

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 0022334-64.2019.8.26.0001
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO
REQUERENTE : SANDRA CRISTINA CARVALHO
REQUERIDO : ALEXANDRE SÉRGIO DE CARVALHO E OUTRO

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. 73, localizado no 7º andar, do Condomínio Edifício Málaga, situado à Rua Doutor Cesar, 606, Santana, Zona Norte, no 8º. Subdistrito – Santana, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Agosto de 2.020

Valor de mercado do apartamento para venda:

Va = R\$ 497.000,00
(quatrocentos e noventa e sete 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 **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

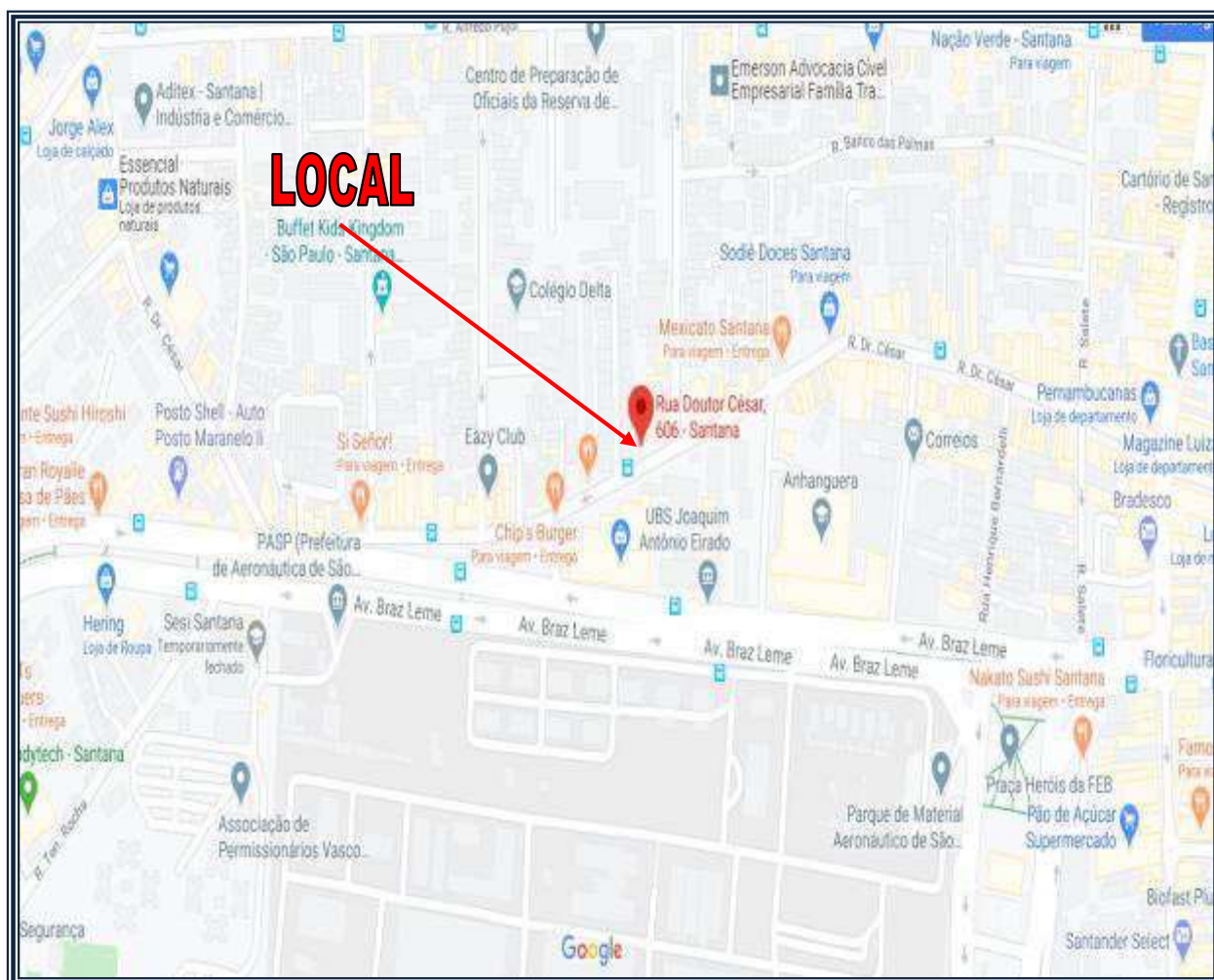
1. Localização

Apartamento nº. 73, localizado no 7º andar, do Condomínio Edifício Málaga, situado à Rua Doutor Cesar, 606, Santana, Zona Norte, no 8º. Subdistrito – Santana, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 073, Quadra 015 e Índice Fiscal 1.616,00

3. Planta de localização



4. Zoneamento

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

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Doutor Cesar, 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. 65.694 (fls. 25) é de 3,9600%.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pastilha cerâmica / Argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 8 (oito) andares.
Subsolos:	1 (um)
Blocos:	1 (um)
Elevadores:	2 (dois), social / serviço
Apartamentos / andar:	3 (três)
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Dispositivos de segurança:	Interfone, guarita, sist. de TV, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas e quadra poliesportiva.

11. Características do apartamento de n.º 73

Piso:	Carpete / Cerâmico / Taco de madeira		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos:	Sala de estar / jantar, 3 (três) dormitórios sendo um reversível, 1(um) banheiro, cozinha, banheiro e dormitório (reversível) funcionário e área de serviço.		
Vagas de garagem	1(uma) , indeterminada		
Idade Estimada:	30 (trinta) anos.		
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)		
Área Construída:	Útil: 80,3400 m ²	Comum: 79,8000 m ²	Total: 160,1400 m ²

Observações: 1. Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à matrícula n.º. 65.694 (fls. 25).

12. Ilustração fotográfica interna / externa do Cond. Edif. Málaga



Hall social



Salão de festas



Quadra

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade de n.º 73



Terraço



Sala de estar



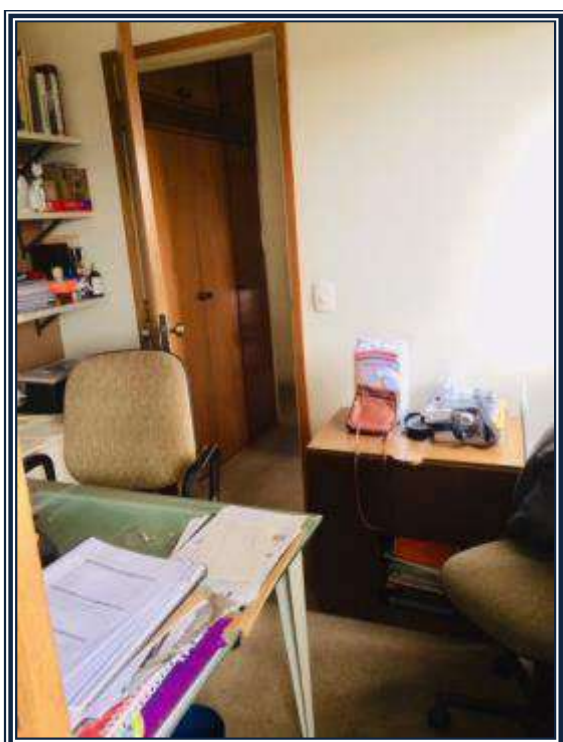
Sala de jantar



Dormitório I



Dormitório II



Dormitório III / Reversível



Banheiro



Cozinha



Área de serviço



Banheiro funcionário

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

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

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

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

2. Valor Unitário Básico (V_u)

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

$$V_u = \text{R\$ } 5.828,14 /\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 80,3400 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 85,3400 \text{ m}^2$$

$$V_a = 5.828,14 \times 85,3400 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 497.373,47$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 497.000,00$$

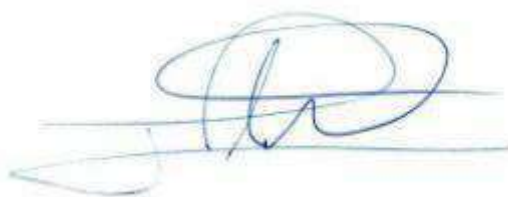
(quatrocentos e noventa e sete mil reais)

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 3 (três) anexos.

São Paulo, 14 de agosto 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:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	85,3400 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	30 (trinta) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F _{oc} :	0,659
Índice fiscal	1.616,00
Data-base	Agosto de 2.020

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/08/2020
 SETOR: 073 QUADRA: 009 ÍNDICE DO LOCAL: 1.375,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA DOUTOR CESAR NÚMERO: 1266
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTANA - ZONA NORTE 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: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento média of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 105,00

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 - AP00700

CONTATO: SR PERSIO

TELEFONE: (11)-995126273

OBSERVAÇÃO:

 AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
 AREA HOMOGENEIZADA = 95,0000 + 20,00 / 2 = 105,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 240,37	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.857,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -889,76	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.207,76
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9053
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/08/2020
 SETOR: 073 QUADRA: 022 ÍNDICE DO LOCAL: 2.220,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA DOUTOR CESAR NÚMERO: 338
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTANA - ZONA NORTE 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: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,598 IDADE: 31 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,00

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\$): 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: REMAX - AP0472

CONTATO: SRA FERNANDA

TELEFONE: (11)-947295566

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 92,0000 + 10,00 / 2 = 97,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -262,54	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.824,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 574,45	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.136,66
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0646
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/08/2020
 SETOR: 073 QUADRA: 022 ÍNDICE DO LOCAL: 2.220,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA DOUTOR CESAR NÚMERO: 338
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTANA - ZONA NORTE 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: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,598 IDADE: 31 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 97,00

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\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: IMF MOVEIS - 3717D

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-27370028

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 92,0000 + 10,00 / 2 = 97,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -267,58	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.917,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 585,50	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.235,44
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0646
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/08/2020
 SETOR: 073 QUADRA: 022 ÍNDICE DO LOCAL: 2.220,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA DOUTOR CESAR NÚMERO: 412
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTANA - ZONA NORTE 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: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,751 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 68,00

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\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: MIRANTE - 341670

CONTATO: SR ZIRALDO

TELEFONE: (11)-29717963

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 63,0000 + 10,00 / 2 = 68,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -417,71	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.676,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -523,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.735,41
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8774
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/08/2020
 SETOR: 073 QUADRA: 015 ÍNDICE DO LOCAL: 1.616,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA DOUTOR CESAR NÚMERO: 606
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTANA - ZONA NORTE 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: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento médio elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,660 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,34 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,34

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\$): 540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: MONDEL & BAKALEICO CONS IMOB COD444

CONTATO: SRA MICHELLI

TELEFONE: (11)-38956020

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 80,3400 + 10,00 / 2 = 85,3400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.694,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 186,38	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.881,25
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	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/08/2020
 SETOR : 073 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 1.616,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : RUA DOUTOR CESAR NÚMERO : 606
 COMP. : XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : SANTANA - ZONA NORTE 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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,66 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 85,34 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 85,34

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\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CASA FORTE - AP1263
 CONTATO : SRA SAMARA TELEFONE : (11)-990007209

OBSERVAÇÃO :

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 80,3400 + 10,00 / 2 = 85,3400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.589,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 182,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.772,33
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	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/08/2020
 SETOR: 073 QUADRA: 015 ÍNDICE DO LOCAL: 1.616,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA DOUTOR CESAR NÚMERO: 690
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTANA - ZONA NORTE 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: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento média of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,41 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 79,41

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\$): 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: SH PRIME - ZN6005

CONTATO: SRA JULIANA

TELEFONE: (11)-47502725

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 74,4100 + 10,00 / 2 = 79,4100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.686,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.828,43	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.515,24
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.273,4
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/08/2020
 SETOR: 073 QUADRA: 015 ÍNDICE DO LOCAL: 1,616,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA DOUTOR CESAR NÚMERO: 690
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTANA - ZONA NORTE 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 média of elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,41 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 79,41

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\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: LOPES CONDESSA -

CONTATO: SRA NATHALIA

TELEFONE: (11)-29714600

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 74,4100 + 10,00 / 2 = 79,4100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.573,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1,797,44	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.370,92
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2734
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 : SANDRA CRISTINA CARVALHO X ALEXANDRE SERGIO CARVALHO E OJDATA : 13/08/2020
 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	1.616,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 30 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2020 às 13:35 , sob o número WSA20702516457 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022334-64.2019.8.26.0001 e código C288D80.



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA DOUTOR CESAR ,1266	6.857,14	6.207,76	0,9053
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DOUTOR CESAR ,338	4.824,74	5.136,66	1,0646
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOUTOR CESAR ,338	4.917,53	5.235,44	1,0646
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DOUTOR CESAR ,412	7.676,47	6.735,41	0,8774
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DOUTOR CESAR ,606	5.694,87	5.881,25	1,0327
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA DOUTOR CESAR ,606	5.589,41	5.772,33	1,0327
<input type="checkbox"/>	7 RUA DOUTOR CESAR ,690	6.686,82	8.515,24	1,2734
<input type="checkbox"/>	8 RUA DOUTOR CESAR ,690	6.573,48	8.370,92	1,2734



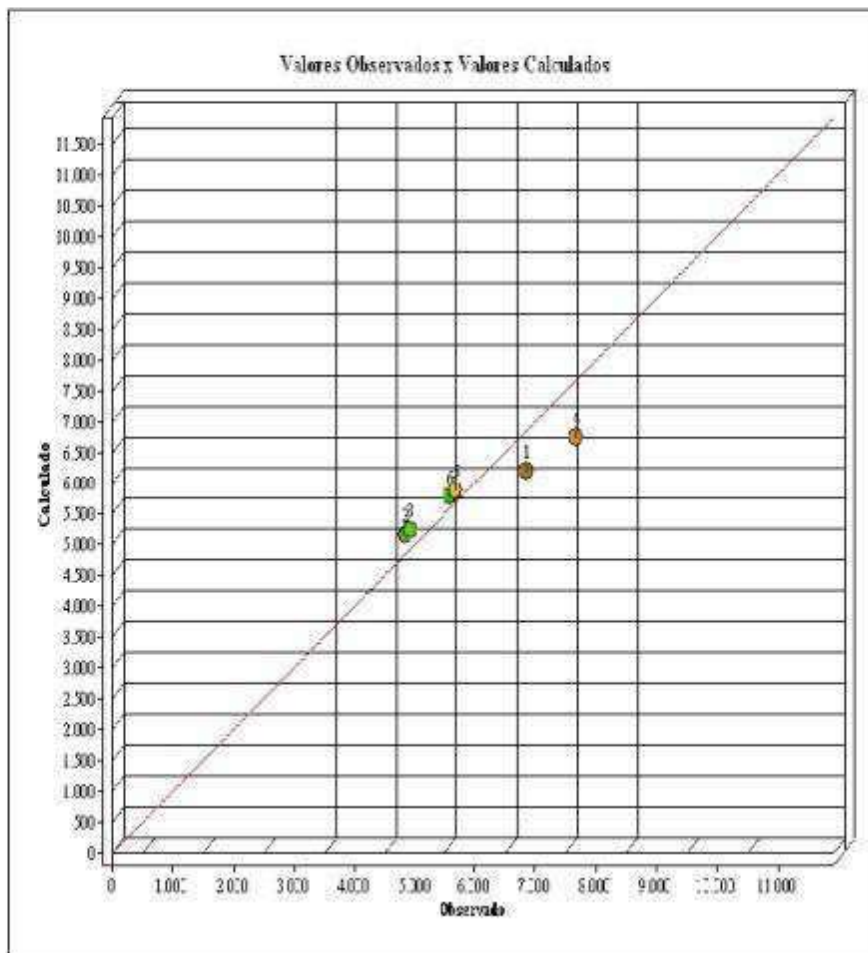
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.857,14	6.207,76
2	4.824,74	5.136,66
3	4.917,53	5.235,44
4	7.676,47	6.735,41
5	5.694,87	5.881,25
6	5.589,41	5.772,33
7	6.686,82	8.515,24
8	6.573,48	8.370,92



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA DOUTOR CESAR, 606-07 AND APT: 73 BL XX SANTANA - ZONA NORTE Data : 13/08/2020
 Cliente : 0022334-64.2019.8.26.0001
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 88,34 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.926,69
 Desvio Padrão : 1.124,96
 - 30% : 4.148,68
 + 30% : 7.704,70

Coefficiente de Variação : 18,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.828,14
 Desvio Padrão : 600,44
 - 30% : 4.079,70
 + 30% : 7.576,58

Coefficiente de Variação : 10,3000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Caracter. 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 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 *n <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.828,14

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.828,14000

VALOR TOTAL (R\$): 497.373,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.466,33

INTERVALO MÍNIMO : 5.466,33

INTERVALO MÁXIMO : 6.189,95

INTERVALO MÁXIMO : 6.189,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 5.828,14

(cinco mil oitocentos e vinte e oito reais e catorze centavos)