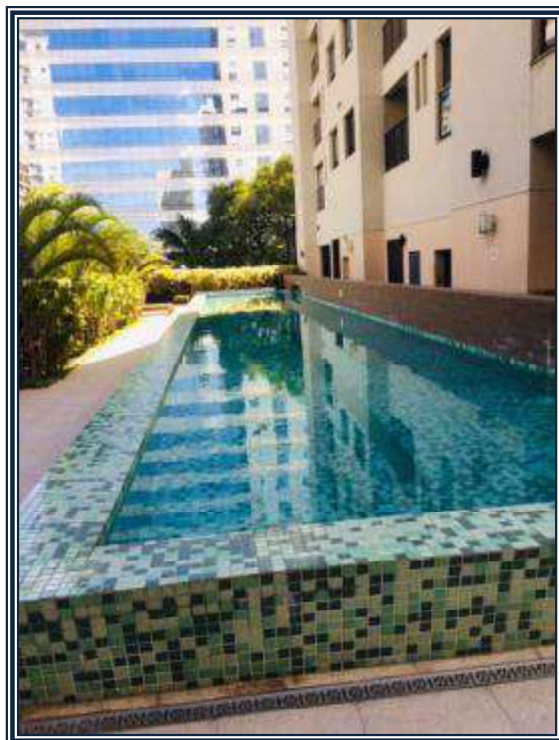
Gazebo



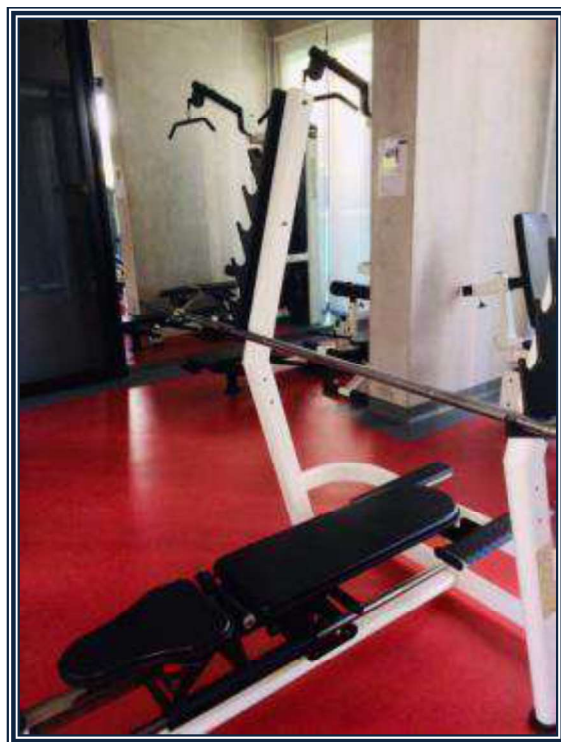
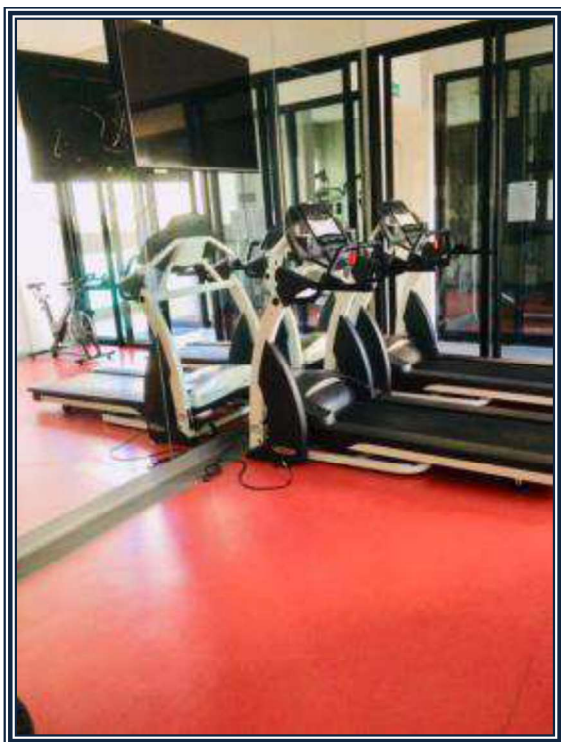
Hall social



Salão de festas



Piscina



Salas de ginastica

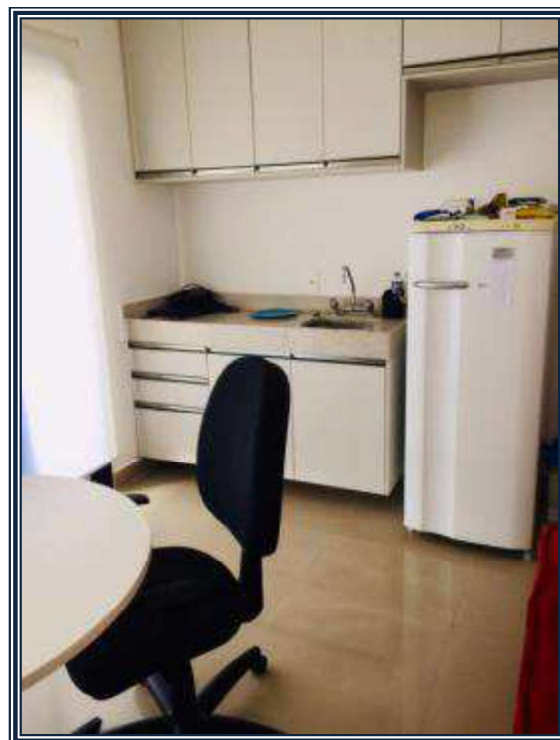


Lavanderia comunitária

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade nº 68 do bloco B



Varanda / Área de serviço



Sala de estar / jantar



Banheiro



Dormitório

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

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

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

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

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de maio de 2.020, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 10.173,18 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 34,8880 \text{ m}^2 + 10,00\text{m}^2 / 2$$

$$A_c = 39,8880 \text{ m}^2$$

$$V_a = 10.173,18 \times 39,8880 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 405.706,42$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 406.000,00$$

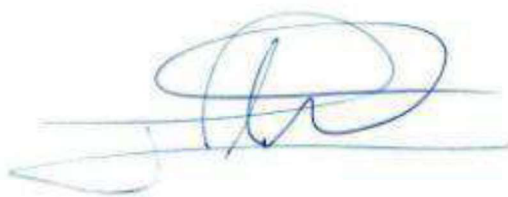
(quatrocentos e seis mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 19 de maio de 2.020



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

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

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

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

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

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

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

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

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

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

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

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

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (2,406)
Área útil homogeneizada:	39,8880 m ²
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	05 (cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b)
F _{oc} :	0,963
Índice fiscal	2.620,00
Data-base	Maio de 2.020

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020	
SETOR: 299 QUADRA: 110 ÍNDICE DO LOCAL: 2.762,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		
ENDEREÇO: AVENIDA DR. CARDOSO DE MELO	NÚMERO: 463	
COMP.: XX AND. APTO XX BL XX BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL	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 GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	
	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO		
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	
TOPOGRAFIA: plano	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
CONSISTÊNCIA: seco	ESQUINA: Não	
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.: 2	VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES		
A. PRIVATIVA M²: 103,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	
GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 103,00	
EDIFÍCIO		
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0	W.C.: 0	
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	
QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0	
SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0	
SALÃO DE FESTAS: 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\$): 1.050.000,00	
	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	CORRETOR AUTONOMO - ttanium1242	
CONTATO: SRA. IZETE	TELEFONE: (11)-50493385	
OBSERVAÇÃO:		
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2		
ÁREA HOMOGENEIZADA = 93,0000 + 20,00 / 2 = 103,0000		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -94,34	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.174,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.427,94	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.508,36
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1454
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020
 SETOR: 299 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 2.620,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA DR. CARDOSO DE MELO NÚMERO: 841
 COMP.: XX AND. APTO XX BL. XX BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 960.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LOPES ELITE - 345_lm451194

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-947880887

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 69,0000 + 10,00 / 2 = 74,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.675,68
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.675,68
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	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		3	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020	
SETOR: 299	QUADRA: 100	ÍNDICE DO LOCAL: 2.620,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: AVENIDA DR. CARDOSO DE MELO		NÚMERO: 841	
COMP.: XX AND. APTO XX BL XX - BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL		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: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (k): 0,964	IDADE: 5 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 74,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 74,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0	SUITES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 0
			SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: SANTOS'S IMOVEIS	- ad0019		
CONTATO: SR. ABNER		TELEFONE: (11)-964395499	
OBSERVAÇÃO:			
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2			
ÁREA HOMOGENEIZADA = 69,0000 + 10,00 / 2 = 74,0000			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	15.202,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	15.202,70
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		


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020
 SETOR: 299 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 2.620,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA DR. CARDOSO DE MELO NÚMERO: 841
 COMP.: XX AND. APTO XX BL XX BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,964 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - cod0084

CONTATO: SR VALENTIM

TELEFONE: (11)-991785315

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 69,0000 + 10,00 / 2 = 74,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 14.898,65
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 14.898,65
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	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020
 SETOR: 299 QUADRA: 099 ÍNDICE DO LOCAL: 2.802,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALVORADA NÚMERO: 1.009
 COMP.: XX AND APTO XX BL XX BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: OLLIVER CONS MOB - qualit v0dt

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-38843798

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 50,0000 + 10,00 / 2 = 55,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -99,91	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.690,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 760,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.351,13
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0858
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020
 SETOR: 299 QUADRA: 091 ÍNDICE DO LOCAL: 3,91500 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALVORADA NÚMERO: 1.117
 COMP.: XX AND APTO XX BL XX BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 63,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 730.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: HUBERT MOV & ADM

CONTATO: SR NEY

TELEFONE: (11)-31483939

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 58,0000 + 10,00 / 2 = 63,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -689,91	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.428,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.030,70	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.769,36
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0327
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020
 SETOR: 299 QUADRA: 099 ÍNDICE DO LOCAL: 2.802,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ALVORADA NÚMERO: 835
 COMP.: XX AND APTO XX BL XX BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,90 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 108,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 108,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - rb302ma484
 CONTATO: SRA ROSE TELEFONE: (11)-999031547

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 103,0000 + 10,00 / 2 = 108,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -86,60	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.666,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 353,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.934,04
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0401
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020
 SETOR: 299 QUADRA: 092 ÍNDICE DO LOCAL: 4.123,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA GOMES DE CARVALHO NÚMERO: 837
 COMP.: XX AND APTO XX BL XX BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 65,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - sgm_027

CONTATO: SR SYLVIO OLIVEIRA

TELEFONE: (11)-981116626

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 60,0000 + 10,00 / 2 = 65,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -555,22	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.615,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 2.456,43	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.516,59
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2497
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		9	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020	
SETOR: 299	QUADRA: 082	ÍNDICE DO LOCAL: 4.150,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA GOMES DE CARVALHO		NÚMERO: 940	
COMP.: XX AND APTO XX BL XX - BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL		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: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 81,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 81,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	CORRETOR AUTONOMO - unqux2GF		
CONTATO:	SR VICTOR HUGO	TELEFONE: (11)-996621177	
OBSERVAÇÃO:			
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2			
ÁREA HOMOGENEIZADA = 76,0000 + 10,00 / 2 = 81,0000			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -696,39	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.444,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.469,92	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.217,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.0819
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		10	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/05/2020	
SETOR: 299	QUADRA: 082	ÍNDICE DO LOCAL: 4.150,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA GOMES DE CARVALHO		NÚMERO: 968	
COMP.: XX AND APTO XX BL XX - BAIRRO: VILA OLÍMPIA - ZONA SUL		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: 1,00	TESTADA - (ct) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,406	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,620	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 70,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 815.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	CORRETOR AUTONOMO - ap1101		
CONTATO:	SR ANTONIO CARLOS	TELEFONE: (11)-47506953	
OBSERVAÇÃO:			
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2			
AREA HOMOGENEIZADA = 65,0000 + 10,00 / 2 = 70,0000			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -772,64	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	10.478,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -4.651,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	14.357,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,3701
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND VOX VL OLMPIA XCLUSIVE X PAULO RONALDO ALMEIDA E SILV DATA : 16/05/2020
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0.8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2,420,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior a/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA DR CARDOSO DE MELO ,463	9.174,76	10.508,36	1.1454
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA DR CARDOSO DE MELO ,841	11.675,68	11.675,68	1,0000
<input type="checkbox"/>	3 AVENIDA DR CARDOSO DE MELO ,841	15.202,70	15.202,70	1,0000
<input type="checkbox"/>	4 AVENIDA DR CARDOSO DE MELO ,841	14.898,65	14.898,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ALVORADA ,1.009	7.690,91	8.351,13	1,0858
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ALVORADA ,1.117	10.426,57	10.769,36	1,0327
<input type="checkbox"/>	7 RUA ALVORADA ,835	6.666,67	6.934,04	1,0401
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA GOMES DE CARVALHO ,837	7.615,38	9.516,59	1,2497
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA GOMES DE CARVALHO ,940	9.444,44	10.217,97	1,0819
<input type="checkbox"/>	10 RUA GOMES DE CARVALHO ,968	10.478,57	14.357,07	1,3701



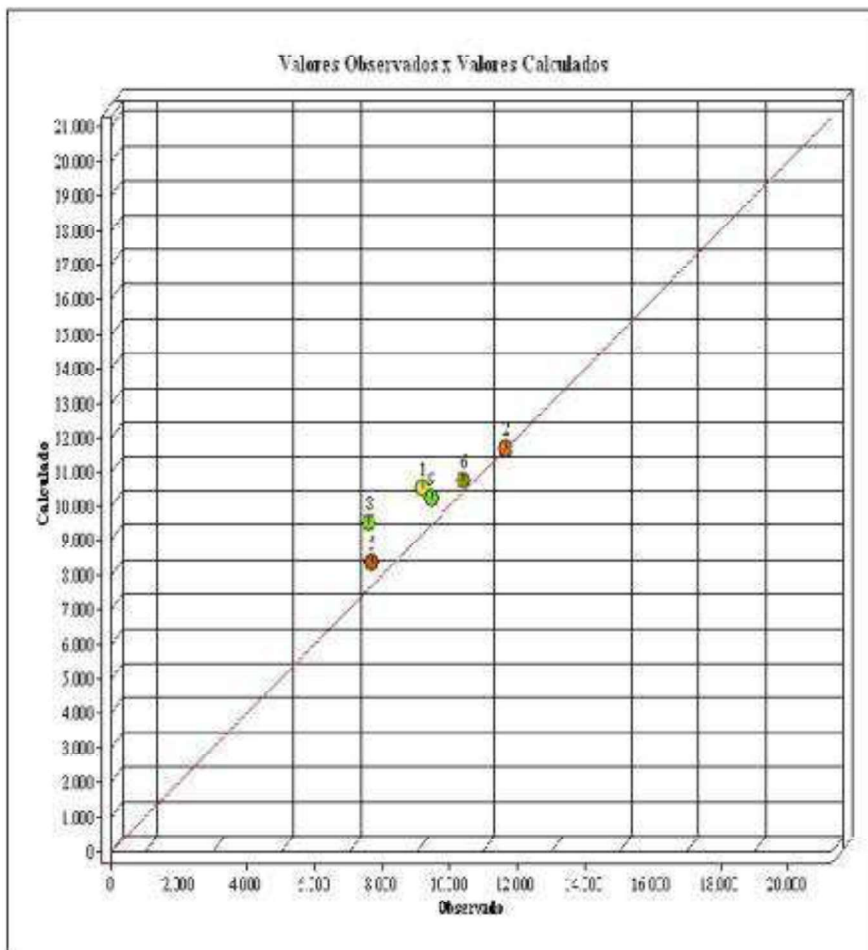
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.174,76	10.508,36
2	11.675,68	11.675,68
3	15.202,70	15.202,70
4	14.898,65	14.898,65
5	7.690,91	8.351,13
6	10.428,57	10.769,36
7	6.666,67	6.934,04
8	7.615,38	9.516,59
9	9.444,44	10.217,97
10	10.478,57	14.357,07



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AV DOUTOR CARDOSO DE MELO 841-849 06 AND APTO 68 BL B VILA Data : 14/05/2020
 Cliente : 1096071-82.2016.8.26.0100
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 39,88 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.338,29
 Desvio Padrão : 1.573,05
 - 30% : 6.536,80
 + 30% : 12.139,78

Coefficiente de Variação : 16,8500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.173,18
 Desvio Padrão : 1.138,27
 - 30% : 7.121,23
 + 30% : 13.225,14

Coefficiente de Variação : 11,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	TI	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator « p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,60 "a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.173,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 10.173,18000

VALOR TOTAL (R\$): 405.706,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.487,29

INTERVALO MÍNIMO : 9.487,29

INTERVALO MÁXIMO : 10.859,07

INTERVALO MÁXIMO : 10.859,07

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 10.173,18

(dez mil cento e setenta e três reais e dezoito centavos)