

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL XV - BUTANTÃ - SÃO PAULO -SP**

**Ação:** Despesas Condominiais  
**Processo nº:** 1009762-34.2016.8.26.0011  
**Requerente:** Condomínio Edifício Falstaff House Apartments  
**Requerido (a):** Mi Hyui Rhee

**David Skaf Jr.**, Perito Judicial, Engenheiro Civil, CREA/SP 5060778235, IBAPE/SP 1859, nomeado por **Vossa Excelência** vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo o seu:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>– CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>1</b>
1.1	- IMÓVEL MOTIVO.....	1
1.2	- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	3
<b>2</b>	<b>– VISTORIA.....</b>	<b>6</b>
2.1.	– VISTORIA EXTERNA DO AVALIANDO.....	11
2.2.	– VISTORIA DE IMÓVEL PARADIGMA.....	18
<b>3</b>	<b>- AVALIAÇÃO.....</b>	<b>29</b>
3.1.	– LEVANTAMENTO DE DADOS.....	29
3.2.	– CÁLCULO E TRATATIVA DE DADOS.....	31
3.2.1.	- Homogeneização dos Elementos de Mercado.....	32
3.2.2	- Cálculo do valor unitário do terreno (q).....	33
3.2.3	- Cálculo do valor final.....	36
<b>4</b>	<b>– TERMO DE ENCERRAMENTO.....</b>	<b>37</b>

**V.I. = R\$ 1.523.000,00**  
**(Um milhão e quinhentos e vinte e três mil reais)**

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

## 1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1 - IMÓVEL MOTIVO

Este laudo terá como foco a avaliação do imóvel, descrito abaixo através de trecho extraído de sua matrícula de número 107.047 registrada no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

E-mail: 18ofri@rds.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**DÉCIMO OITAVO**  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula: **107.047** foto: **01**

São Paulo, 28 de fevereiro de 1991

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO Nº 71-DUPLEX, localizado nos 7º e 8º andares do EDIFÍCIO FALSTAFF HOUSE APARTAMENTS, situado à Rua - Dr. Oscar Monteiro de Barros, nº 333, no 13º Subdistrito Buntã, com a área útil de 267,65m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 131,09764m<sup>2</sup>, correspondente a 3 vagas que cabem ao apartamento no estacionamento do referido Edifício, -- mais a área comum de divisão proporcional de 168,87334m<sup>2</sup>, a área total construída de 567,62098m<sup>2</sup>, e a fração ideal de ... 3,86590%, com direito a 1 depósito localizado no 1º ou 2º subsolo do Edifício, cuja área já esta computada na área útil do apartamento. (Contribuinte nº 171.195.0011-1 em maior área).

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Detalha-se ainda o imóvel através da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, a qual consulta-se o **contribuinte** 171.195.0242-4.

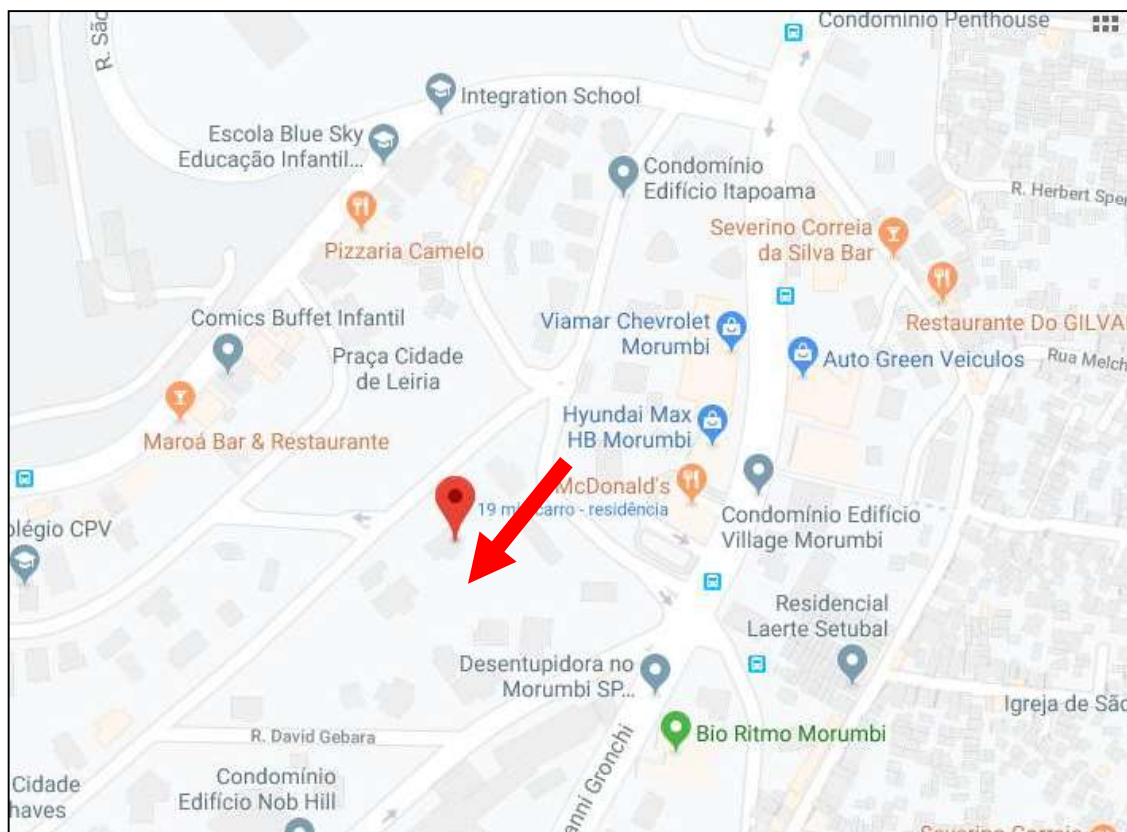
 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 171.195.0242-4</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R DR OSCAR MONTEIRO DE BARROS, 333 - AP 71 5VGS PARQUE MORUMBI ED FALSTAFF HOUSE AP CEP 05641-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R DR OSCAR MONTEIRO DE BARROS, 333 - AP 71 5VGS PARQUE MORUMBI ED FALSTAFF HOUSE AP CEP 05641-010			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 221.523.308-70	MI HYUI RHEE		
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	3.070	Testada (m):	45,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0386
Área total (m²):	3.070		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	568	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	2.093	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1989		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.758,00		
- da construção:	2.213,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	255.659,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	879.889,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.135.548,00		

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 1.2 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situa-se na Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros, 333, Vila Suzana, São Paulo - SP, conforme demonstrado abaixo:



Mapa da Região – Fonte: Google Maps em 20/09/2019

A região pode ser descrita pelas suas principais características como “Residencial mista”, é composta por edifícios e casas de padrão superior a fino, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE (*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias*).

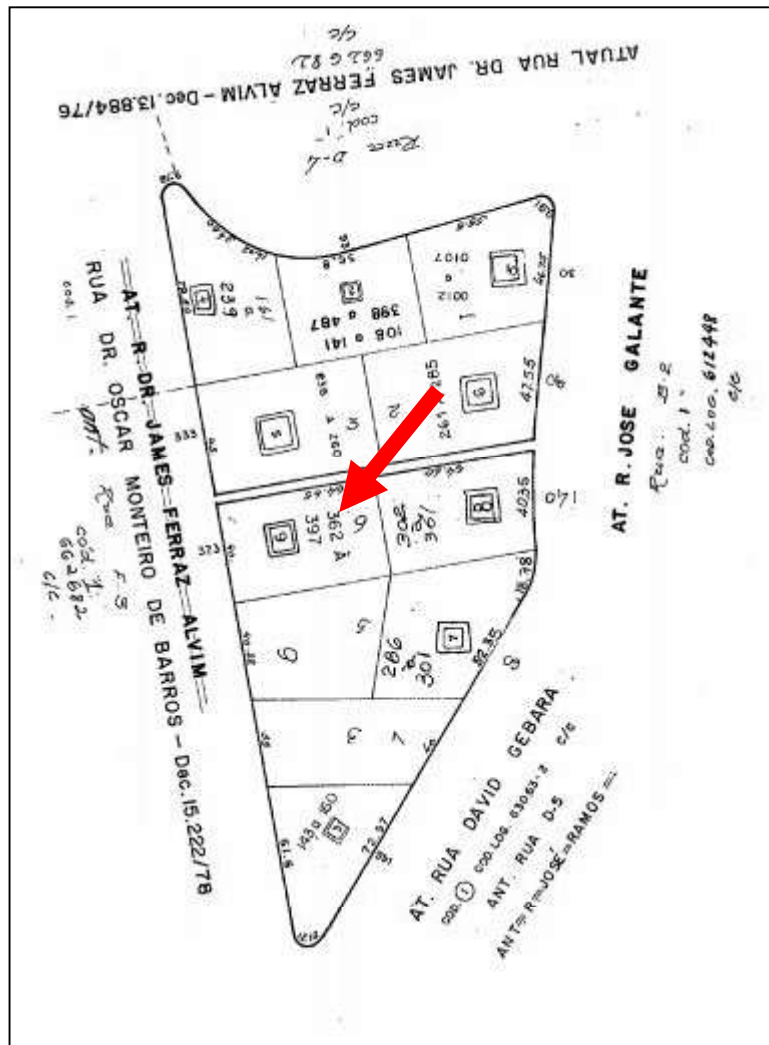
O imóvel possui coordenadas de G.P.S. (*Global Positioning System*) **23°37'02.7"S 46°44'00.8"W**

Sua principal via de acesso se dá pela Avenida Giovanni Gronchi.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

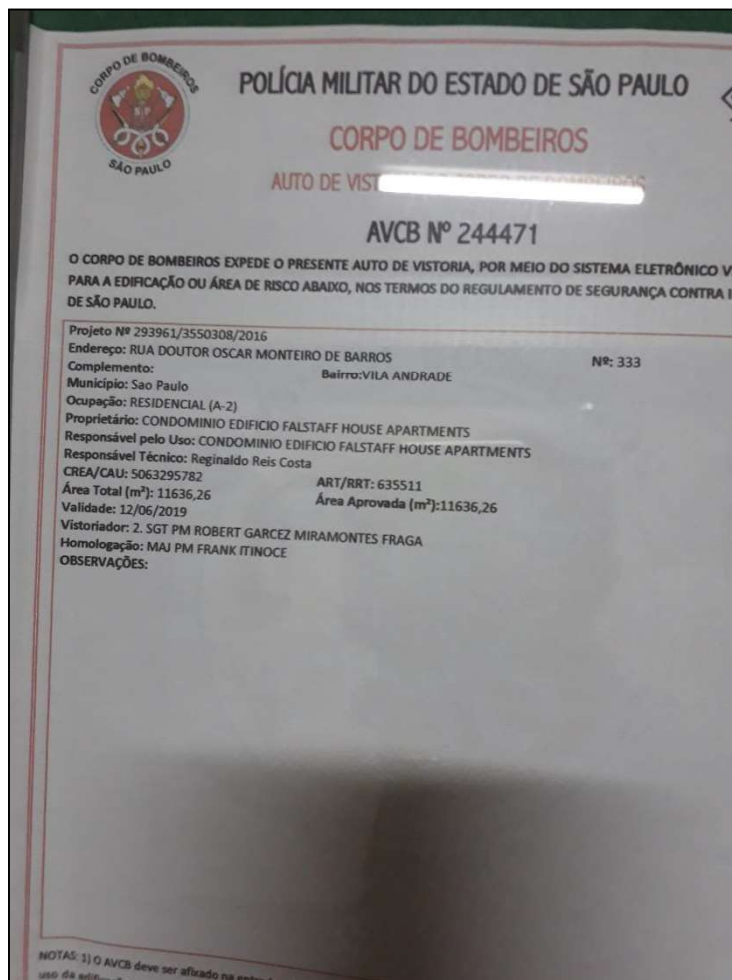
Ainda se posiciona o imóvel de acordo com planta de quadras obtida através da Prefeitura do Município de São Paulo.



# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Ainda abaixo é demonstrado o AVCB, de inscrição de N° 244471 do Edifício em que está inserido o avaliando.



# DAVID SKAF JUNIOR

## Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

### 2 – VISTORIA

Conforme à fls. 243, este signatário foi nomeado, e à fls. 267 foi intimado a dar início dos trabalhos no dia 10 de setembro de 2019, depois de receber sua nomeação pela vara na qual julga-se a presente ação, e agendou diligência através de peticionamento eletrônico no dia 16 de setembro de 2019, para vistoria no dia 08 de outubro de 2019. Desde o dia 16 de setembro efetuou pesquisas mercadológicas prévias, pesquisas de campo e estudos da região.

No dia 08 de outubro de 2019, compareceu com pontualidade ao local designado, mas foi impedido de vistoriar o imóvel pelo fato do mesmo estar inabitado há meses conforme informações obtidas na portaria. De qualquer forma pude vistoriar as áreas comuns do condomínio e as vagas de garagem privativas do avaliando. Este signatário seguiu os princípios contidos na Norma Técnica “ABNT NBR 14653-1 Parte 1: Procedimentos Gerais”, a qual é sobrescrita e pontuada abaixo:

#### “6 - Atividades Básicas

##### 6.2 – Conhecimento da Documentação

6.2.1 - Convém que, ao iniciar o procedimento de avaliação, a primeira providência do profissional de engenharia de avaliações, seja tomar **conhecimento da documentação disponível.**

6.2.2 – Na impossibilidade de o contratante ou interessado fornecer, toda a documentação necessária ou esclarecer eventuais incoerências, o profissional da engenharia de avaliações deve julgar sobre a possibilidade de elaborar a avaliação. **Em caso positivo, deve deixar claramente expressas as ressalvas relativas à**



# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

**insuficiência ou incoerência da informação, bem como os pressupostos assumidos em função dessas condições.**

6.3 – Vistoria do bem avaliando

6.3.1 – A vistoria é atividade essencial para o processo avaliatório.

6.3.1.1 – Em casos excepcionais, **quando essa atividade for impossível** ou inviável, **admite-se a adoção de uma situação paradigma**, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo, observadas prescrições específicas descritas em 6.9 desta parte 1 e das demais partes desta norma.

6.3.2 – A vistoria deve ser efetuada pelo profissional da engenharia de avaliações com o objetivo de **conhecer e caracterizar o bem avaliando**, daí resultando informações essenciais para a respectiva avaliação.

6.3.3 – Recomenda-se que a **vistoria seja realizada pelo responsável técnico pela avaliação.**

6.3.4 – **Convém registrar as características físicas de localização e de utilização do bem.**

6.4 – Coleta de dados

Convém que seja **planejada com antecedência**, tendo em vista: as **características do bem avaliando**, disponibilidade de recursos, informações e pesquisas anteriores, plantas e documentos, prazo de execução de serviços, enfim, tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para a avaliação.

6.4.1 – Aspectos quantitativos

Convém buscar a maior quantidade possível de dados de mercado, **com atributos comparáveis ao do bem avaliando.**

6.4.2 – Aspectos qualitativos

Na fase de coleta de dados convém:

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

- a) Buscar dados de mercado com **atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;**
- b) **Identificar e diversificar as fontes de informação,** sendo que as informações devem ser cruzadas tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) **Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;**
- d) Buscar dados de mercado de preferência **contemporâneos com a data de referência da avaliação.**

## 6.4.3 – Coleta de dados de mercado

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas, **convém buscar informações sobre o tempo de exposição** no mercado e no caso de **transações, verificar a forma de pagamento praticada e data.**

## 6.5 – Diagnostico do mercado

O profissional, conforme o tipo de bem as condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, **pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliando,** de forma a indicar, tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

## 6.6 –Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação, e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, **sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado.**

## 6.7 – Tratamento dos dados

Os dados devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 6.8 – Resultado da avaliação

### 6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

### 6.8.2 Intervalo de valores admissíveis

É o intervalo calculado pelo profissional da engenharia de avaliações, com a utilização de critérios prescritos nas demais partes desta Norma, dentro do qual a adoção de qualquer valor nele contido, pelo solicitante do laudo, tem respaldo na avaliação.

## 6.9 – Pressupostos, ressalvas E condições limitantes

No caso de adoção de situação-paradigma (hipotética ou virtual), para a avaliação de um bem, esta deve ser devidamente caracterizada e o profissional da engenharia de avaliações deve esclarecer as fontes e os pressupostos admitidos, com a consignação na conclusão do laudo de que o resultado só é válido para esta situação.

### Exemplo de avaliação em situação-paradigma

- a) **Hipotética avaliação de imóvel não vistoriado internamente e avaliação de terreno sem a consideração das benfeitorias existentes;**
- b) Virtual: avaliação de imóvel ou empreendimento ainda em fase de projeto ou construção, considerado na condição de pronto, e avaliação de imóvel cujas benfeitorias foram modificadas ou destruídas.

Sempre que o profissional da engenharia de avaliações presumir e assumir situações ou fatos que possam afetar a escolha ou o resultado do trabalho, deve deixar claramente expressos no laudo de avaliação os pressupostos considerados, bem como as ressalvas e condições limitantes.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Os pressupostos, ressalvas e **condições limitantes estão, muitas vezes ligados a restrições e limitações do profissional da engenharia de avaliações em desenvolver investigações mais profundas ou em obter os esclarecimentos necessários.**

São exemplos de pressupostos, ressalvas e condições limitantes, idoneidade das fontes de informações, adoção de uma área específica no caso de informações divergentes, não exame de condições dominiais, não exame de passivos ambientais sobre imóveis, não exame de vícios ocultos, não verificação de medidas, **impossibilidade de vistoria** entre outros.

Discorre-se com base na referida norma o procedimento adotado por este signatário, referenciando item a item, ponto a ponto, de suas atitudes para a concepção deste laudo técnico.

- 1) Estudei os documentos do bojo do processo, cruzei informações com os órgãos competentes locais, fui a campo e levantei informações pertinentes para caracterizar o imóvel;
- 2) Compareci conforme oficiado às partes com data e hora marcada;
- 3) Fui impedido de vistoriar o imóvel internamente, o que não ocorre com frequência e enquadra este caso como excepcional;
- 4) Efetuei vistoria das áreas comuns do Condomínio a qual a Requerida é proprietária de 3,8659% de fração ideal. Também efetuei vistoria das 5 vagas de garagem no 1º subsolo. A referida vistoria externa é detalhada no item 2.1 a seguir.
- 5) Coletei e confirmei com anunciantes as informações de cada um dos paradigmas, que utilizei para formar o valor final apresentado a esse digno juízo.;

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 2.1. – VISTORIA EXTERNA DO AVALIANDO

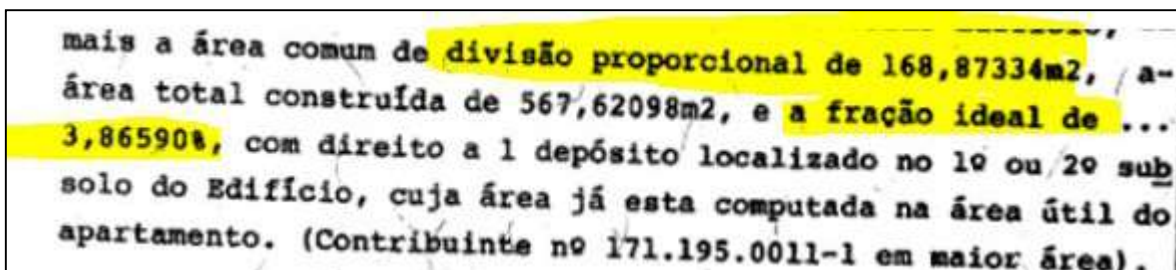
O avaliando faz parte do Condomínio Edifício Falstaff House Apartments. A palavra condomínio significa “Posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto”, sendo assim contada a data da aquisição da área útil do apartamento, adquire-se juntamente a copropriedade das áreas comuns.

As áreas comuns são gerenciadas pelo Condomínio a fim de que seja estabelecida a ordem, a limpeza e a segurança do coletivo, por este motivo existe a divisão das custas geradas pelos benefícios recebidos através do percentual de fração ideal de cada um dos condôminos.

O condomínio encontra-se em reformas para melhoria de sua qualidade, oferece aos proprietários acesso a jardim, playground, salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, salão de jogos, piscina infantil, sauna, sala de ginástica, entre outras.

O edifício possui 31 anos, e foi construído pela construtora Itapuã.

Deste espetacular empreendimento, o proprietário do avaliando é dono de 3,86590%, ou em termos de área de 168,87334 m<sup>2</sup> das áreas compartilhadas (comuns), por conseguinte é corresponsável, pela manutenção e contribuição mensal para o bem-estar do coletivo.



mais a área comum de divisão proporcional de 168,87334m<sup>2</sup>, a-  
área total construída de 567,62098m<sup>2</sup>, e a fração ideal de ...  
3,86590%, com direito a 1 depósito localizado no 1º ou 2º sub-  
solo do Edifício, cuja área já esta computada na área útil do  
apartamento. (Contribuinte nº 171.195.0011-1 em maior área).

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

Abaixo apresenta-se vistoria externa das áreas comuns pertencentes em parte ao avaliando, conforme grifos nossos em trecho da matrícula acima.



**FOTO 1.** Vista geral do salão de festas.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 2.** Vista geral da área de convivência entre condôminos.



**FOTO 3.** Vista geral da quadra poliesportiva.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 4.** Vista geral do playground.



**FOTO 5.** Vista geral das piscinas infantil e adulto.

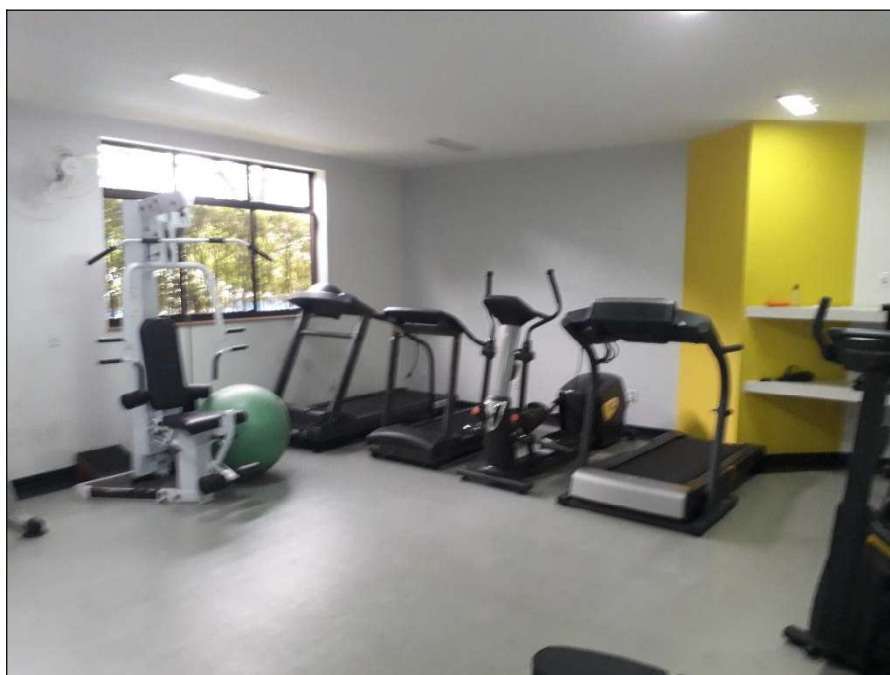


# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 6.** Vista geral da salão de jogos.



**FOTO 7.** Vista geral da academia.

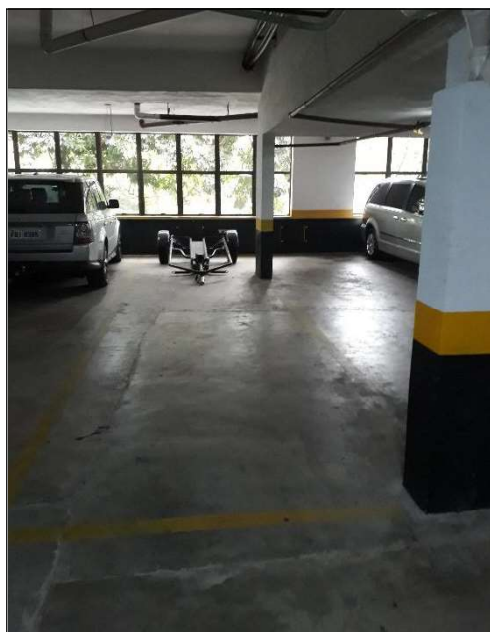
# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Quando no mercado existe a compra do imóvel, o mesmo pode ser acompanhado por vagas ou não. No caso do avaliando são 5 vagas de garagem e um depósito.

tantã, com a área útil de 267,65m<sup>2</sup>, área comum de divisão não proporcional de 131,09764m<sup>2</sup>, correspondente a 5 vagas que cabem ao apartamento no estacionamento do referido Edifício, --

Conforme grifos nossos no documento acima, foram vistoriadas vaga por vaga de posse do avaliando.



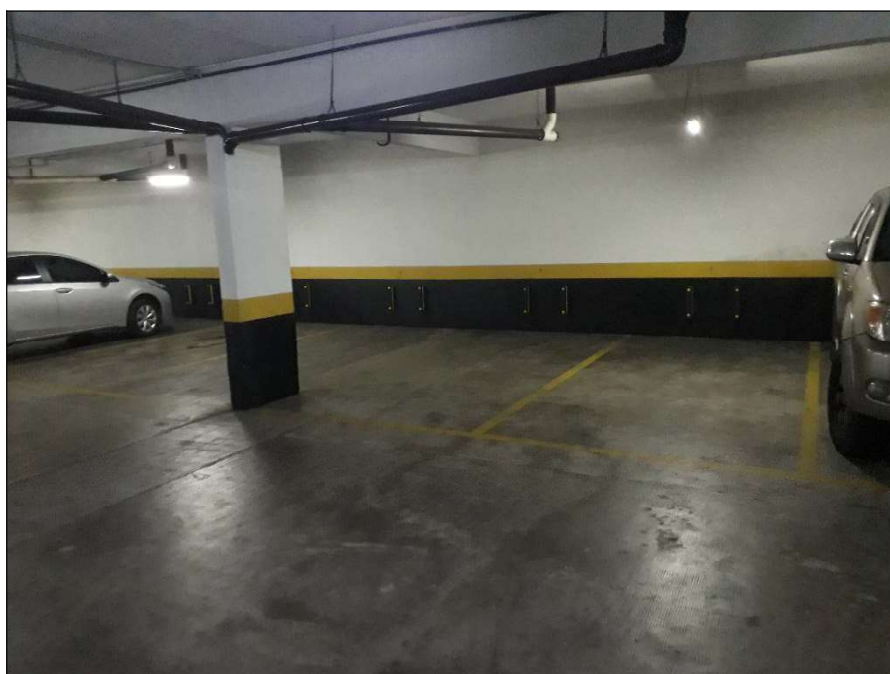
**FOTO 8.** Vista geral das vagas do avaliando.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 9. Vista geral das vagas do avaliando.



# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 10.** Vista geral da porta do depósito do avaliando.

## 2.2. – VISTORIA DE IMÓVEL PARADIGMA

A vistoria interna da unidade, pelos já citados motivos não foi possível, uma vez que não foi autorizada minha entrada, mesmo depois de ter peticionado no bojo do processo para conhecimento das partes.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 11.** Vista geral da porta de acesso ao avaliando.



**FOTO 12.** Vista geral da porta de acesso ao avaliando.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 13.** Vista geral da porta do elevador social trancada do avaliando.

Conforme recurso de flexibilização da norma, vistoriei 1 unidade como modelo (paradigma) para guiar os estudos, e assim retornar o valor final do avaliando.

Abaixo apresenta-se a referida vistoria, do modelo de apartamento dotado das mesmas características do avaliando.

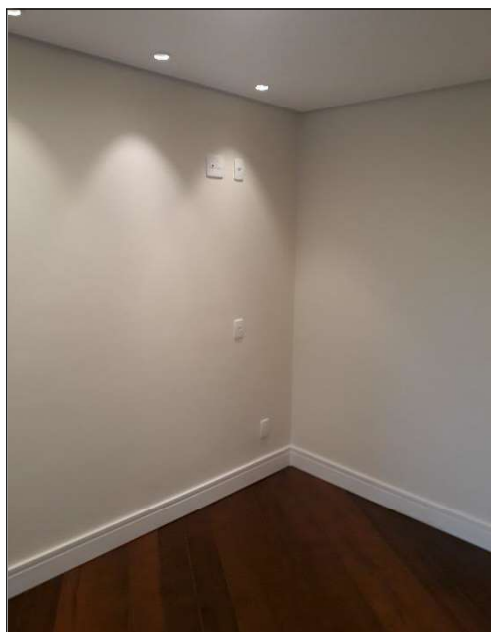
# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

## APARTAMENTO PARADIGMA



**FOTO 14.**Vista geral da cozinha



**FOTO 15.**Vista da sala de estar.

Tel. (11) 3832-8925 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksrealty.com.br

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 16. Vista geral da sala de estar.



FOTO 17. Vista geral do terraço descoberto.

Tel. (11) 3832-8925 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksrealty.com.br



# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 18.** Vista geral do terraço descoberto.



**FOTO 19.** Vista geral do terraço descoberto.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 20.**Vista geral do dormitório.



**FOTO 21.**Vista geral do banheiro social.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 22.**Vista geral do dormitório.



**FOTO 23.**Vista geral banheiro social.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 24.**Vista geral do closet.



**FOTO 25.**Vista geral banheiro social.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



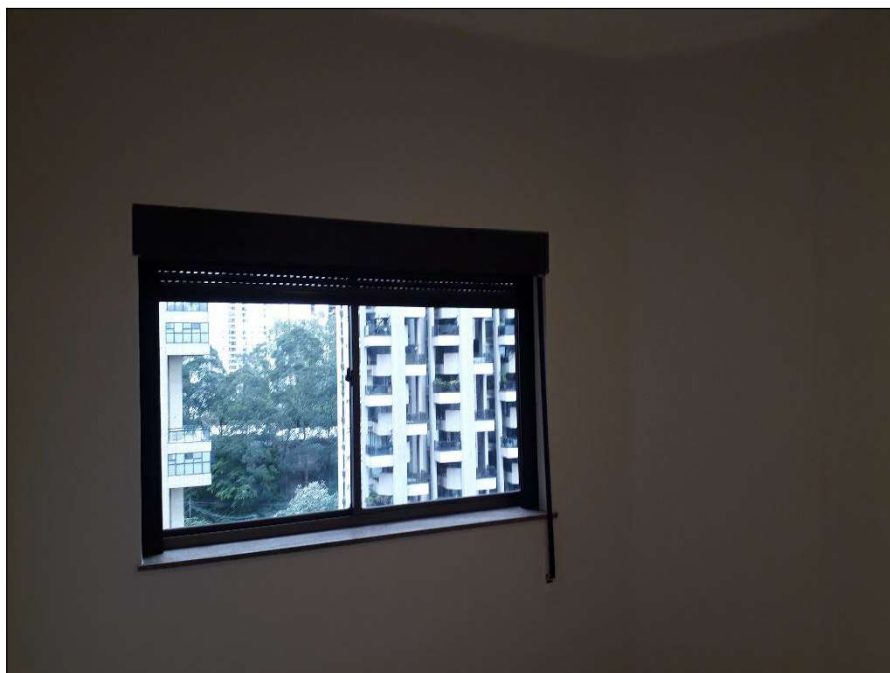
**FOTO 26.**Vista geral do dormitório.



**FOTO 27.**Vista geral do dormitório.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



**FOTO 28.** Vista geral do dormitório.



**FOTO 29.** Vista geral da sala de jantar e escada de acesso ao pavimento superior.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 3 - AVALIAÇÃO

A avaliação será baseada nas orientações contidas nas normas gerais NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais é notório o novo estudo de **“Valores e Edificações de imóveis Urbanos – IBAPE/SP”**.

No presente trabalho será desenvolvido o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por ser o método mais adequado a análise do presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel, que é o objetivo principal do processo em questão, é obtido através da comparação direta de imóveis disponíveis no mercado, ofertados espontaneamente, sem condições especiais, aproximando-se da realidade do mercado imobiliário.

### 3.1. – LEVANTAMENTO DE DADOS

Primeiramente enquadra-se a edificação no supracitado estudo de valores de edificações do IBAPE/SP, conforme suas características de acabamentos, e demais descrições.

O presente imóvel avaliando é classificado como **“apartamento padrão fino”**, conforme discorre:

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 1.3.5 – Padrão Fino

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarda e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

**Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.

**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.

**Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.

**Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.

**Esquadrias:** madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



Valor Unitário: Médio = 2.565 de H<sub>2</sub>N  
Intervalo de variação = 2.21 a 2.90 de H<sub>2</sub>N



# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Dos documentos ofertados no bojo do processo, bem como dos obtidos através de órgãos públicos como a prefeitura municipal de São Paulo, elaborou-se o seguinte resumo dos dados necessários para iniciar nosso procedimento de cálculo.

- **Área útil do apartamento:** 267,65m<sup>2</sup>,
- **Índice Fiscal do Terreno:** R\$ 1.758,00/m<sup>2</sup> (para todos os efeitos como o avaliando bem como os paradigmas localizam-se no mesmo empreendimento a razão entre eles resultará em 1, ou seja, será neutra).
- **Idade Real:** 31 anos;
- **Estado de conservação:** (c). Regular
- **Número de vagas:** 5 vagas.

## 3.2. – CÁLCULO E TRATATIVA DE DADOS

Para cálculo e tratativa de dados para maior precisão utilizou-se o software especializado adquirido no mercado denominado GeoAvaliar Profissional, conforme descreve-se:

**“DESCRIZAÇÃO COMERCIAL DO SOFTWARE:** O sistema para avaliações GeoAvaliar foi desenvolvido embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias a criar e armazenar bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizar o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral”. **(Fonte: Unidesk).**

# DAVID SKAF JUNIOR

## Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

### 3.2.1. - Homogeneização dos Elementos de Mercado

Para homogeneizações necessárias foram utilizados 6 (seis) amostras, apresentadas abaixo conforme imagem 1, abaixo:

### IMAGEM 1: FATORES PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Avaliação por homogeneização						
Configuração   Matriz de Unitários   Resumo						
Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLIMENTO
SAO PAULO - SP - 2019	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	16/10/2019	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros	333	
SAO PAULO - SP - 2019	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	16/10/2019	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros	333	
SAO PAULO - SP - 2019	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	16/10/2019	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros	333	
SAO PAULO - SP - 2019	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	16/10/2019	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros	330	
SAO PAULO - SP - 2019	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	16/10/2019	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros	333	
SAO PAULO - SP - 2019	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	16/10/2019	Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros	333	

**Parâmetros da avaliação**

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento | Fator oferta/transação: 0,90 | \* Acréscimo por vaga: 0,00 | \*\* Parcela beneficiada: 0,80 | \* Percentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel | \*\* Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

**Estudo Valores de Venda**

Ano: 2019 | Município: SAO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

**Dados do avaliando**

Área construída: 267,65 | Estado de conservação: C - REGULAR | Padrão da edificação: apartamento fino | Idade: 31

Número de vagas: 5 | Índice de localização: 1758,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs		
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad		
<input type="checkbox"/> Fvagas		

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 3.2.2 - Cálculo do valor unitário do terreno (q)

Para tornar a mais fidedigna possível a análise de mercado do imóvel avaliando motivo perante as amostras coletadas em campo, utiliza-se da literatura os fatores conforme, resume-se abaixo para melhor entendimento do procedimento:

- **Fator Localização:** Utilizado para homogeneizar os valores de metro quadrado das regiões;
- **Fator Obsolescência:** Utilizado para homogeneizar o estado de conservação, baseado na escala de depreciação de Ross-Heidecke;
- **Fator Padrão:** Fator encontrado no “Estudo de edificações urbanas do IBAPE-SP” utilizado para comparar o padrão do avaliando perante os elementos, escala de valoração baseada no CUB (Custo Unitário Básico) – R8-N, obtido através de publicações mensais dos SINDUSCON (Sindicato da Construção) localizados cada qual em seu estado, e distribuídos por todo Brasil.

Apresenta-se abaixo na imagem 2, análise dos fatores aplicados aos valores unitários de m<sup>2</sup> de construção.

# DAVID SKAF JUNIOR

## Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

### IMAGEM 2 – CALCULO DO VALOR UNITÁRIO (q)

Avaliação por homogeneização								
Configuração Matríz de Unitários Resumo								
Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Homogeneização	Var.	Combinação de fatores
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barr...	6052,68	0,000	0,000	0,000	6052,68	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barr...	4277,23	0,000	0,000	0,000	4277,23	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barr...	6725,20	0,000	-89,969	0,000	6635,23	0,9866	A Floc B Fob C Fpad
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barr...	5716,42	0,000	0,000	0,000	5716,42	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barr...	6388,94	0,000	0,000	0,000	6388,94	1,0000	
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barr...	4633,66	0,000	436,939	0,000	5070,60	1,0943	

Fatores	Varição
A	17,37
AB	15,51
ABC	15,51
AC	17,37
B	15,51
BC	15,51
C	17,37

Nome do Fator	Parâmetros	Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc			
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs			
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad			
<input type="checkbox"/> Fvagas			
	<b>Unitários</b>		<b>Homogeneização</b>
	Média 5.632,38		Média 5.690,18
	Desvio padrão 978,19		Desvio padrão 882,47
	-30% 3.942,65		-30% 3.983,13
	+30% 7.322,06		+30% 7.397,24
	Coef. de variação 17,37		Coef. de variação 15,51

Homogeneizando- se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

- **Média saneada (q) = R\$ 5.690,18/m².**
- **Limite inferior: 3.983,13/m².**
- **Limite superior: 7.397,24/m²**
- **Coefficiente de variação do unitário básico: (CV) 15,51.**

Todos os elementos estão dentro dos limites pré-estabelecidos (máximo e mínimo) de acordo com as normas adotadas.

# DAVID SKAF JUNIOR

## Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

Destarte, obtemos o valor unitário homogeneizado pelos fatores supramencionados:

- **Valor Unitário (q):** R\$ 5.690,18/m².

Por fim abaixo são apresentadas na imagem 3 as considerações finais, em resumo:

### IMAGEM 3 – RESUMO

Configuração		Matriz de Unitários	Resumo				
Resultados		Aderência					
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.							
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I			
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. 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"/>

**\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.**

Grau de Fundamentação: **II**

**Resultado final da avaliação**

Média saneada: 5.690,18

**Intervalo de confiança do paradigma**

Mínimo: 5.158,43      Máximo: 6.221,93

Valor unitário: 5.690,18      Valor total: 1.522.976,68

**Intervalo de Confiança Avaliando**

Mínimo: 5.158,42      Máximo: 6.221,94

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 3.2.3 - Cálculo do valor final

Em posse do valor unitário homogeneizado (q) e da Área da construção, obtermos o valor final através de multiplicação simples:

- $A = 267,65\text{m}^2$  (Área útil do apartamento);
- $q = \text{R\$ } 5.690,18/\text{m}^2$  (Valor unitário Homogeneizado)

$$\text{V.I.} = A_p \times q$$

$$\text{V.I.} = 267,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.690,18/\text{m}^2$$

$$\text{V.I.} = \text{R\$ } 1.522.976,68$$

Ou em números redondos:

**V.I. = R\$ 1.523.000,00**  
**(um milhão e quinhentos e vinte e três mil reais)**

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer encerramos o presente laudo técnico que é composto de 37 (trinta e sete) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada pelo signatário.

O perito coloca-se ao inteiro dispor deste digno juízo para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

**Consta também de 02 Anexos.**

- **Anexo I: Pesquisa de Valores Unitários de Terreno;**
- **Anexo II: Homogeneização dos Elementos;**

São Paulo, 21 de outubro de 2019



---

**Eng.º David Skaf Junior**

CREA 5060778235

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** Fallstaff REV1**DATA :** 01/10/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	1.758,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Idade</b> 31 <b>Estado de Conservação</b> C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento fino
<input type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 5 <b>Acréscimo</b> 0

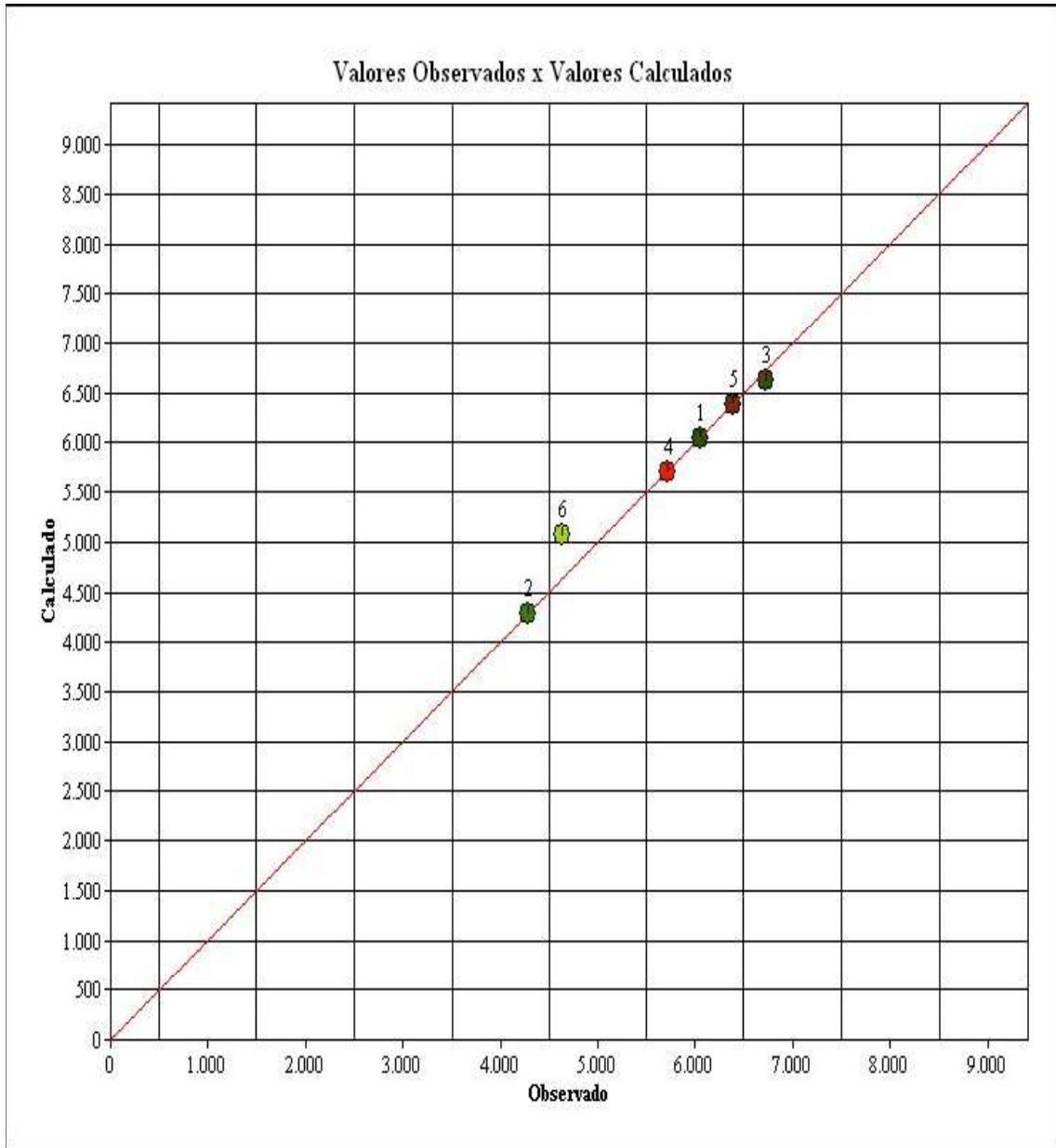


**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,333	6.052,68	6.052,68	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,333	4.277,23	4.277,23	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,333	6.725,20	6.635,23	0,9866
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,333	5.716,42	5.716,42	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,333	6.388,94	6.388,94	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros ,333	4.633,66	5.070,60	1,0943

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	6.052,68	6.052,68
2	4.277,23	4.277,23
3	6.725,20	6.635,23
4	5.716,42	5.716,42
5	6.388,94	6.388,94
6	4.633,66	5.070,60

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros 333 Apartamento 71 Vila Suzana      **Data :** 01/10/2019

**Cliente :** 3º Vara Cível Butantã

**Área terreno m² :** 1,00

**Edificação m² :** 267,65

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 5.632,36

**Desvio Padrão :** 978,19

**- 30% :** 3.942,65

**+ 30% :** 7.322,06

**Coefficiente de Variação :** 17,3700

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 5.690,18

**Desvio Padrão :** 882,47

**- 30% :** 3.983,13

**+ 30% :** 7.397,24

**Coefficiente de Variação :** 15,5100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
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"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 5.690,18

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 5.690,18000

**VALOR TOTAL (R\$):** 1.522.976,68

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

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

**INTERVALO MÍNIMO :** 5.158,43

**INTERVALO MÍNIMO :** 5.158,42

**INTERVALO MÁXIMO :** 6.221,93

**INTERVALO MÁXIMO :** 6.221,94

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

## REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2019  
 SETOR : 171 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 333  
 COMP. : BAIRRO : Parque Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 05641-010 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) M<sup>2</sup>: 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 : Novo FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,588 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 267,65 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 267,65

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 4 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\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Coelho da Fonseca

CONTATO : -

TELEFONE : (11)-43027622

## OBSERVAÇÃO :

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-267m2-id-2449962692/?ID=23739842&oti=3&\\_\\_zt=sfm%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-267m2-id-2449962692/?ID=23739842&oti=3&__zt=sfm%3Ab)

## 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
		VALOR UNITÁRIO : 6.052,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.052,68
		VARIAÇÃO : 1.0000

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/10/2019

SETOR : 171 QUADRA : 195

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2019  
SETOR : 171 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 333  
COMP.: BAIRRO : Parque Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 05641-010 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 : Novo FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,588 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 267,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 267,65

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 4 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\$) : 1.272.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Coelho da Fonseca

CONTATO : - TELEFONE : (11)-43027622

**OBSERVAÇÃO :**

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-267m2-venda-RS1272000-id-1042861452/?\\_\\_vt=rpca:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-267m2-venda-RS1272000-id-1042861452/?__vt=rpca:b)

**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
		VALOR UNITÁRIO : 4.277,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.277,23
		VARIAÇÃO : 1.0000



**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/10/2019

SETOR : 171                      QUADRA : 195

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2019  
SETOR : 171 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 333  
COMP.: BAIRRO : Parque Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 05641-010 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 : Novo FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k) : 0,598 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 267,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 267,65

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 4 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\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bossa Nova Sotheby's SP

CONTATO : - TELEFONE : (11)-43027767

**OBSERVAÇÃO :**

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2448692938/?ID=23535836&oti=3&\\_\\_zt=sfm%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-area-de-servico-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2448692938/?ID=23535836&oti=3&__zt=sfm%3Ab)

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-89,97	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
		VALOR UNITÁRIO : 6.725,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.635,23
		VARIAÇÃO : 0,9866

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/10/2019

SETOR : 171 QUADRA : 195

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2019  
SETOR : 171 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 333  
COMP.: BAIRRO : Parque Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 05641-010 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 : Novo FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,588 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 267,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 267,65

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 4 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\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imóveis no Morumbi

CONTATO : - TELEFONE : (11)-43027767

**OBSERVAÇÃO :**

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2270345610/?ID=17994166&oti=3&\\_\\_zt=sfm%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2270345610/?ID=17994166&oti=3&__zt=sfm%3Ab)

**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
		VALOR UNITÁRIO : 5.716,42
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.716,42
		VARIAÇÃO : 1.0000

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/10/2019

SETOR : 171 QUADRA : 195

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2019  
SETOR : 171 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 333  
COMP.: BAIRRO : Parque Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : 05641-010 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 : Novo FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,588 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 267,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 267,65

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 4 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\$) : 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imóveis no Morumbi

CONTATO : - TELEFONE : (11)-37405591

**OBSERVAÇÃO :**

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2433469236/?ID=21631724&oti=3&\\_\\_zt=sfm%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-churrasqueira-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-300m2-id-2433469236/?ID=21631724&oti=3&__zt=sfm%3Ab)

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.388,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.388,94
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

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 16/10/2019

SETOR : 171 QUADRA : 195

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2019  
 SETOR : 171 QUADRA : 195 ÍNDICE DO LOCAL : 1.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Doutor Oscar Monteiro de Barros NÚMERO : 333  
 COMP.: BAIRRO : Parque Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 05641-010 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) M<sup>2</sup>: 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 : Novo FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,526 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 267,65 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 267,65

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 4 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\$) : 1.378.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : InnovaCom Imóveis Ltda - Me

CONTATO : - TELEFONE : (11)-38957404

**OBSERVAÇÃO :**

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-6-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-350m2-id-2272935478/?ID=15374831&oti=3&\\_\\_zt=sfm%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-6-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-sp-350m2-id-2272935478/?ID=15374831&oti=3&__zt=sfm%3Ab)

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	436,94	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
		VALOR UNITÁRIO : 4.633,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.070,60
		VARIAÇÃO : 1.0943



**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 16/10/2019

SETOR : 171 QUADRA : 195

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1