

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I -
SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO

SETOR: 6ª Vara Cível – FORO REGIONAL I - SANTANA

PROCESSO: Nº 0018587-09.2019.8.26.0001

CLASSE/ASSUNTO: Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: Anderson Rodrigo Nistardo Pasqualotti

EXECUTADO: Diário do Grande ABC S/A

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, 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 AVALIANDO

Localização:	<ul style="list-style-type: none"> Uma unidade autônoma designada conjunto nº 101, localizado no 1º pavimento do “Edifício Niterói 400 Corporate”, situado na Rua Niterói nº 400, nesta Cidade e Comarca de São Caetano do Sul, com área privativa de 124,1300m², área de uso comum de 69,0866m² e área total de 193,2166m² , coeficiente de proporcionalidade de 0,017175935, confrontando no sentido de quem da Rua Niterói olha para o empreendimento, pela frente com a parede divisória de frente do edifício, pelo lado direito com os vazios, Shaft e poço do elevador, e pelos fundos com o conjunto nº 102, corredor de circulação e Shaft”
--------------	--

Data da avaliação: Outubro de 2023.

Valor de Mercado para Venda	R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais) Outubro de 2023
--------------------------------	---

Observação: O valor de mercado descrito acima, do imóvel avaliando, é referente à matrícula de Nº 47.338 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, de acordo com Decisão de fls. 1955. Não há vaga de garagem constante de tal matrícula.

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a avaliação do imóvel situado à Rua Niterói, nº 400 – São Caetano do Sul – São Paulo, com área de útil de 124,13m², conforme matrícula nº 47.338 do 2º R.I de São Caetano do Sul.

Sobreveio decisão, à fls. 1955, que determinou a realização de prova pericial, avaliação de valor de mercado do imóvel de matrícula nº 47.338 do 2º R.I de São Caetano do Sul, cuja certidão consta às fls. 1.855/1.858, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 10/10/2023, tendo sido o agendamento petitionado aos autos, à fls. 1.970.

Relata-se que houve pedido de acesso ao Imóvel avaliando, e verificou-se que o executado não se encontrava.

Abaixo os itens das normas de Engenharia Legal que rezam a possibilidade de vistoria por similaridade:

- *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, item 8.4, que reza ‘quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida’.*

- Norma ABNT NBR 14.653, 'Avaliação de Bens-Procedimentos Gerais', item 6.3.1.1, rezando que 'em casos excepcionais, quando a atividade de vistoria for inviável, admite-se a adoção de uma situação paradigma'.

Questionado se haveria a possibilidade de acesso a um Imóvel similar para a realização de vistoria fotográfica interna, foi providenciado o acesso ao Imóvel com similaridade de área.

Sendo assim, o presente laudo foi realizado por similaridade para a parte interna do imóvel, com fotografias internas de referência de imóvel similar situado no mesmo endereço condominial.

Já a vistoria das áreas comuns do condomínio foi realizada, pois o acesso é comum pelo condomínio.



Vista da porta social de entrada do conjunto 101, imóvel avaliando, da qual este perito não teve acesso na data e horário agendados da vistoria judicial



Vista do corredor de acesso ao conjunto 101, imóvel avaliando

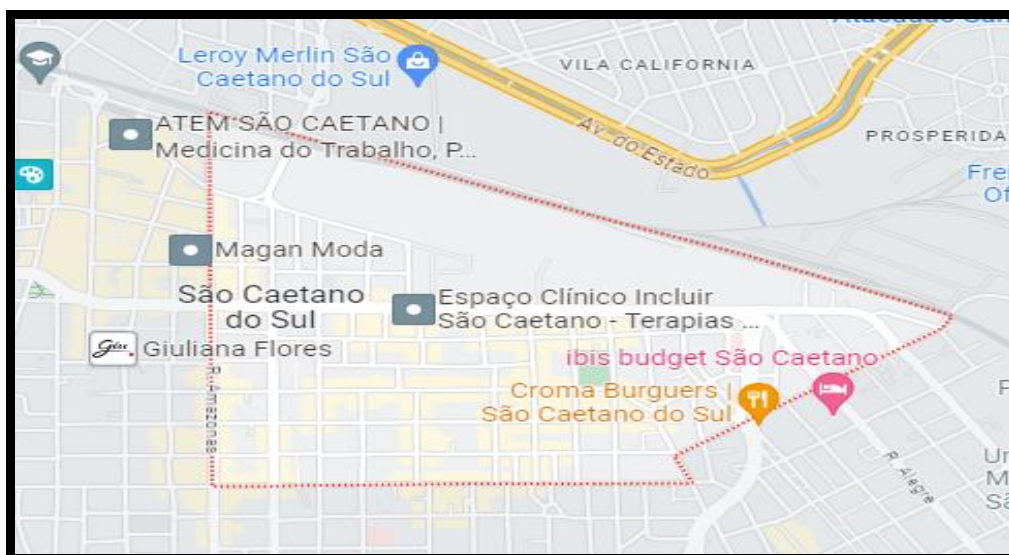
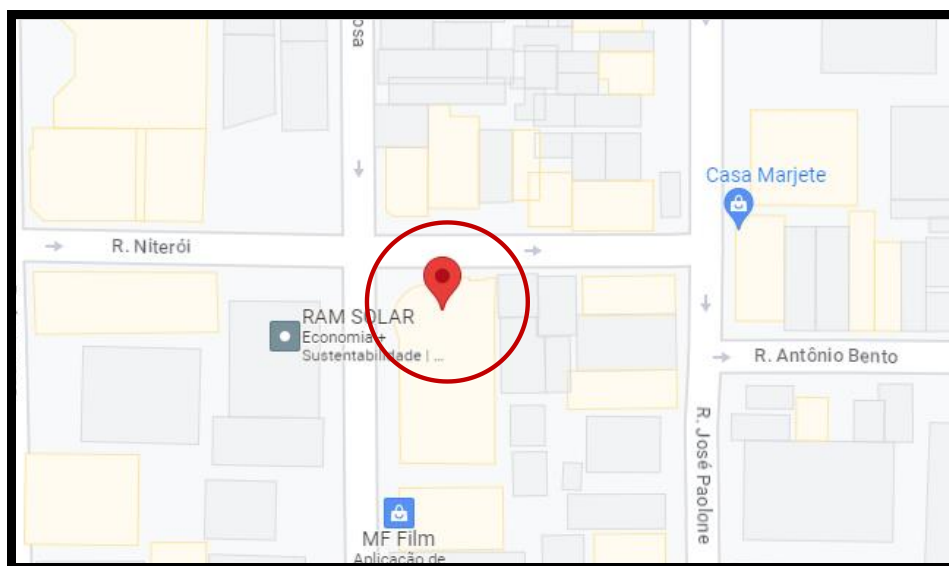


Placa de indicativa do imóvel avaliando

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Santa Paula, localizado na Rua Niterói, nº 400, na região do ABC Paulista – São Caetano do Sul – São Paulo, integrante do empreendimento imobiliário denominado “Edifício Niterói 400 Corporate”.

Vide planta de localização à seguir:





Vista longitudinal da Rua Niterói

O Niterói 400 Corporate é o primeiro imóvel da região genuinamente planejado e construído como corporativo. É formado por uma torre com térreo e 10 pavimentos, com 76 conjuntos, sendo 4 no 1º andar e 8 do 2º ao 10º. Possui térreo com coffee shop/restaurante, lobby com pé direito duplo e acabamento de primeira linha, auditórios moduláveis e espaço para recepção de veículos. Está localizado no centro

de São Caetano do Sul, a alguns metros de distância da estação de São Caetano e a uma quadra da Av. Goiás. Está próximo dos principais polos empresariais de São Paulo, a 11km da Av. Paulista, a 19km da região da Berrini e somente a 16km do Aeroporto de Congonhas.



Vista do emplacamento de identificação do Edifício Niterói 400 Corporate



Aspecto externo do Edifício Niterói 400 Corporate

2. ZONEAMENTO

O imóvel avaliando se encontra em região de zoneamento Z1 – Zona de predominância Residencial de Alta Densidade Demográfica.

3. DADOS CADASTRAIS

Conforme DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU, o mesmo encontra – se inscrito na Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul sob o nº 02.047.0301.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DO SUL			
AV. FERNANDO SIMONSEN, 566 - CEP 09540-230 - CERÂMICA - FONE (11) 4233-7373			
Secretaria da Fazenda			
CERTIDÃO DE VALOR VENAL			
Nº 67920/2023			
Número do Processo: /			
Interessado: Internet			
CERTIFICO, para os devidos fins, atendendo ao requerido, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição abaixo:			
Inscrição	02.047.0301	IdFísico	160802
Local do Imóvel	09510-200 - RUA NITEROI, 400	Situação:	Ativo
Bairro/Loteamento	STA. PAULA	Quadra:	CONJ. 101
Endereço Entrega	09510-200 - RUA NITEROI, 400	Lote:	CONJ. 101
Bairro Entrega	SANTA PAULA	Cidade	SÃO CAETANO DO SUL
		Estado	SP
Exercício de Lançamento	2023	Valor Venal Territorial	42.006,75
Área Terreno	22.01	Valor Venal Predial	121.477,41
Área Edificada	193.22	Valor Venal Excesso	0,00
Quadra Imóvel		Valor Venal Imóvel	163.484,16
Lote Imóvel			
SÃO CAETANO DO SUL, 23 de Outubro de 2023.			
Certidão válida por 90 dias.			
Data Geração: 23/10/2023		Data Emissão: 23/10/2023	
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: https://www.saocaetanodosul.sp.gov.br através do link 'Débitos, 2ª via e certidões'			
Identificação	579258		
Número da Certidão:	67920/2023		
Controle:	160802		
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.			

4. ANÁLISE DO TÍTULO

O imóvel avaliando é parte integrante da matrícula nº 47.338 do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul – São Paulo.

A referida matrícula, trata – se de um terreno com as seguintes descrições:

“Uma unidade autônoma designada conjunto 101, localizado no 1º pavimento do Edifício Niterói 400 Corporate, situado na Rua Niterói, nº 400, nesta cidade e Comarca de São Caetano, com área privativa de 124,13m², a área de uso comum de 69,0866m², a área real total de 193,2166m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,017175935, confrontando, no sentido de quem da Rua Niterói olha para o empreendimento, pela frente com a parede divisória de frente do edifício, pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício, pelo lado direito com os vazios, Shaft e poço do elevador, e pelos fundos com o conjunto nº 102, corredor da circulação e Shaft.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL ESTADO DE SÃO PAULO CNS Nº 11.266-4
Matrícula 47.338	ficha 1
S. C. do Sul, 26 de fevereiro de 2015.	
<p>IMÓVEL:- "A unidade autônoma designada conjunto nº 101, localizado no 1º pavimento do "Edifício Niterói 400 Corporate", situado na Rua Niterói nº 400, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com a área privativa de 124,1300m², a área de uso comum de 69,0866m², a área real total de 193,2166m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0.017175935, confrontando, no sentido de quem da Rua Niterói olha para o empreendimento, pela frente com a parede divisória de frente do edifício, pelo lado esquerdo com a parede divisória lateral esquerda do edifício, pelo lado direito com os vazios, shaft e poço do elevador, e pelos fundos com o conjunto nº 102, corredor de circulação e shaft."</p>	

5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Todos os convencionais.

6. TOPOGRAFIA

Topografia levemente inclinada.

7. CARACTERÍSTICAS DO SOLO

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

8. ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO

Segundo a matrícula de nº 47.338, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul – São Paulo: “A unidade autônoma designada conjunto nº 101, localizado no 1º pavimento do “Edifício Niterói 400 Corporate”, situado na Rua Niterói nº 400, nesta Cidade e Comarca de São Caetano do Sul, com a área privativa de 124,1300m², área comum de 69,0866m², perfazendo a área total de 193,2166m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,017175935 no solo e nas outras partes comuns do Edifício.

9. CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO

Classe/Grupo/Padrão:	Comercial/Escritório/ Médio
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Pintura Externa sobre massa corrida.
Pavimentos:	10 pavimentos.
Garagens:	Há garagens internas.

Elevadores:	03 Elevadores.
Apartamentos / Andar:	04 unidades/1º andar e 08 unidades/2º ao 10º andar.
Idade Estimada:	Ano de construção 2009: 14 anos de idade estimada.
Dispos. de Segurança:	Câmeras de segurança e portaria 24 horas.

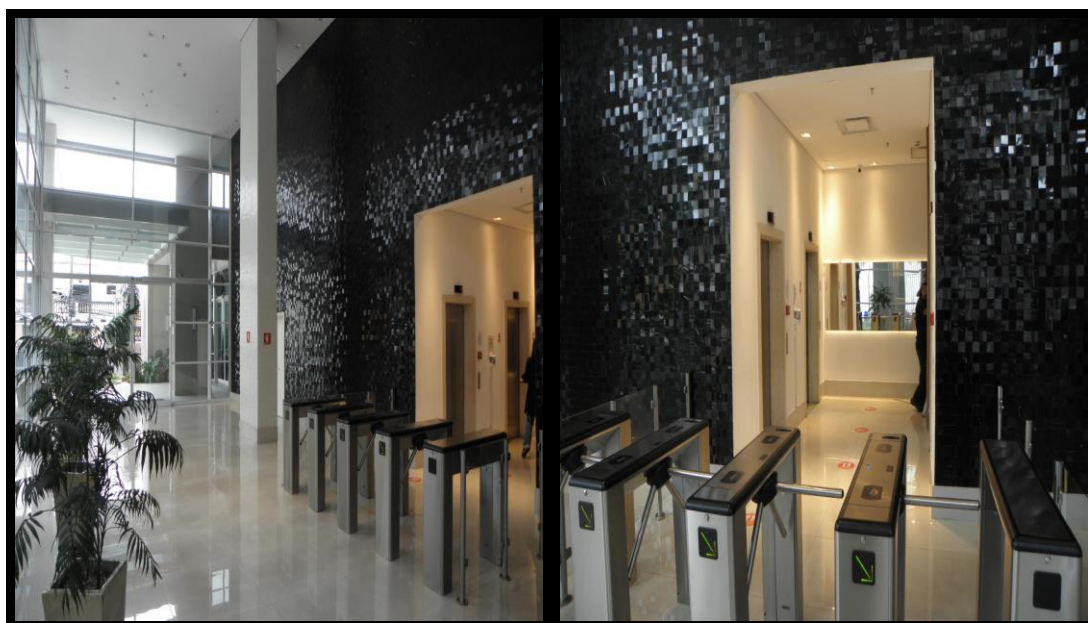
10. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Piso:	Piso Vinílico ou porcelanato.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
Portas/Janelas:	Alumínio.
Laje/Tipo Janelas:	Forro/Caixilhos de Alumínio.
Compartimentos:	Sala e 02 Banheiros
Idade Estimada:	14 anos.
Estado da edificação:	E – Necessitando de Reparos Simples.
Áreas:	Área Privativa: 124,13m ² Área Comum: 69,086m ² Área Total: 193,21m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,017175935;
Inscr.Cad/IdFísico:	02.047.0301/16.08.22

11. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA DAS ÁREAS COMUM DO EDIFÍCIO NITERÓI 400 CORPORATE



Aspecto da entrada do Edifício Niterói 400.



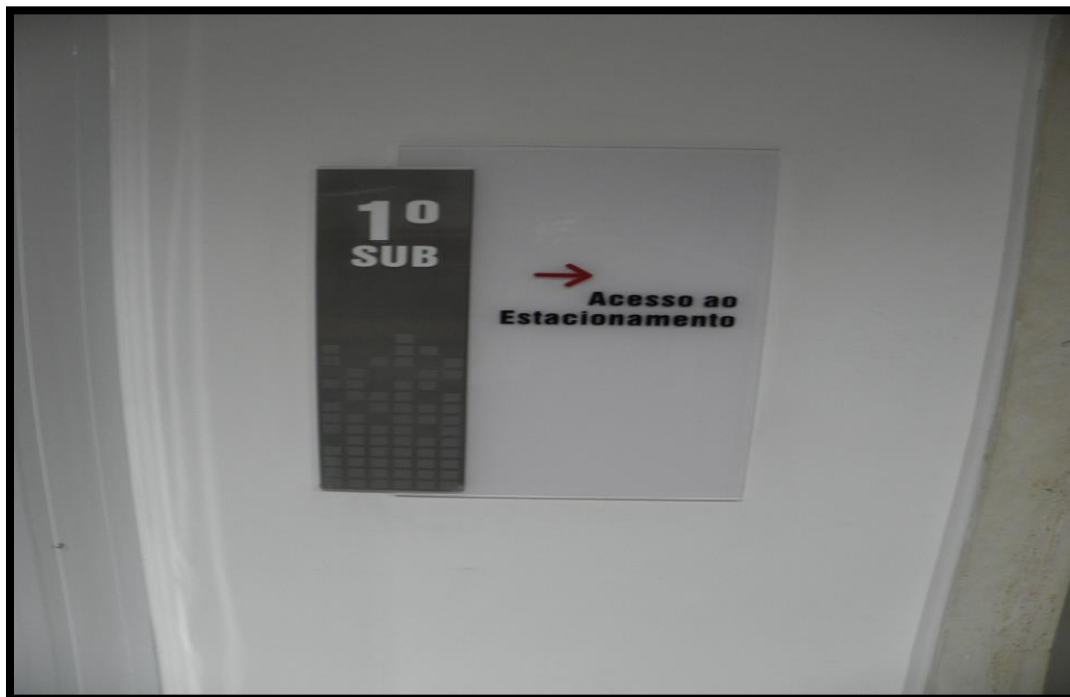
Outro aspecto da entrada do Edifício Niterói 400 Corporate, observando das catracas eletrônicas de acesso



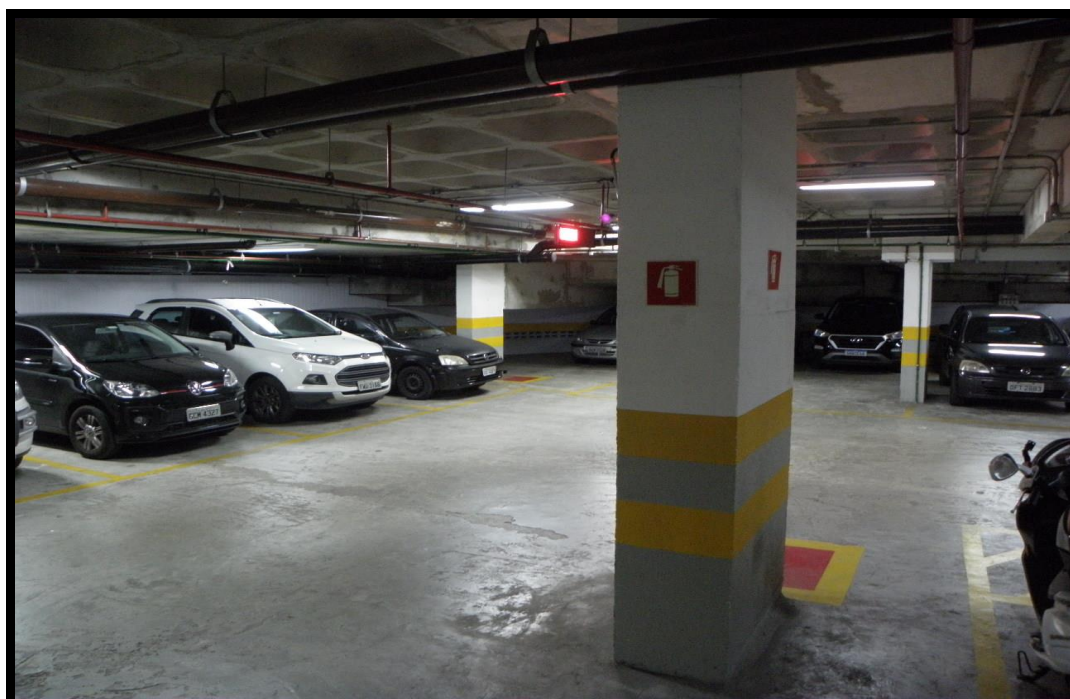
Aspecto dos elevadores



Dois aspectos da antessala do auditório do Edifício Niterói 400 Corporate.



Vista da porta de acesso as garagens do Edifício Niterói 400 Corporate.



Aspecto da garagem do Edifício Niterói 400 Corporate.

12. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA INTERNA DO IMÓVEL SIMILAR, COMO REPORTADO





CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de conjuntos comerciais (escritórios), já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado de área de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos similares coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Saneada (Anexo II).

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

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software **“GEOAVALIAR PRO”**, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final do metro quadrado homogeneizada para o imóvel avaliando, resultou em:

Vu: Valor Unitário = R\$ 6.480,70/m² – Outubro/2023

2. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Pode-se agora apurar o valor do imóvel avaliando, aplicando-se a expressão abaixo. Ressalta-se que o valor da vaga indeterminada de garagem ainda será descontado, pois a mesma não consta da matrícula do imóvel avaliando, e os elementos comparativos utilizados são ofertados com vaga de garagem.

VI = Au * Vu, em que:

VI = Valor do Imóvel = ?

Au = Área Útil = 124,13m²;

Vu = Valor do Unitário = R\$ 5.878,63/m², logo:

VI = 124,13m² * R\$ 5.878,63/m² = **R\$ 729.714,34 (Setecentos e Vinte e Nove Mil Setecentos e Quatorze Reais e Trinta e Quatro Centavos)**

3. DESCONTO DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor.

Os principais fatores ou variáveis são:

Valor/m²: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

ÁREA: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área do imóvel avaliando e elementos pesquisados, em metros quadrados.

VAGAS: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem do imóvel avaliando e pesquisados

Todos os elementos comparativos utilizados foram anunciados com 01 (uma) vaga de garagem, e assim foram considerados na análise estatística por regressão linear do GEOAVALIAR utilizado por este perito.

O valor da vaga de garagem será dado pela sua área privativa, multiplicada por 50% do valor unitário homogeneizado do imóvel. A área da garagem será considerada com 2,20m de largura por 4,50m de comprimento, de acordo com o Código de Obras e Edificações (COE).

Valor da Vaga de Garagem (Vvaga), sendo:

$Vvaga = Vu * 0,50 * Au$, sendo:

Vvaga = Valor da Vaga de Garagem = ?

$Vu = \text{Valor Unitário Homogeneizada da Vaga} = R\$ 5.878,63 * 0,50 = R\$ 2.939,32$

$Au = \text{Área Útil de Vaga de Garagem} = 9,90m^2$ logo temos;

Vvaga = R\$ 2.939,32 * 9,90m² = R\$ 29.099,27 (Vinte e Nove Mil Noventa e Nove Reais e Vinte e Dois Centavos)

4. Valor do imóvel (VI), descontado valor de vaga de garagem

A matrícula referente à vaga de garagem indeterminada, do conjunto, não foi objeto de penhora, e seus valores não serão considerados na presente avaliação.

Assim, procede-se o seu desconto:

Uma unidade autônoma designada conjunto 101, localizado no 1º pavimento do Edifício Niterói 400 Corporate, situado na Rua Niterói, nº 400 – São Caetano do Sul – São Paulo, sem vaga de garagem, é de:

VI = R\$ 729.714,34 – R\$ 29.099,27 = R\$ 700.615,07, ou em valores comerciais, permitido pela norma

$$VI = R\$ 700.000,00$$

(SETECENTOS MIL REAIS) / BASE – OUTUBRO DE 2023

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

O presente laudo consta com 22 (Vinte e Duas) folhas, e 03 (três) anexos, totalizando 33 (trinta e três) folhas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 27 de Outubro de 2023.



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
ENGENHEIRO CIVIL –
CREA SP nº 5060262015

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

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

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

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 (Fpcp)

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 DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

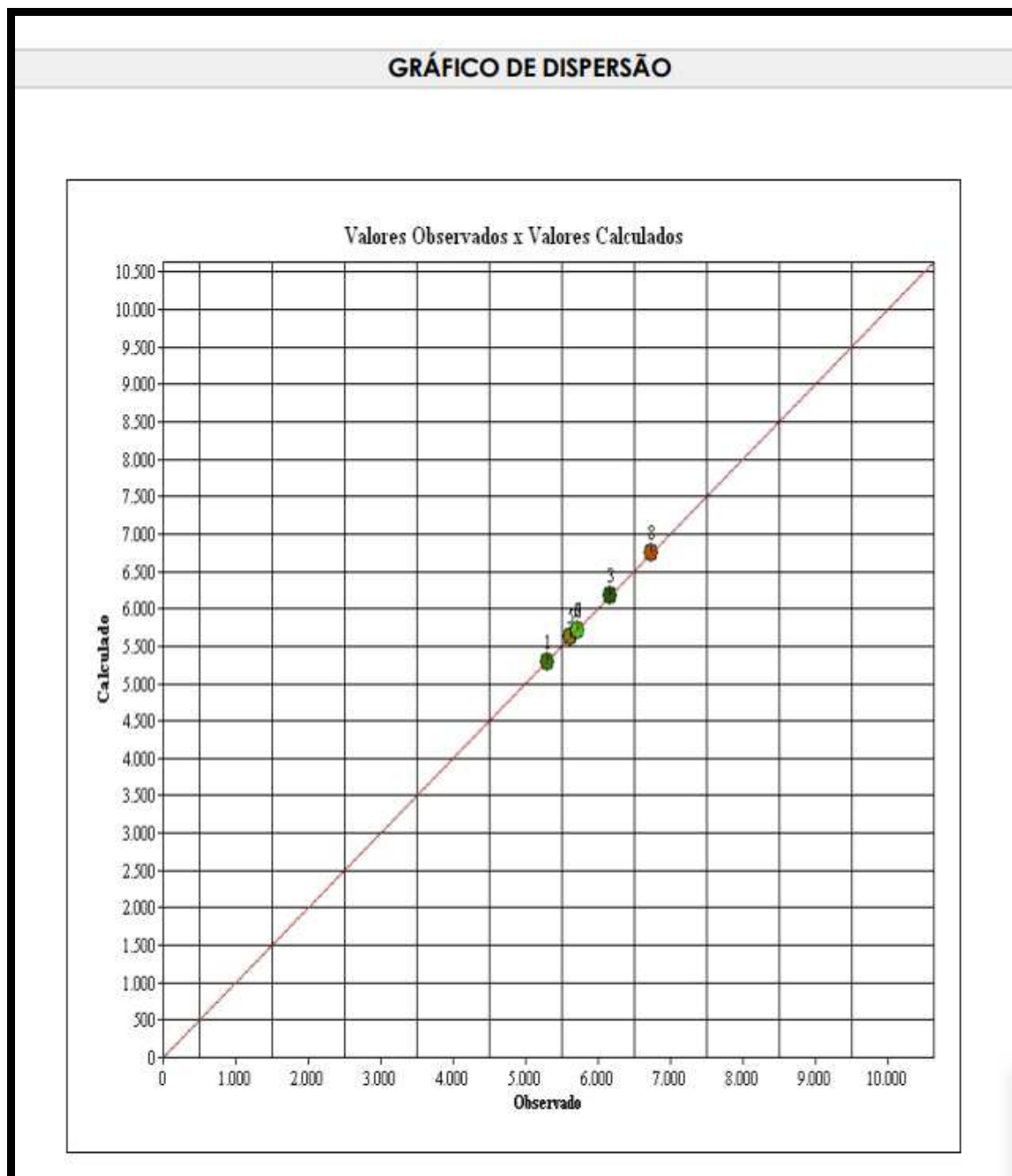
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a situação paradigma definida no Anexo II.

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : 0018587-09.2019.8.26.0001	DATA : 24/10/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	escritório médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Niteroi ,400	5.294,12	5.294,12	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Niteroi ,400	5.719,63	5.719,63	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Niteroi ,400	6.176,47	6.176,47	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Niteroi ,362	5.625,00	5.625,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Niteroi ,362	5.716,48	5.716,48	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Niteroi ,400	6.740,11	6.740,11	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	5.294,12	5.294,12
2	5.719,63	5.719,63
3	6.176,47	6.176,47
5	5.625,00	5.625,00
6	5.716,48	5.716,48
8	6.740,11	6.740,11



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Escritório vertical	Local : Rua Niteroi 400 Edifício Niteroi 400 Corporate Jardim Santa Paula SAO	Data : 24/10/2023
Cliente : 6ª Vara Civil - Santana		
Área terreno m² : 1,00	Edificação m² : 124,13	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS																																								
Média Unitários : 5.878,63	Média Unitários : 5.878,63																																								
Desvio Padrão : 507,62	Desvio Padrão : 507,62																																								
- 30% : 4.115,04	- 30% : 4.115,04																																								
+ 30% : 7.642,23	+ 30% : 7.642,23																																								
Coefficiente de Variação : 8,6400	Coefficiente de Variação : 8,6400																																								
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Descrição</th> <th style="width: 15%;">GRAU III</th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%;">GRAU II</th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 15%;">GRAU I</th> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 5%;">5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Carac. do imóvel avaliando</td> <td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Adoção de situação paradigma</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>2 Quantidade mínima de dados de mercado usados</td> <td>12</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>5</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>3</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3 Identificação dos dados de mercado</td> <td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td> <td>0,80 a 1,25</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>0,50 a 2,00</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>0,40 a 2,50 *a</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		5	1 Carac. 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"/>	1	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 dos dados analisados	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	1	4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		5																																		
1 Carac. 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"/>	1																																		
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 dos dados analisados	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	1																																		
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input checked="" type="checkbox"/>	1																																		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I																																									
FORMAÇÃO DOS VALORES																																									
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.878,63	VALOR TOTAL (R\$): 729.714,34																																								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.878,63000																																									
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando																																								
INTERVALO MÍNIMO : 5.572,75	INTERVALO MÍNIMO : 5.572,75																																								
INTERVALO MÁXIMO : 6.184,51	INTERVALO MÁXIMO : 6.184,51																																								
GRAU DE PRECISÃO																																									
GRAU DE PRECISÃO: III																																									

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/10/2023		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Niteroi			NÚMERO : 400		
COMP. : Edifício Niteroi 400 Incorp			BAIRRO : Santa Paula		
CEP : 09510-200			UF : SP		
CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	102,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	102,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,761	IDADE :	14 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M² :	102,00
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\$) :	600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
MOBIILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :	Gonçalves Imóveis	TELEFONE : (11)-42251000			
OBSERVAÇÃO :					
Edifício Niteroi 400 Incorporate					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.294,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.294,12
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/10/2023		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Niteroi			NÚMERO : 400		
COMP. : Edifício Niteroi 400 Incorpor			BAIRRO : Santa Paula		
CEP : 09510-200			UF : SP		
CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	107,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	107,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,761	IDADE :	14 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	107,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
				TOTAL M²:	107,00
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\$) :	680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
MOBILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :	Sociedade Imobiliária	TELEFONE : (11)-42214100			
OBSERVAÇÃO :					
Edifício Niteroi 400 Incorporate					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.719,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.719,63
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/10/2023		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Niteroi			NÚMERO : 400		
COMP.: Edifício niteroi 400 Incorpor			BAIRRO : Santa Paula		
CEP : 09510-200			UF : SP		
CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	102,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	102,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	piano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:	1,836	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,761	IDADE:	14 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		102,00			
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\$):	700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBLIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :	Hoffman Imoveis	TELEFONE : (11)-42287222			
OBSERVAÇÃO: Edifício Niteroi 400 Incorporate					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.176,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.176,47
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/10/2023	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Nilerei		NÚMERO : 362	
COMP. : Tade Office	BAIRRO : Santa Paula	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP	
CEP : 09510-200	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	64,00	TESTADA - (cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	64,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,761	DADE :	14 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATNA M²:	64,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	64,00
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\$) :	400.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis		
CONTATO :	Imoveis Crystal	TELEFONE : (11)-41170889	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.625,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/10/2023		
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Nilteci			NÚMERO : 362		
COMP. : Trade Office	BAIRRO : Santa Paula		CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP		
CEP : 09510-200	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	91,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	91,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,761	IDADE :	14 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	91,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
				TOTAL M² :	91,00
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\$) :	578.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :	Ri Imobiliaria Digital			TELEFONE : (11)-981414026	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.716,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.716,48
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/10/2023	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Niteroi		NÚMERO : 400	
COMP. : Edifício Niteroi 400 Incorpor		BAIRRO : Santa Paula	
CEP : 09510-200		UF : SP	
CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	91,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
PROF. EQUIV. (Pe):	91,00	ESQUINA :	Não
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,836	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,761	IDADE :	14 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	0	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	91,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	91,00
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\$) :	681.500,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
MOBIILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	Horion Imoveis	TELEFONE : (11)-27582540	
OBSERVAÇÃO :			
Edifício Niteroi 400 Incorporate			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		6.740,11	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		6.740,11	
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