

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

**I - PRELIMINARES****I.1 - REQUERENTE:****BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A****I.2 - REQUERIDO:****QUIMPAR COMÉRCIO DE PRODUTOS  
QUÍMICOS E OUTRO****I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:**

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano situado neste município de São Paulo/SP, inscrito na municipalidade sob nº 041.280.0031-0.

**I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:****I.4.1 - Individualização:**

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na à Rua Gararu, nº 140, sobreloja do “Edifício Palazzo Gritti” – Indianópolis – município de São Paulo/SP, com área útil de 195,33 m<sup>2</sup> e inserido na matrícula sob n.º 58.680 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, município de São Paulo/SP.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

---

**I.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**I.4.2.1** – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

**I.4.2.2** – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

**I.4.2.3** – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

**I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:**

O presente trabalho atende a seguinte norma:

**I.5.1** – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

# ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

## **II - VISTORIA**

No dia 02 do mês de abril do ano de 2.019, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o atendimento ao artigo 474 do novo CPC ambas as partes foram cientificadas da data da realização da diligência.

### **II.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto da presente ação localiza-se à Rua Gararu, nº 140, sobreloja do “Edifício Palazzo Gritti” – Indianópolis – município de São Paulo/SP.

### **II.2 - ACESSO**

O acesso ao “Edifício Palazzo Gritti” é feito através da Rua Gararu.

### **II.3 - CARACTERÍSTICAS**

O imóvel está situado em Zona Central – ZC – Subprefeitura de Pinheiros, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 01).

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

### **II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e gás encanado e rede de telefonia.

### **II.5 – DA SOBRELOJA**

A sobreloja objeto da presente ação situado à Gararu, nº 140 consiste de uma unidade situada no mezanino do Edifício Palazzo Gritti com área útil de 195,33 m<sup>2</sup>, contendo a área comum de 91,006 m<sup>2</sup>, perfazendo a área construída de 286,336 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,4607% no terreno. Imóvel esse cadastrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis da referida comarca de São Paulo, sob nº 58.680.

### **II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA**

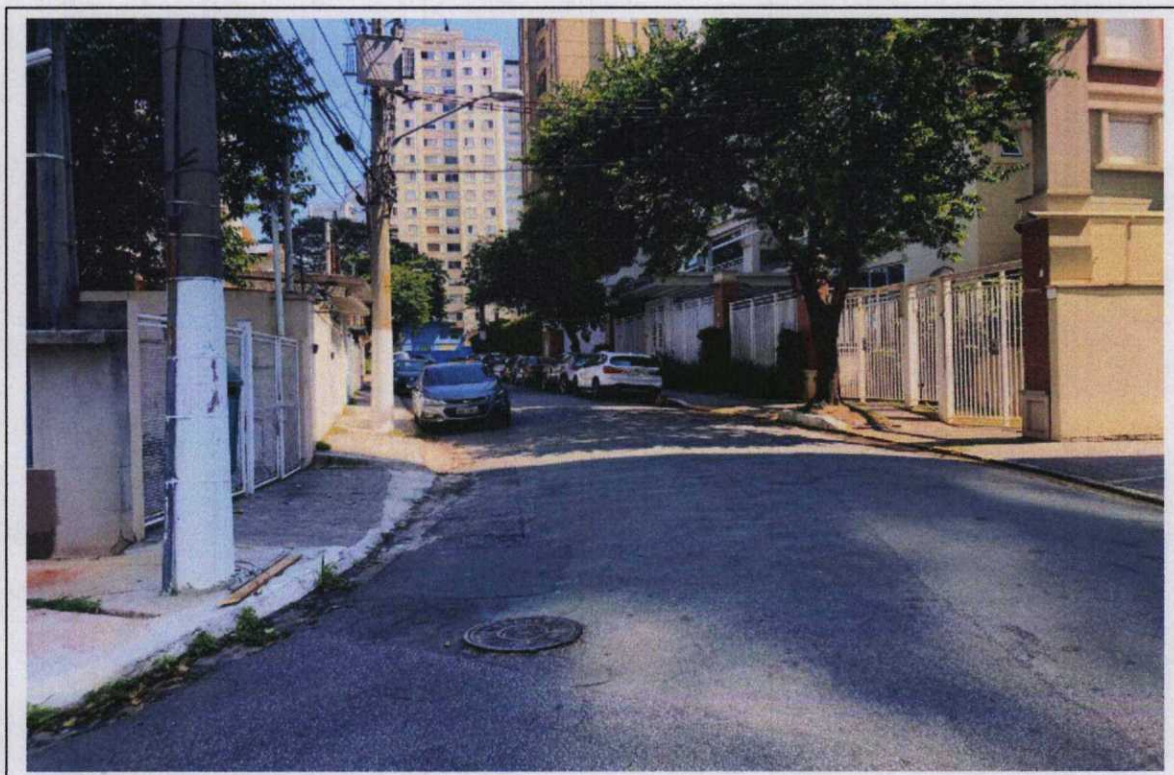
Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 01:** Vista da Rua Gararu. O observador encontra-se defronte ao Edifício Palazzo Gritto olhando em direção à Rua Coronel Artur de Paula Ferreira.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 02:** Outra vista da Rua Gararu. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

585

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



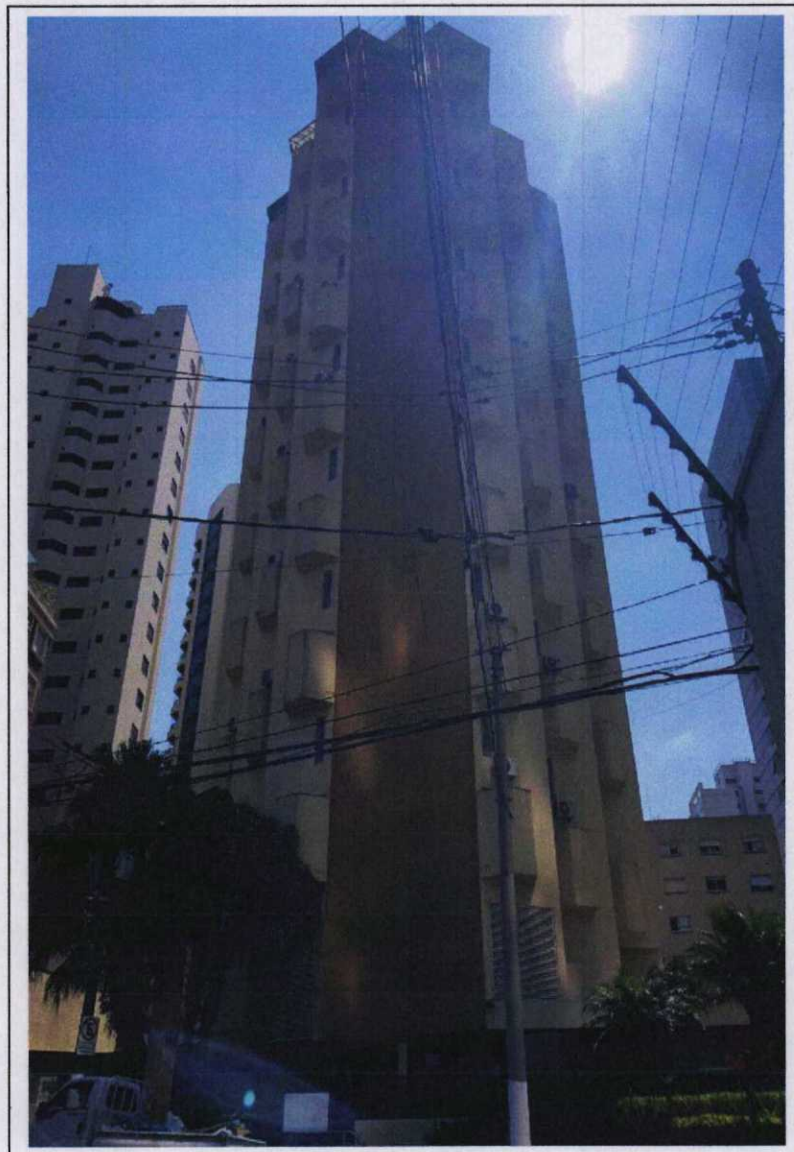
**Foto 03:** Vista da Rua Professor Martins Santana. O observador encontra-se na confluência com a Rua Gararu olhando em direção à Avenida Hélio Pelegriño.

## ***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 04:** Vista da fachada do Edifício Palazzo Gritti sob nº 140 da Rua Gararu.



***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 05:** Vista do acesso para o interior do Edifício Palazzo Gritti onde se situa a sobreloja em estudo.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 06:** Vista do hall de acesso do Edifício.

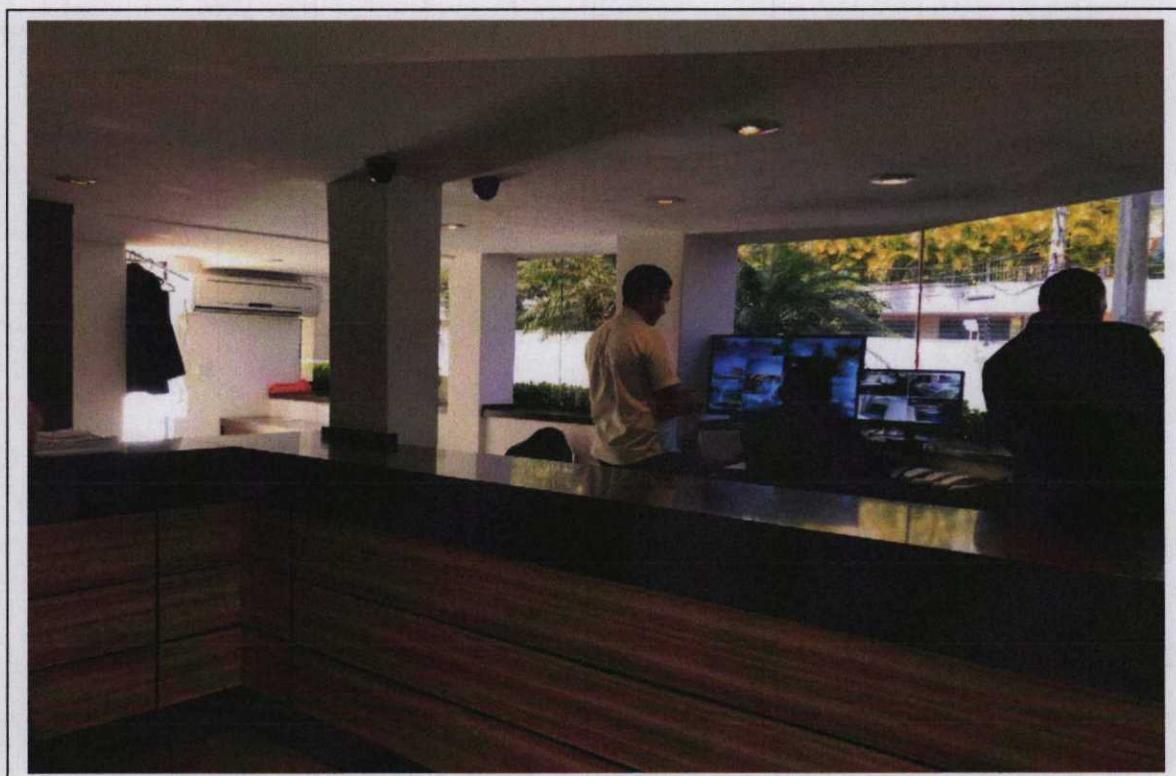
***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

519

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 07:** Vista da portaria do Edifício Palazzo Gritti.

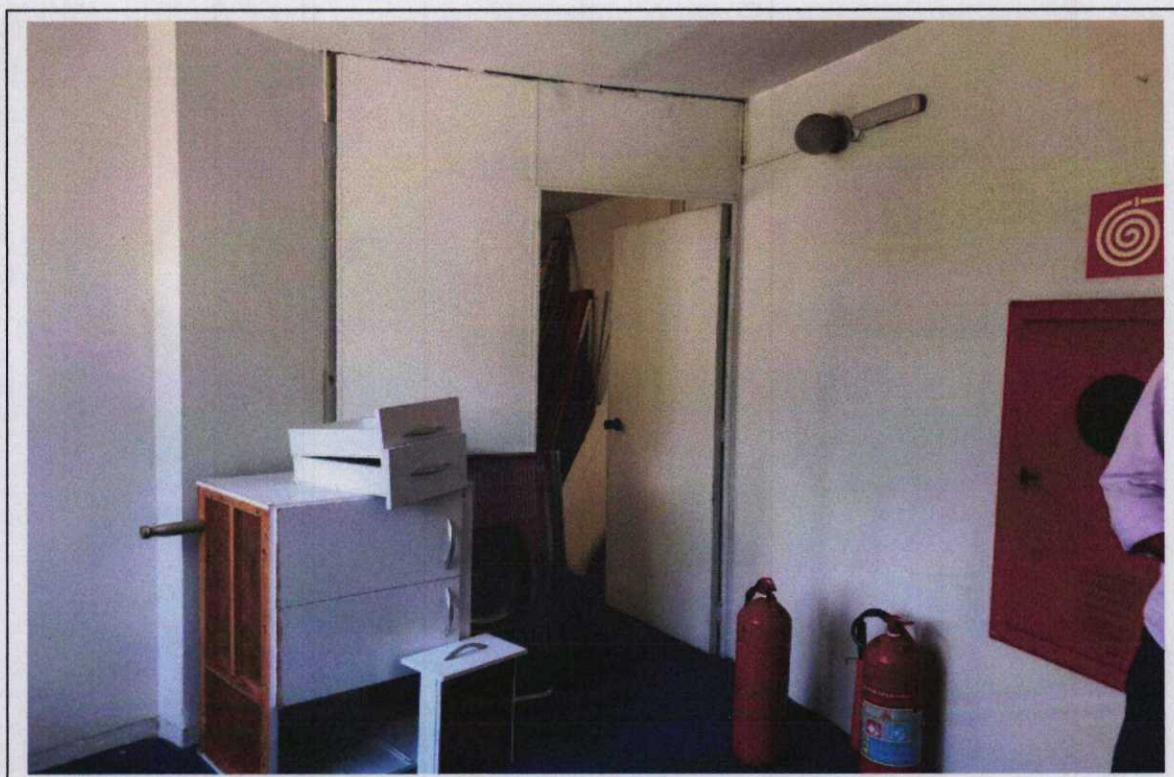
***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

390

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 08:** Vista interna da sobreloja. Suas principais características construtivas são: piso em carpete, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em gesso e esquadrias de alumínio.

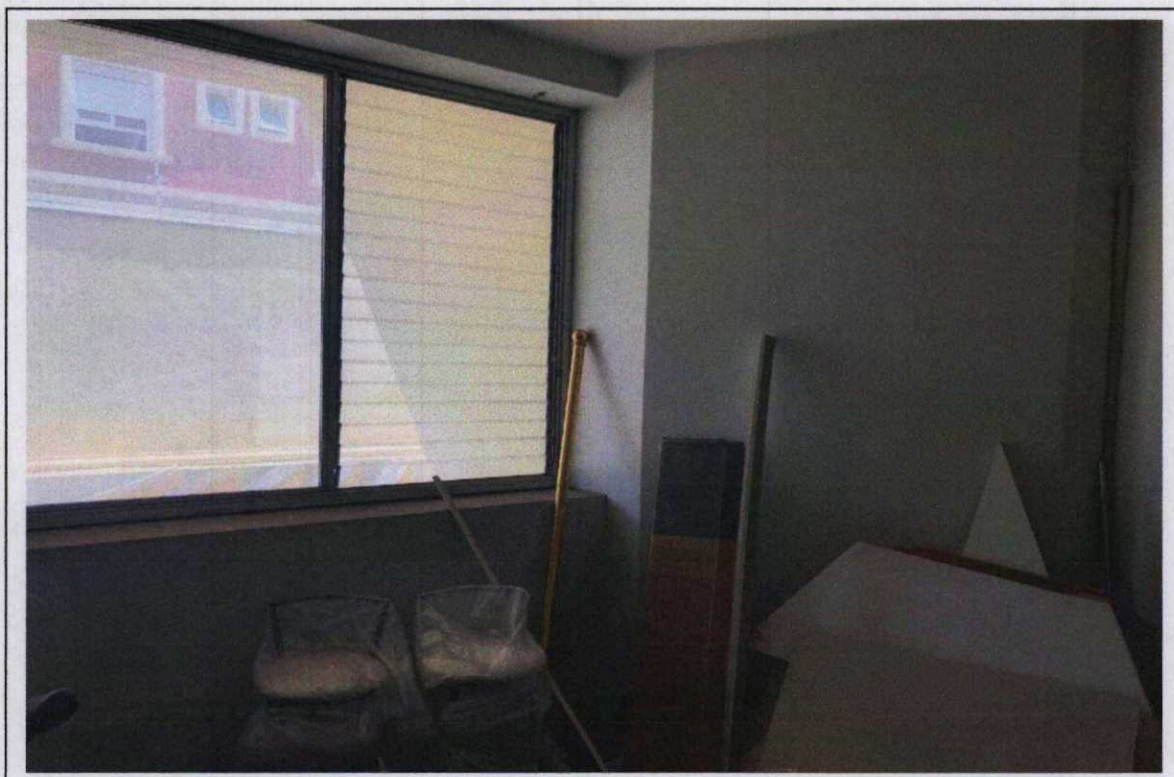
***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

S9L

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 09:** Vista de outra sala existente no local. Suas principais características construtivas são as mesmas da sala anterior.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

592

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



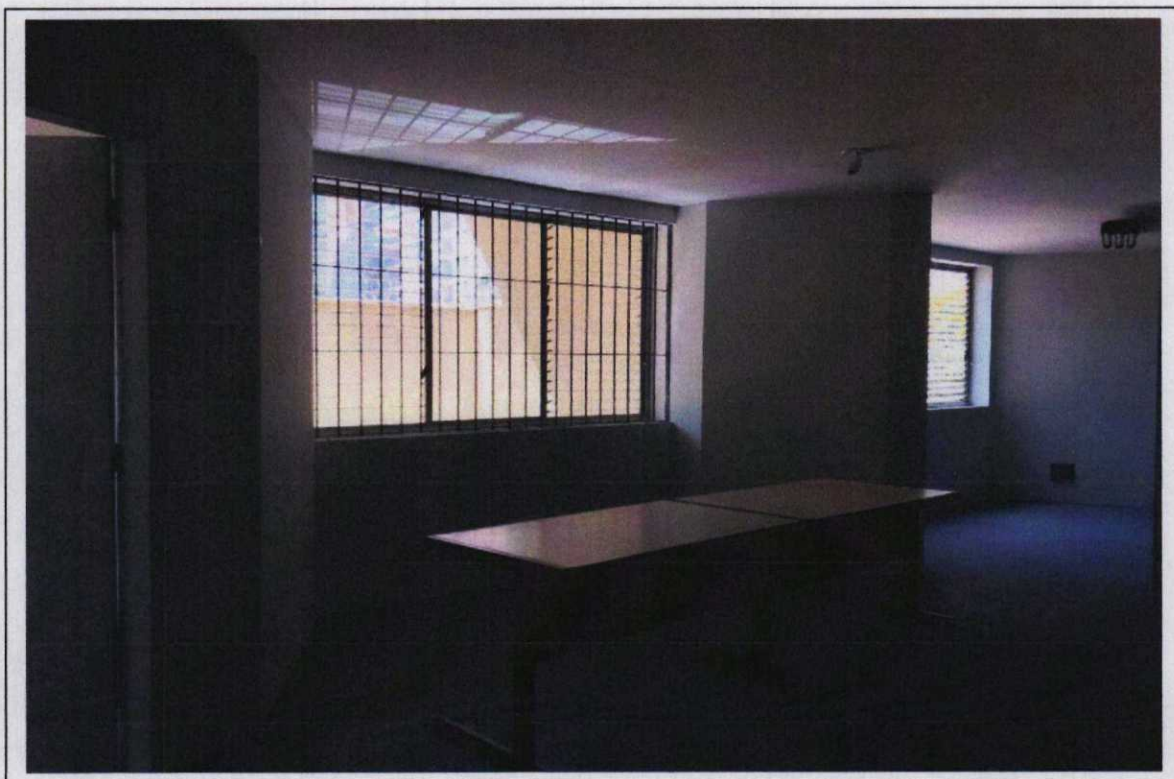
**Foto 10:** Vista de mais uma sala. Suas principais características construtivas são: piso em carpete, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em gesso e esquadrias de alumínio.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



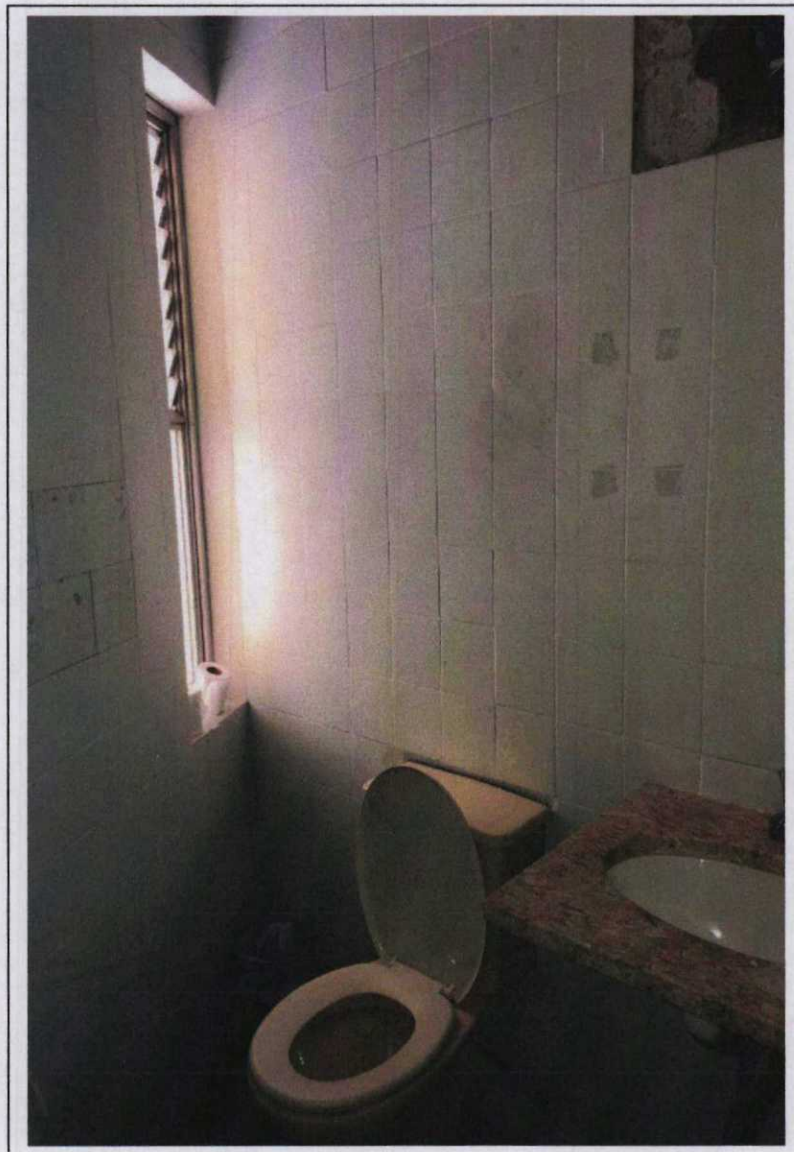
**Foto 11:** Vista de mais uma sala existente no local com os mesmos acabamentos da sala retratada anteriormente.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 12:** Vista de um banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, esquadrias de alumínio.



***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

SGS



**Foto 13:** Vista de mais uma sala. Suas principais características construtivas são: piso em carpete, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em gesso e esquadrias de alumínio.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

596



**Foto 14:** Vista de outra sala.

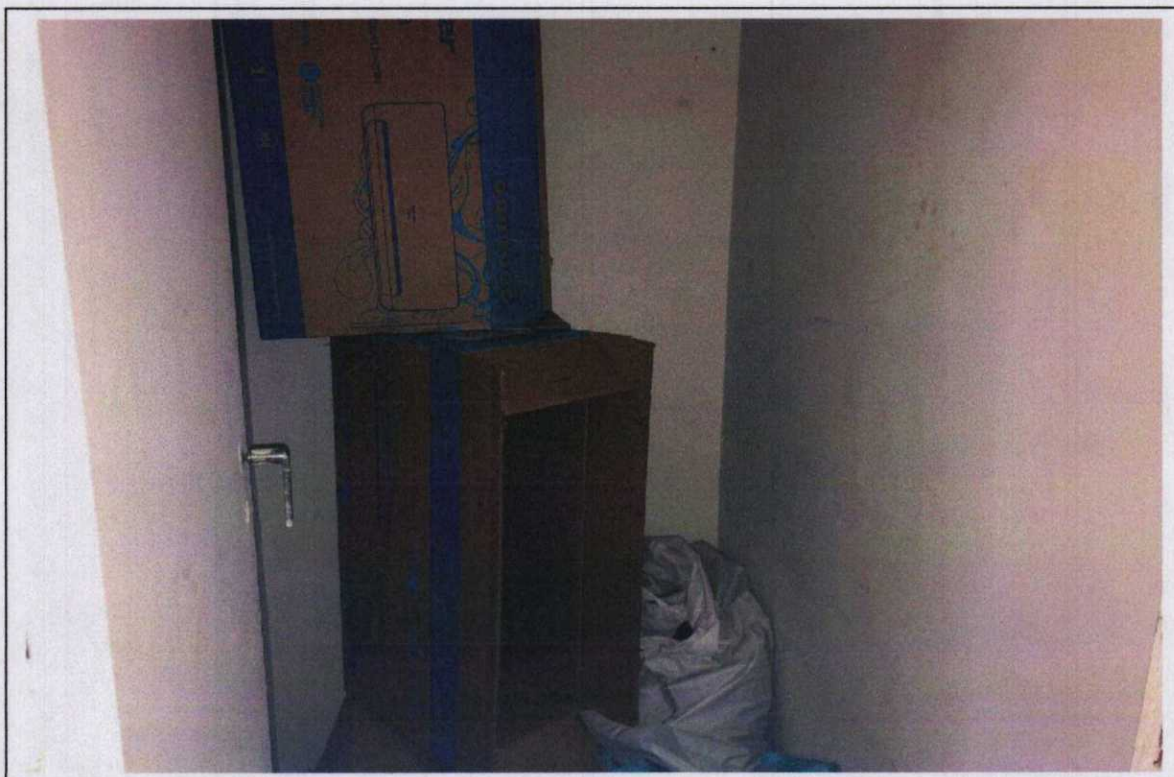
***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

SGD

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



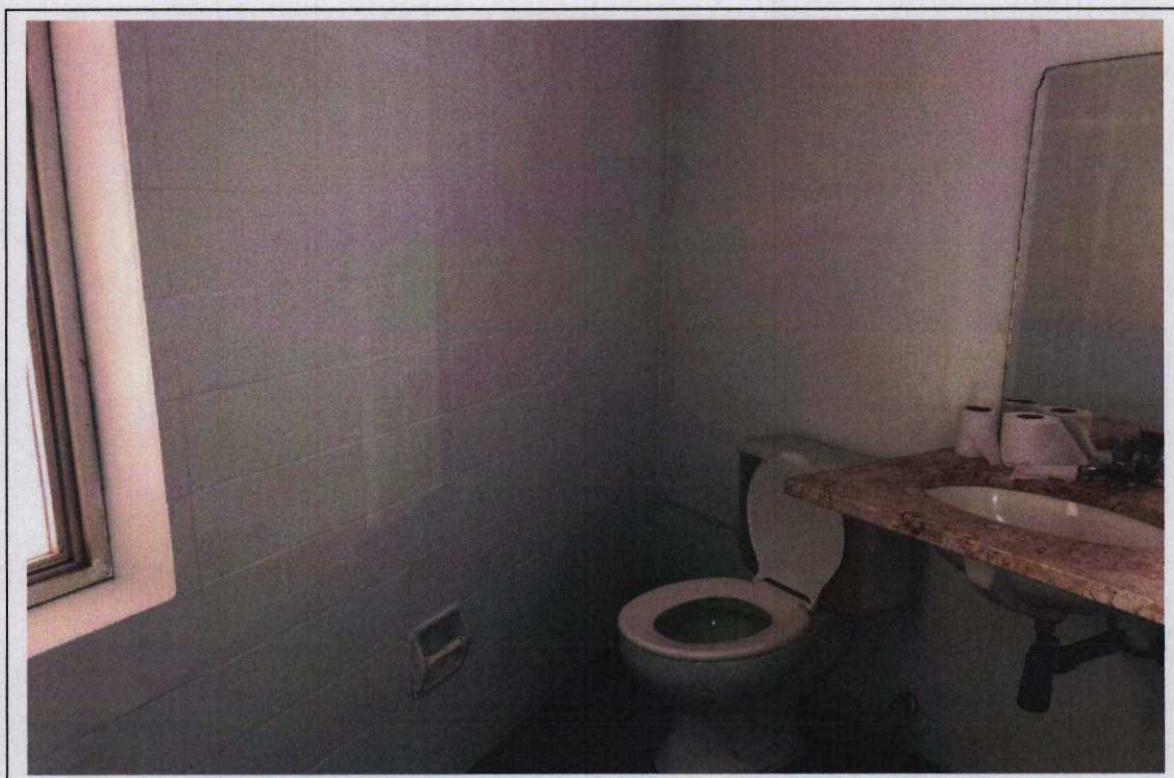
**Foto 15:** Vista de um cômodo menor utilizado como depósito.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

598



**Foto 16:** Vista de mais um banheiro existente no local. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto e esquadrias de alumínio.

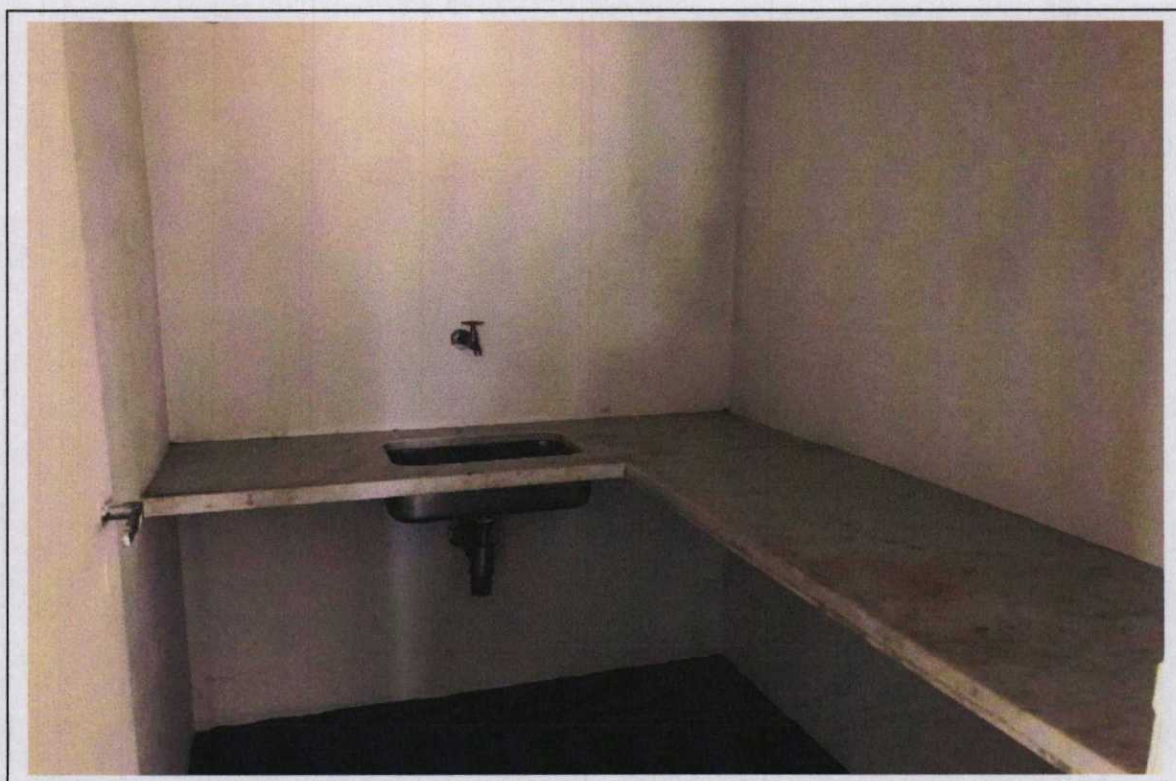
***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

§ 99

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---



**Foto 17:** Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso em carpete, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex e forro em gesso.

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

600

**III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO**

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

**→ Documento 01:**

Fonte: fls.545/548 dos autos.

Data: 18/01/1993

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 58.680 (Registro anterior: Transcrição nº R.3/M.2.093 neste Cartório).

Proprietário: José Roberto Fernandes Beraldo e s/m Maria Lucia  
Aparecida Freddi Beraldo

Imóvel: "SOBRELOJA (escritório), localizada no pavimento imediatamente superior ao andar térreo do "EDÍFICIO PALAZZO GRITTI" sito à Rua Gararu, nº 140, em Indianópolis, 24º Subdistrito.

UMA SOBRELOJA, com área total construída de 286,336 m<sup>2</sup> dos quais, 195,330 m<sup>2</sup> correspondem a área útil e 91,006 m<sup>2</sup> nas coisas de uso e propriedade comuns, e uma fração ideal de 4,4607% no terreno do condomínio."

Observação: Trata-se da unidade objeto da presente ação.

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

---

## **IV – AVALIAÇÃO**

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

### **IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO**

#### **IV.1.1 – Método Comparativo**

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

#### **IV.1.2 – Método de Custo**

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

602

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**IV.1.3 – Método da Renda**

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

**IV.2 - DO VALOR DA SOBRELOJA DA RUA GARARU, Nº 140 –  
EDIFÍCIO PALAZZO GRITTI**

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da sobreloja situada no mezanino do “Edifício Palazzo Gritti”, valendo-nos de pesquisas realizadas no próprio imóvel a ser avaliado tendo em vista a particularidade da presente avaliação em se tratando de uma sobreloja inserida em um prédio residencial.

O valor da sobreloja da Rua Gararu, nº 140 será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda no mesmo prédio, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste Laudo é de:

**1. Sobreloja do Edifício “Palazzo Gritti”**

Em números redondos:

V = R\$ 1.772.240,00 – (Hum milhão, setecentos e setenta e dois mil e duzentos e quarenta reais) – 05/2019



***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

603

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

## **V – CONCLUSÃO**

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

**“Sobreloja situada à Rua  
Gararu, nº 140 – Indianópolis  
– São Paulo/ SP”.**

em: **R\$ 1.772.240,00 – (Hum milhão, setecentos e setenta e dois mil e duzentos e quarenta reais) – Maio de 2.019.**

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

604

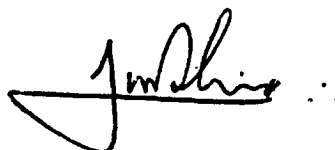
Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

**VI - ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 27 (vinte e sete) páginas digitalizadas, sendo a primeira e esta última assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 3 (três) anexos.

São Paulo, 08 de maio de 2.019

**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**  
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

**RELAÇÃO DE ANEXOS**

1. Mapa 1 – Subprefeitura de Pinheiros – Lei nº 16.402/2016
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

605

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

# ANEXO 01

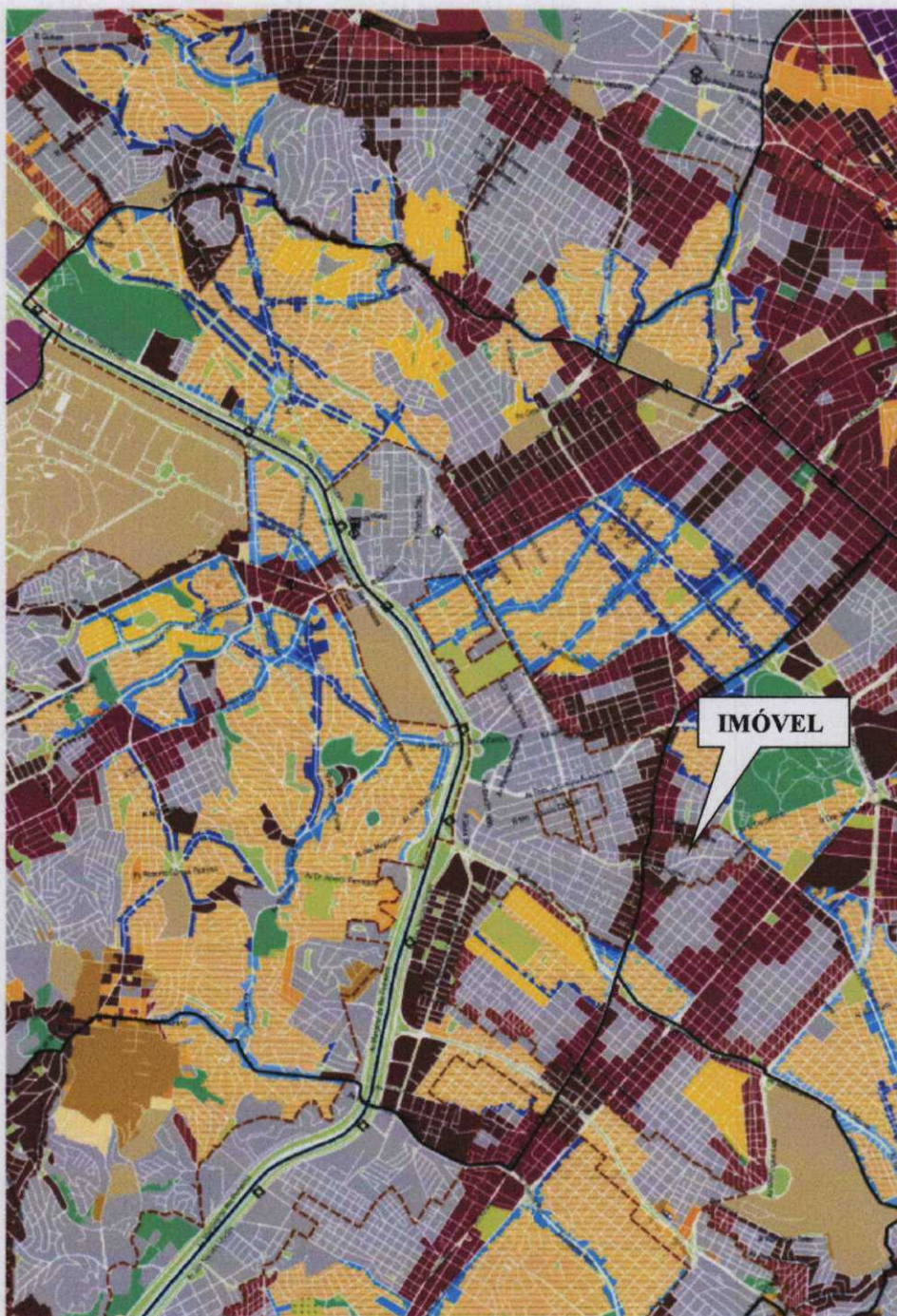
**Mapa 1 – Subprefeitura de Pinheiros - Lei nº 16.402/2016**

# Luiz Carlos de Mello Ribeiro

606

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



- |        |       |
|--------|-------|
| ZEU    | ZUS-1 |
| ZEUa   | ZUS-2 |
| ZEUP   | ZUS-3 |
| ZEUPa  | ZUS-4 |
| ZEM    | ZUS-5 |
| ZMP    | ZUR-1 |
| ZC     | ZUR-2 |
| ZCa    | ZPI-1 |
| ZC-ZUS | ZPI-2 |
| ZCOR-1 | ZCI   |
| ZCOR-2 | ZPR   |
| ZCOR-3 | ZPR-1 |
| ZCORa  | ZPR-2 |
| ZM     | ZPS   |
| ZPa    | ZPSa  |
| ZWS    | ZPAM  |
| ZWSa   | ZP    |
|        | AC-1  |
|        | AC-2  |

- Patrimônio Velado
- Limite subprefeitura
- Logradouro
- Rodoviário
- Hidrografia
- Praças e Cantões
- Macroárea da Estruturação Metropolitana
- Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- Estação de trem existente
- Estação de metrô existente
- Terminal de ônibus existente

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
**MAPA 1**  
**SUBPREFEITURA PINHEIROS**  
 Base cartográfica: Perfil Mapa Digital de São Paulo, 2004  
 Propriedade: I&M/2005, Conselho Municipal de Urbanismo  
 Edição: Prefeitura do Município de São Paulo  
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano  
**LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**  
 Mapa revisado a Lei 15.892/2016

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

607

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

# **ANEXO 02**

**Pesquisa de Elementos Comparativos**



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41

QUADRA: 280

ÍNDICE DO LOCAL: 5.163,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gamaru

NÚMERO : 140

COMP.: unidade nº 1102

BARRIO : Indianópolis

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 (A<sub>r</sub>) 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 APARIAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

2,640

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,606

IDADE: 36 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB: 0

VAGAS DESCOB: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:

98,00

ÁREA COMUM M<sup>2</sup>

0,00

GARAGEM M<sup>2</sup>

0,00

TOTAL M<sup>2</sup>:

98,00

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:

1,00

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04:

1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação

VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Gerente Sra. Vanda Vieira

CONTATO :

TELEFONE: (11)-21470257

OBSERVAÇÃO :

Unidade comercializada em dezembro/2016

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

EATORES NORMA IBAFE/SP	EATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.306,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.306,12
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41

QUADRA : 280

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41

QUADRA: 280

ÍNDICE LOCAL: 5.163,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gamru

NÚMERO : 140

COMP.: unidade nº 512

BARRIO : Indianópolis

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 1,00      TESTADA - (ct) m: 1,00      PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Regular      ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONDIÇÃO: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

2,640

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,606

IDADE: 36 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB: 0

VAGAS DESCOB: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:

46,00

ÁREA COMUM M<sup>2</sup>

0,00

GARAGEM M<sup>2</sup>

0,00

TOTAL M<sup>2</sup>:

46,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

### FACTORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:

1,00

ADICIONAL02:

1,00

ADICIONAL03:

1,00

ADICIONAL04:

1,00

ADICIONAL05:

1,00

ADICIONAL06:

1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00

VALOR IOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Gerente Sra. Vanda Vieira

CONTATO :

TELEFONE: (11)-21470257

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FACTORES NORMA IBAPE/SP	FACTORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
ORSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.173,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.173,91
		VARIAÇÃO : 1,0000





**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41

QUADRA : 280

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019  
 SEIOR: 41 QUADRA: 280 ÍNDICE DO LOCAL: 5.163,95 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Gararu NÚMERO : 140  
 COMP.: unidade nº 106 BARRIO : Indianópolis 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 (A<sub>T</sub>) M²: 1,00 TESTADA - (c) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARIAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,606 DADE: 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 46,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR IOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Gerente Sra. Vanda Vieira

CONTATO :

TELEFONE: (11)-21470257

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES / VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
ORSOIESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 11.739,13
		HOMOGENEIZAÇÃO : 11.739,13
		VARIAÇÃO : 1,0000

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41

QUADRA : 280

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

***Luiz Carlos de Mello Ribeiro***

614

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

---

# ANEXO 03

Resumo da Avaliação



<b>MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA</b>
---

**DESCRIÇÃO:** Rua Gamaru, 140

**DATA:** 06/05/2019

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9

**PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.163,95
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 36 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superiorc/ elev.(+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

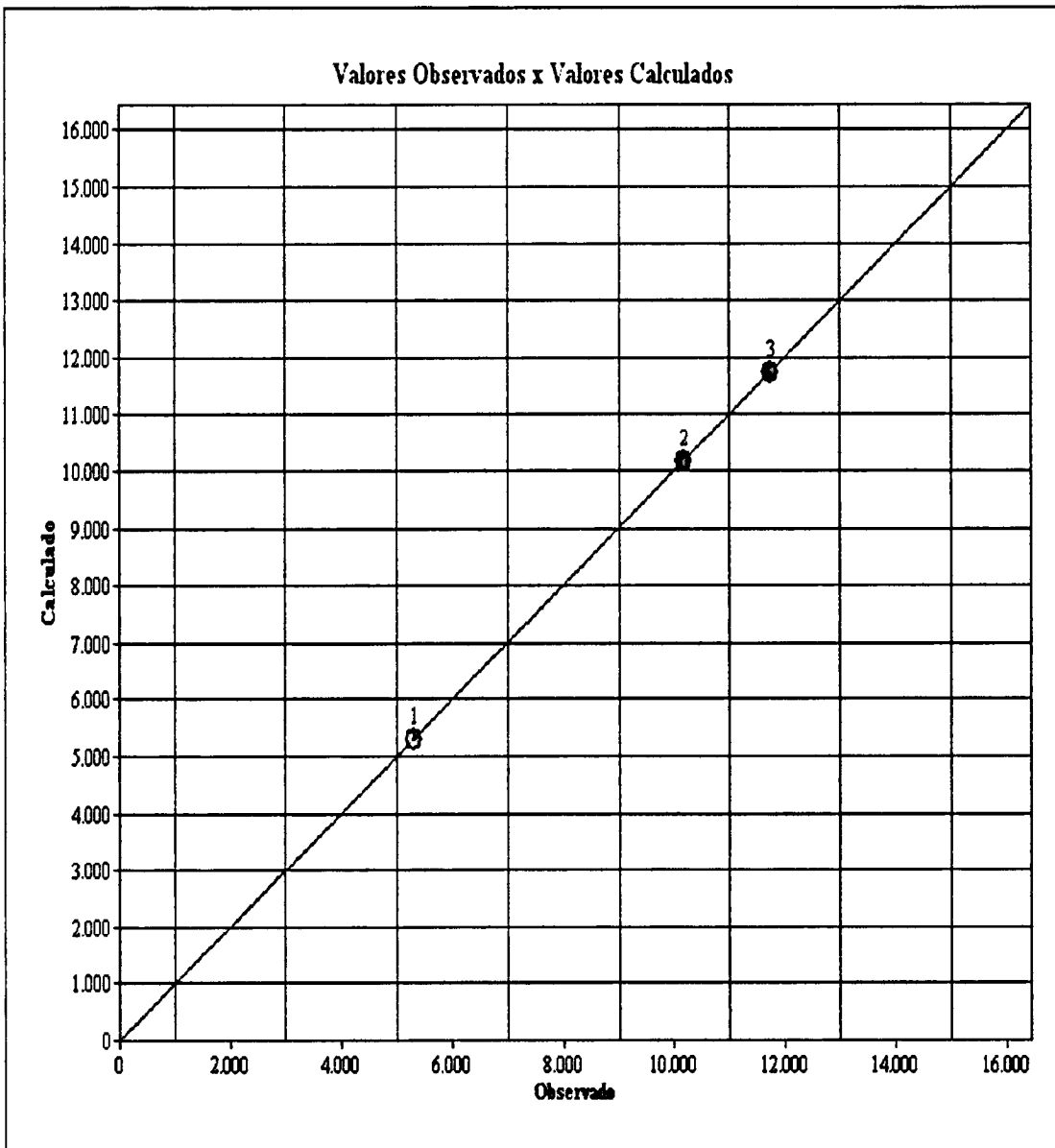
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Gamru, 140	5.306,12	5.306,12	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Gamru, 140	10.173,91	10.173,91	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Gamru, 140	11.739,13	11.739,13	1,0000

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.306,12	5.306,12
2	10.173,91	10.173,91
3	11.739,13	11.739,13



GRÁFICO DE DISPERSÃO







GeoAvaliarPro®

619

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Garamu 140 Indaiatuba SAO PAULO - SP      **Data :** 06/05/2019  
**Cliente :** 33ª Vam Cívico Fm Central da Capital- SP  
**Área terreno m² :** 1,00      **Edificação m² :** 195,33      **Modalidade :** Venda  
**Distribuição espacial**

**VALORES UNITÁRIOS**

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

<b>Média Unitários :</b> 9.073,06	<b>Média Unitários :</b> 9.073,06
<b>Desvio Padrão :</b> 3.354,82	<b>Desvio Padrão :</b> 3.354,82
- 30% : 6.351,14	- 30% : 6.351,14
+ 30% : 11.794,97	+ 30% : 11.794,97
<b>Coefficiente de Variação :</b> 36,9800	<b>Coefficiente de Variação :</b> 36,9800

**GRAUDE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	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 type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todas as caractdos dados refaos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fators p/ o conj de fators	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

GRAUDE FUNDAMENTAÇÃO: 1

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 9.073,06      **VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 9.073,06000      **VALOR TOTAL (R\$):** 1.772.240,81

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

**INTERVALO MÍNIMO :** 5.420,05      **INTERVALO MÍNIMO :** 5.420,06

**INTERVALO MÁXIMO :** 12.726,07      **INTERVALO MÁXIMO :** 12.726,06

**GRAUDE PRECISÃO**

GRAUDE PRECISÃO: Justificativa



**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO Nº 1

