

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

**PROCESSO : Nº 1014236-10.2018.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 4º OFÍCIO**  
**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – VALOR DA EXECUÇÃO /  
CÁLCULO / ATUALIZAÇÃO**  
**REQUERENTE : WILLIAN ANTONIO DA SILVA**  
**REQUERIDO : MAGNO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OU.**

**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:** Vagas de números 02, 05, 07, 09 e 10, localizadas no 2º Subsolo do Condomínio Edifício Real Park Jaguará, localizado à Rua Cachoeira do Sul, 271, Jaguará, Pirituba, Zona Norte no 31º. Subdistrito – Pirituba, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Dezembro de 2.020

**Valor de mercado para venda:**

**$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 25.000,00$**   
**(vinte e cinco mil reais)**

**Ou valor das 05 (cinco) vagas**

**$V_{\text{vagas}} = \text{R\$ } 125.000,00$**   
**(cento e vinte e cinco mil reais)**

## **CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de vaga de garagem situada no Município de São Paulo, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – VALOR DA EXECUÇÃO / CÁLCULO / ATUALIZAÇÃO**.

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

**CAPÍTULO III – VISTORIA**

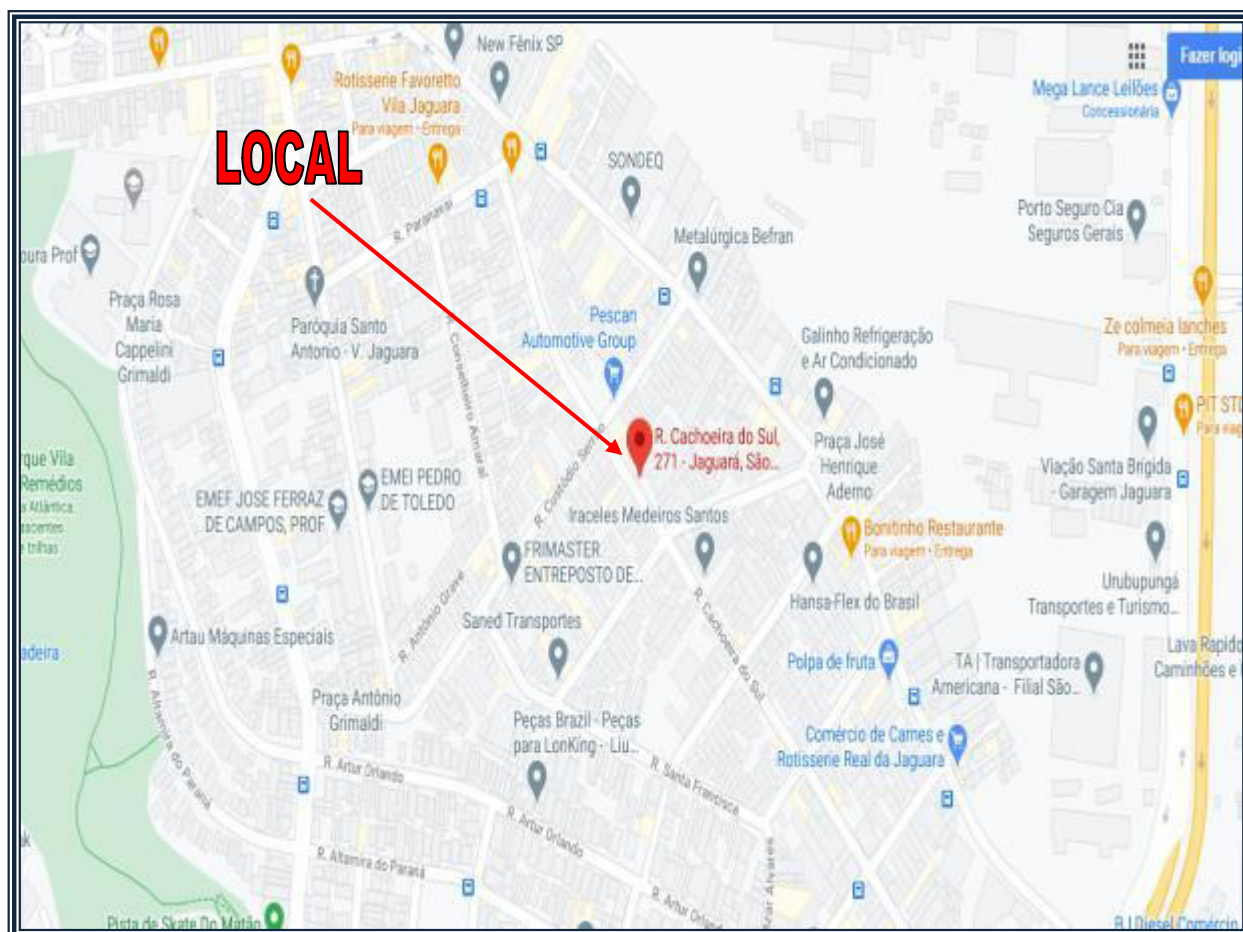
**1. Localização**

Vagas de números 02, 05, 07, 09 e 10, localizadas no 2º Subsolo do Condomínio Edifício Real Park Jaguará, localizado à Rua Cachoeira do Sul, 271, Jaguará, Pirituba, Zona Norte no 31º. Subdistrito – Pirituba, 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 199, Quadra 079, e Índice Fiscal 820,00.

**3. Planta de localização**



#### 4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em PJ – ZM 1 , Zona de Mista de Baixa Densidade.

#### 5. Ilustração fotográfica externa



**Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando**





**Vista da Rua Cachoeira do Sul, 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 (vaga de garagem)**

A fração ideal do terreno, conforme as matrículas nº. 126.859, 126.862, 126.864, 126.866 e 126.867 (fls. 128, 132, 136, 140 e 144) é de 0,0012625%.

## 10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Médio com elevador.
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Argamassa fina e texturizada com pintura látex
Blocos:	2 (dois)
Pavimentos:	Térreo + 16 (dezesesseis) andares.
Subsolos	2 (dois) subsolos.
Elevadores	2 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	4 (quatro).
Estado da Edificação:	Regular (c).
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, salão de jogos, playground, quadra poliesportiva, churrasqueira e piscina.

**11. Características da vagas de garagem nº 02, 05, 07, 09 e 10**

Piso:	Concreto / demarcado / não identificada		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / Ferro		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / não tem.		
Idade Estimada:	15 (quinze) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c).		
Área Construída:	Útil: 9,24 m <sup>2</sup>	Comum: 7,00 m <sup>2</sup>	Total: 16,24 m <sup>2</sup>

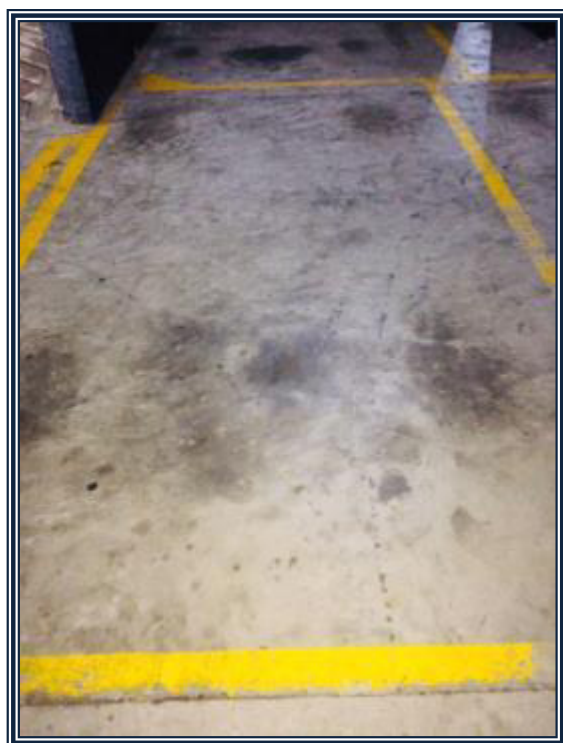
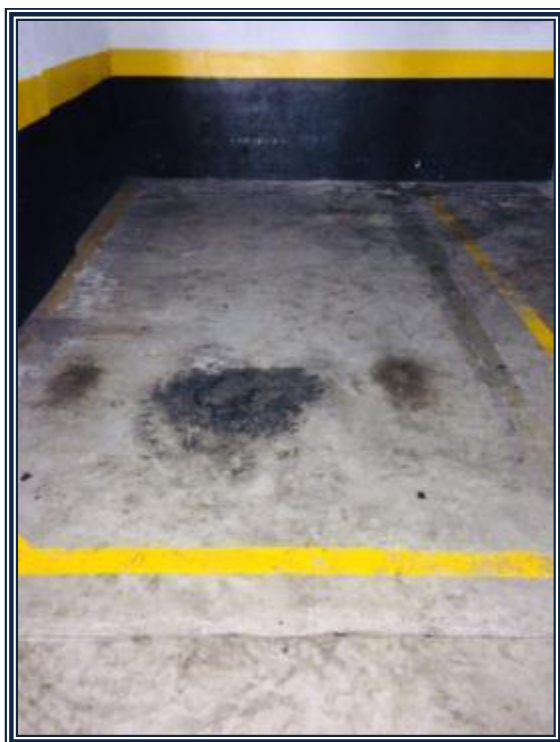
*Observações: 1. Área útil, comum e total das vagas é resultado de consulta às Matrículas nº. 126.859, 126.862, 126.864, 126.866 e 126.867 (fls. 128, 132, 136, 140 e 144).*

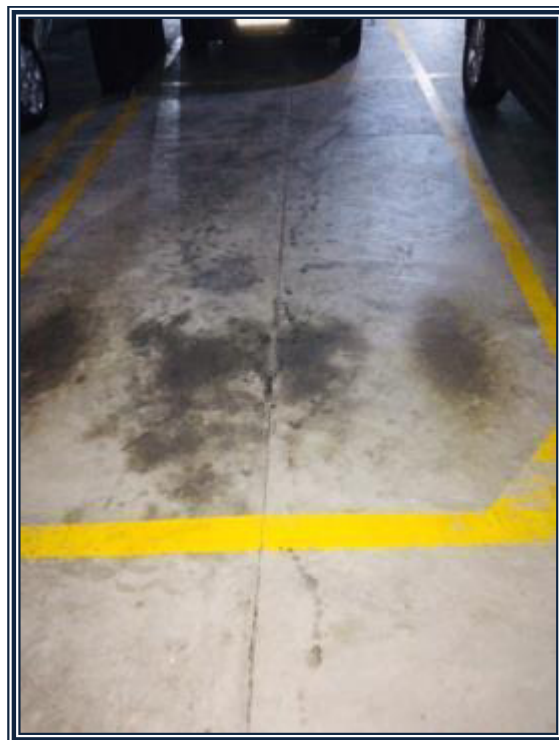
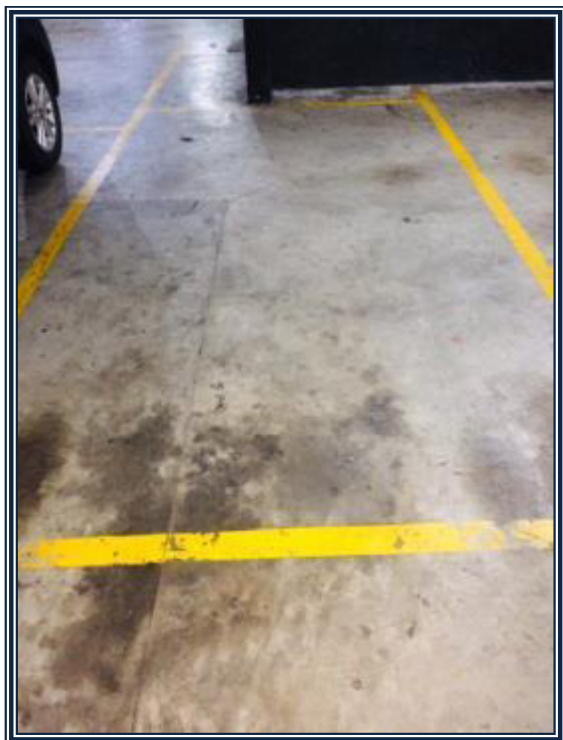


**12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Real Park Jaguará**



**12.1 - Ilustração fotográfica da vagas de garagem ( não identificadas)**





## **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 dezembro de 2.020, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.427,00/\text{m}^2$$

**3. Valor da vaga ( $V_{\text{vaga}}$ )**

O valor da vaga ( $V_{\text{vaga}}$ ) é obtido na razão de 50% do  $V_u$ , conforme expressão a seguir.

$$V_{\text{vaga}} = (V_u / 2) \times \text{área útil da vaga para 01 (um) veículo de passeio.}$$

$$V_a = (5.427,00 / 2) \times 9,24 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 25.072,74$$

Ou, em números redondos,

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 25.000,00$$

(vinte e cinco mil reais)

**Ou valor das 5 (cinco) vagas**

$$V_{\text{vagas}} = \text{R\$ } 125.000,00$$

(cento e vinte e cinco mil reais)

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 14 (catorze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 23 de dezembro 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:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento.
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	9,24 m <sup>2</sup>
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	15 (quinze) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c).
F <sub>oc</sub> :	0,858
Índice fiscal	820,00
Data-base	Dezembro de 2.020

## **ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/12/2020  
 SETOR: 199 QUADRA: 079 ÍNDICE DO LOCAL: 820,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CACHOEIRA DO SUL NÚMERO: 271  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JAGUARA - 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 - (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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 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: 61,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 61,00

**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\$): 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: UNIAO BROKERS NEG IMOB - AP14334  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-25283093

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 56,0000 + 10,00 / 2 = 61,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.680,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.680,33
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/12/2020 às 17:47, sob o número WSA2020704121280 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014236-10.2018.8.26.0001 e código CF7C87A.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/12/2020  
 SETOR: 199 QUADRA: 079 ÍNDICE DO LOCAL: 820,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CACHOEIRA DO SUL NÚMERO: 271  
 COMP.: 10 AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JAGUARA - 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 - (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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 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: 61,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 61,00

**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\$): 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - V-113  
 CONTATO: SRA REGINA C. TELEFONE: (11)-959705126

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 56,0000 + 10,00 / 2 = 61,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.459,02
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.459,02
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**

<b>DADOS DA FICHA</b>		<b>3</b>	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/12/2020	
SETOR: 199	QUADRA: 079	ÍNDICE DO LOCAL: 820,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: RUA CACHOEIRA DO SUL		NÚMERO: 271	
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JAGUARA - ZONA NORTE		CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE:	15 anos
FRACÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	61,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	61,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	0	SUITES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	CENVA ADM IMOV	-	IDM9450
CONTATO:	SR NICOLAS	TELEFONE:	(11)-38346222
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2			
AREA HOMOGENEIZADA = 56,0000 + 10,00 / 2 = 61,0000			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.868,85
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.868,85
		VARIAÇÃO:	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/12/2020 às 17:47, sob o número WSA2020704121280 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014236-10.2018.8.26.0001 e código CF7C87A.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/12/2020  
 SETOR: 199 QUADRA: 056 ÍNDICE DO LOCAL: 732,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CONSELHEIRO AMARAL NÚMERO: 196  
 COMP.: 07 AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JAGUARA - 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 - (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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,00

**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\$): 370.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - M6KQ26RV  
 CONTATO: SRA ELAINE C. TELEFONE: (11)-947800702

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 62,0000 + 10,00 / 2 = 67,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 119,50	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.970,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 572,56	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.662,21
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1392
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: 18/12/2020  
 SETOR: 199      QUADRA: 056      ÍNDICE DO LOCAL: 732,00      CHAVE GEOGRÁFICA:

---

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CONSELHEIRO AMARAL      NÚMERO: 196  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JAGUARA - 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 - (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 médio c/ elev.      COEF. PADRÃO: 1,926      CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos      FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1      VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 67,00      ÁREA COMUM M²: 0,00      GARAGEM M²: 0,00      TOTAL M²: 67,00

**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\$): 380.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: NOSSO TETO - PIRITUBA - AP2208  
 CONTATO: SRA SABRINA      TELEFONE: (11)-39040816

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 62,0000 + 10,00 / 2 = 67,0000

---

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 122,73	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.104,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 588,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.815,24
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1392
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/12/2020 às 17:47, sob o número WSA2020704121280 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014236-10.2018.8.26.0001 e código CF7C87A.





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/12/2020	
SETOR: 199	QUADRA: 044	ÍNDICE DO LOCAL: 762,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: RUA CUSTODIO SERRÃO		NÚMERO: 663	
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JAGUARA - ZONA NORTE		CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 1,00	TESTADA - (cf) m: 1,00	PROF. EQUIV. (Pe): 1,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,687	IDADE: 30 anos	FRACÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
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
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 420.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	MÉDIZ IMOVEIS - 7260		
CONTATO: SRA ROBERTA	TELEFONE: (11)-39027180		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2			
AREA HOMOGENEIZADA = 79,0000 + 10,00 / 2 = 84,0000			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 68,50	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 896,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.464,57
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,2143
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/12/2020 às 17:47, sob o número WSA20704121280 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014236-10.2018.8.26.0001 e código CF7C87A.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/12/2020  
 SETOR: 199 QUADRA: 044 ÍNDICE DO LOCAL: 762,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: RUA CUSTODIO SERRÃO NÚMERO: 663  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JAGUARA - 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 - (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 médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 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: 84,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 84,00

**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\$): 440.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: FMK IMOVEIS - ALVK002  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-999127682

**OBSERVAÇÃO:**

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2  
 AREA HOMOGENEIZADA = 79,0000 + 10,00 / 2 = 84,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 71,77	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.714,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 938,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.724,79
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2143
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAREZ PANTALEAO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/12/2020 às 17:47, sob o número WSA20704121280 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014236-10.2018.8.26.0001 e código CF7C87A.

## **ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**





**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO:** WILLIAN ANTONIO DA SILVA X MAGNO EMPR IMOB LTDA E OU      **DATA:** 22/12/2020  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0.9      PARCELA DE BENFEITOR 0.8  
**OBSERVAÇÃO:**  
 VAGAS Nº. 02, 05, 07, 09 E 10

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	820.00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA CACHOEIRA DO SUL ,271	5.680,33	5.680,33	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CACHOEIRA DO SUL ,271	5.459,02	5.459,02	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA CACHOEIRA DO SUL ,271	4.868,85	4.868,85	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA CONSELHEIRO AMARAL ,196	4.970,15	5.662,21	1,1392
<input type="checkbox"/>	5 RUA CONSELHEIRO AMARAL ,196	5.104,48	5.815,24	1,1392
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CUSTODIO SERRÃO ,663	4.500,00	5.464,57	1,2143
<input type="checkbox"/>	7 RUA CUSTODIO SERRÃO ,663	4.714,29	5.724,79	1,2143



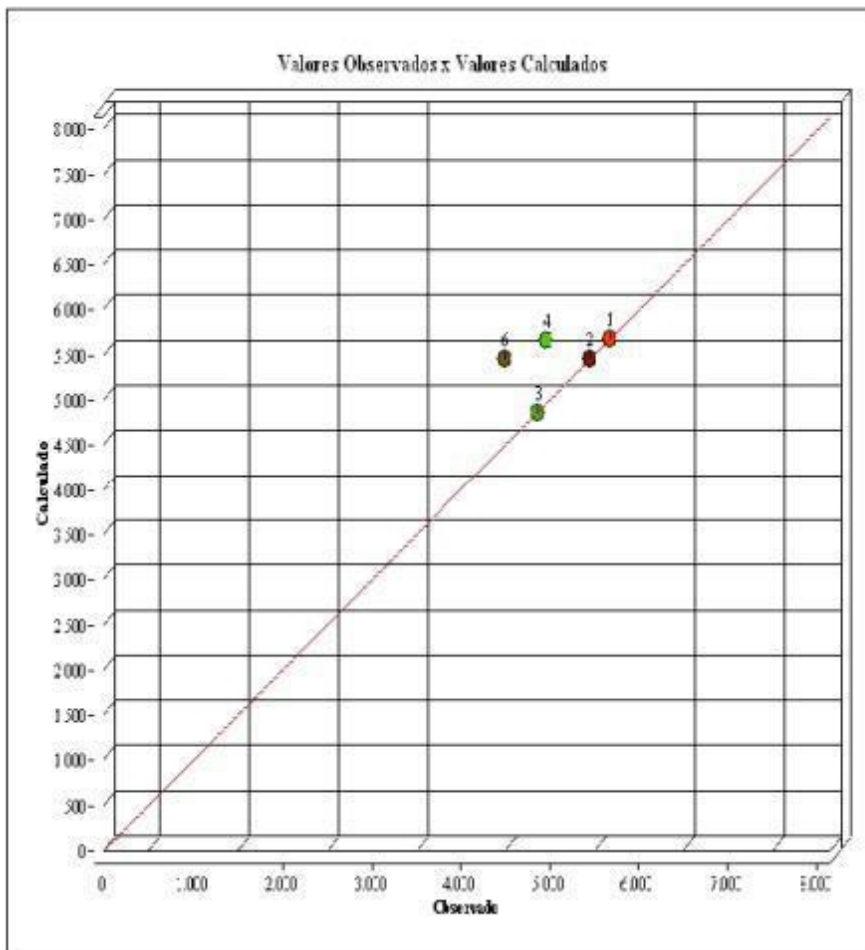
GeoAvaliarPro®

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.680,33	5.680,33
2	5.459,02	5.459,02
3	4.868,85	4.868,85
4	4.970,15	5.662,21
5	5.104,48	5.815,24
6	4.500,00	5.464,57
7	4.714,29	5.724,79



GRÁFICO DE DISPERSÃO





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : RUA CACHOEIRA DO SUL 271 OBS. JAGUARA - Z NORTE SAO PAULO - SP Data : 22/12/2020  
 Cliente : 1014236-10.2018.8.26.0001  
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 9,24 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.095,67  
 Desvio Padrão : 473,25  
 - 30% : 3.566,97  
 + 30% : 6.624,37

Coefficiente de Variação : 9,2900

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 5.427,00  
 Desvio Padrão : 329,19  
 - 30% : 3.798,90  
 + 30% : 7.055,10

Coefficiente de Variação : 6,0700

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
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 e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.427,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.427,00000

VALOR TOTAL (R\$): 50.145,48

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.201,31

INTERVALO MÍNIMO : 5.201,31

INTERVALO MÁXIMO : 5.652,69

INTERVALO MÁXIMO : 5.652,69

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 5.427,00**

**(cinco mil quatrocentos e vinte e sete reais)**