

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
III – JABAQUARA DA CAPITAL - SP**

*Segue em anexo.
Int.
SR; 06/06/16.*


Laura Mota L. de Oliveira Macedo
Juíza de Direito

1ª OF. CÍVEL JABAQUARA 06/JUN/2016 14:52 0000032078

PROCESSO : Nº 003.09.103778-9
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRES DO SUL
REQUERIDO : VALÉRIA DUARTE PEREIRA

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 64, localizado no 06º andar do Edifício Cedro – Bl. II, no Condomínio Edifício Torres do Sul, situado à Rua Gen. Leite de Castro, 200, Jd. Sta. Cruz, no 21º. Subdistrito Saúde, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Junho de 2.016

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 364.000,00
(trezentos e sessenta e quatro mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento, situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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

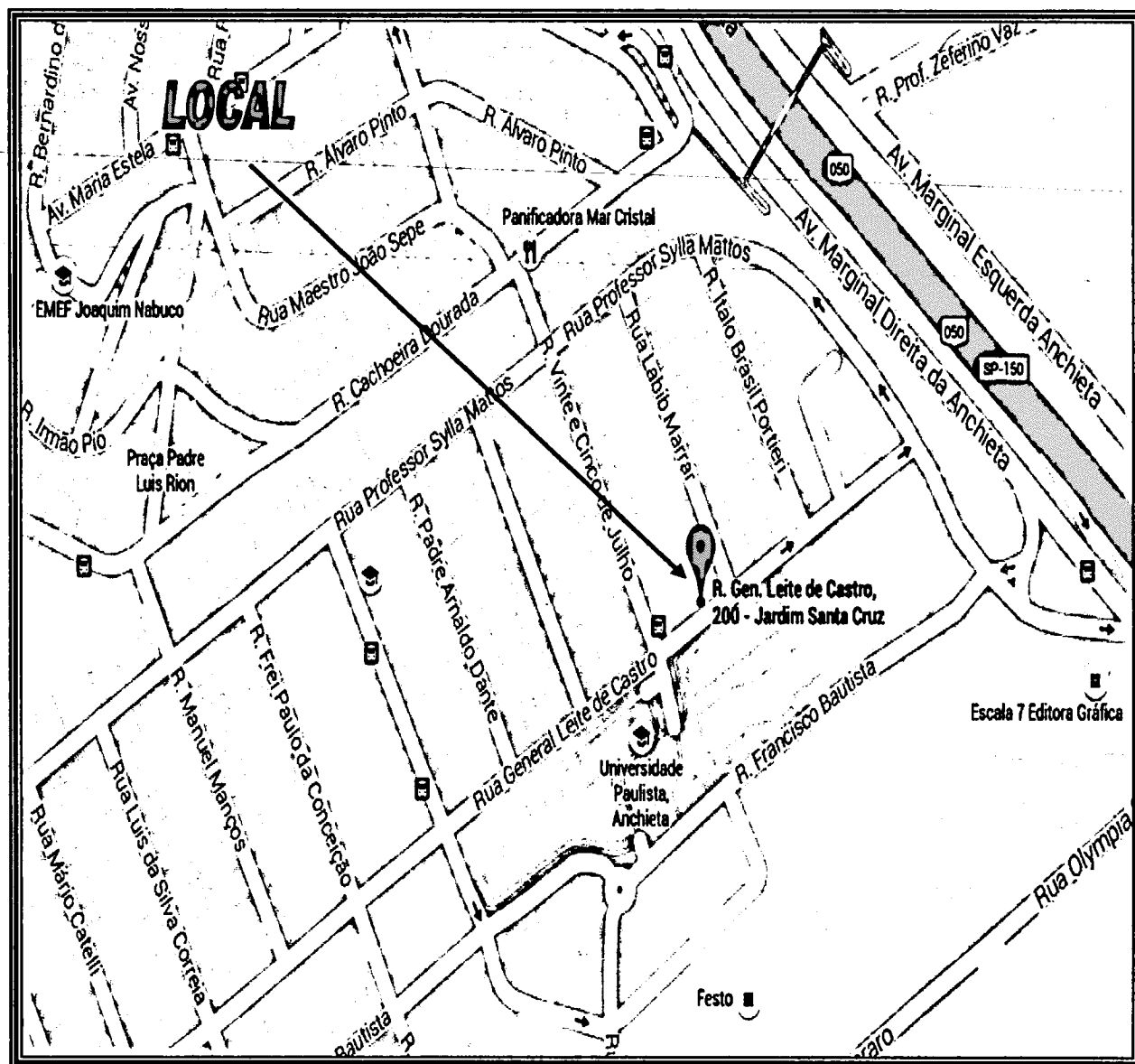


CAPÍTULO III – VISTORIA**1. Localização**

Apartamento nº. 64, localizado no 06º andar do Edifício Cedro – Bl. II, no Condomínio Edifício Torres do Sul, situado à Rua Gen. Leite de Castro, 200, Jd. Sta. Cruz, no 21º. Subdistrito Saúde, 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 119, Quadra 249, e Índice Fiscal 760,00

3. Planta de localização



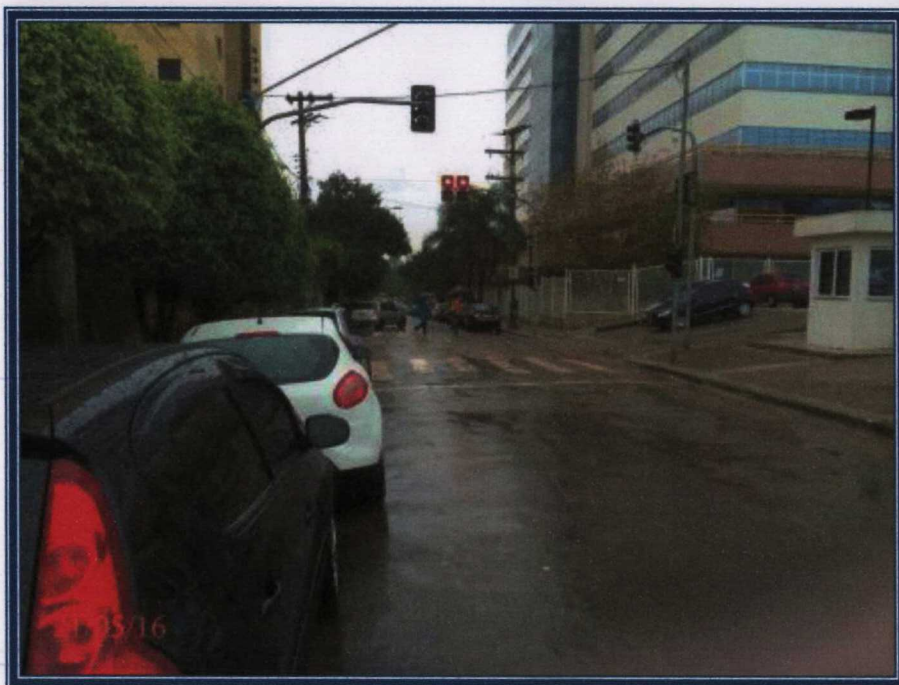
4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em IP – ZM 2b Zona Mista de Média Densidade – b .

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Gen. Leite de Castro, que lhe dá acesso.

6. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

8. Características do Solo

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

9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 145.386 (fls. 107) é de 0,6609 %.


10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 12 (doze) andares.
Subsolos	Nenhum
Elevadores	02 (dois) elevadores, social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, Sala de ginástica, Salão de Jogos, Quadra poliesportiva, Playground, Piscina e Churrasqueira.

11. Características do apartamento

Piso:	Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / basculante / de Correr		
Compartimentos	Sala de estar e de jantar, 01(um) suíte, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	01 (um) vaga		
Idade Estimada:	19 (dezenove) anos		
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b).		
Área Construída:	Útil: 71,20 m ²	Comum: 54.377 m ²	Total: 125.397 m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 145.386 (fls. 107).



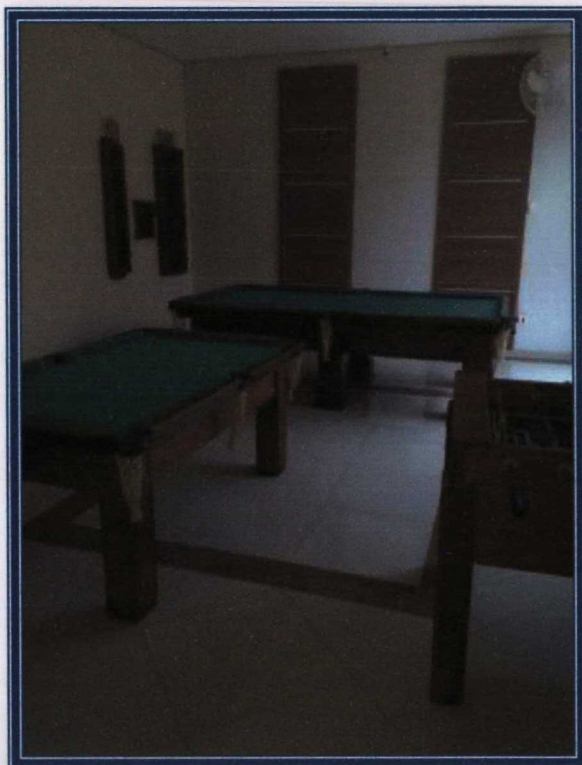
12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Edifício Torres do Sul.



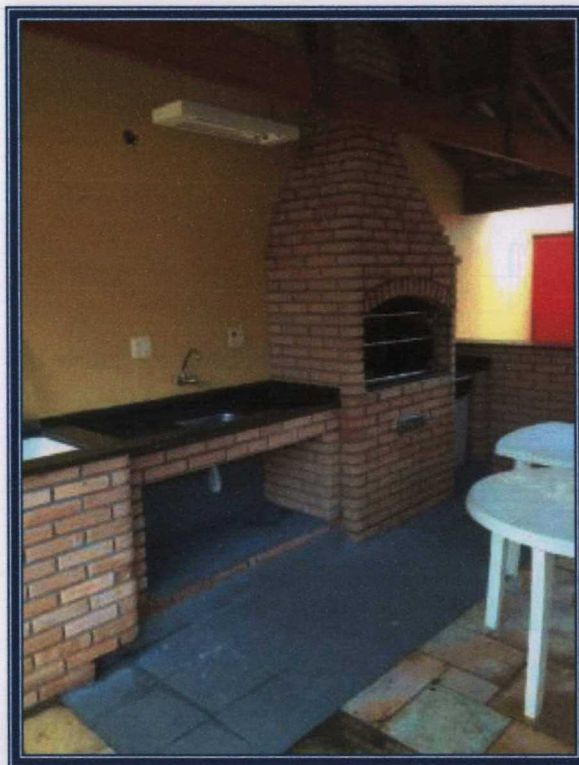
Hall Social



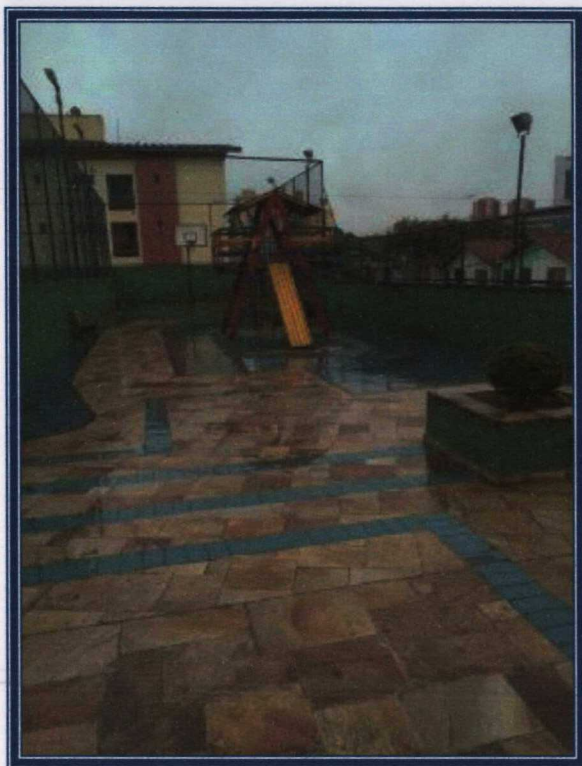
Salão de Festas



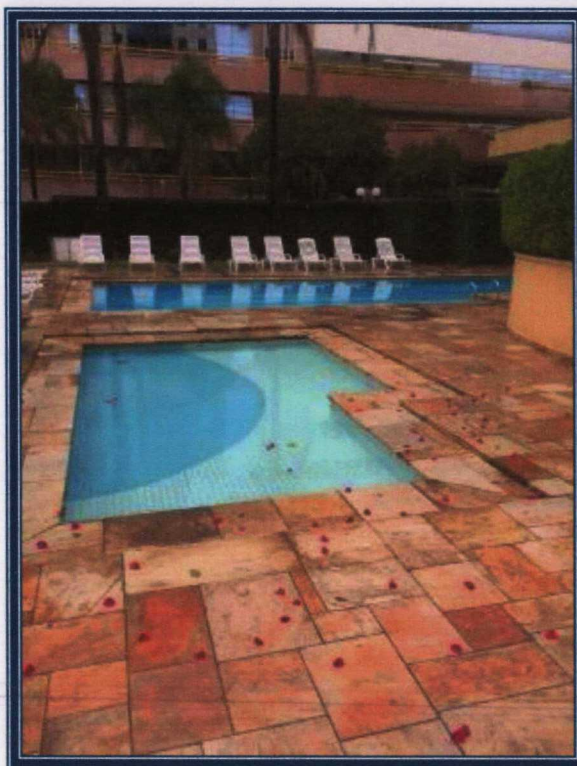
Salão de Jogos



Churrasqueira



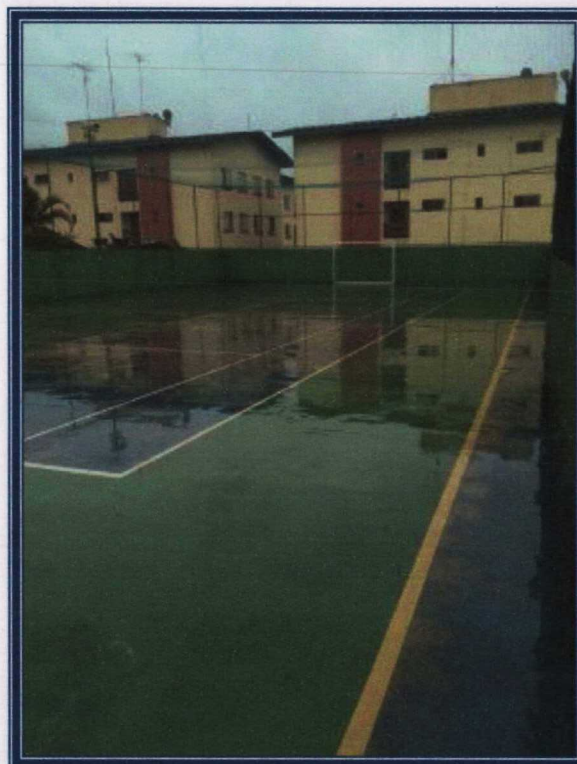
Playground



Piscina

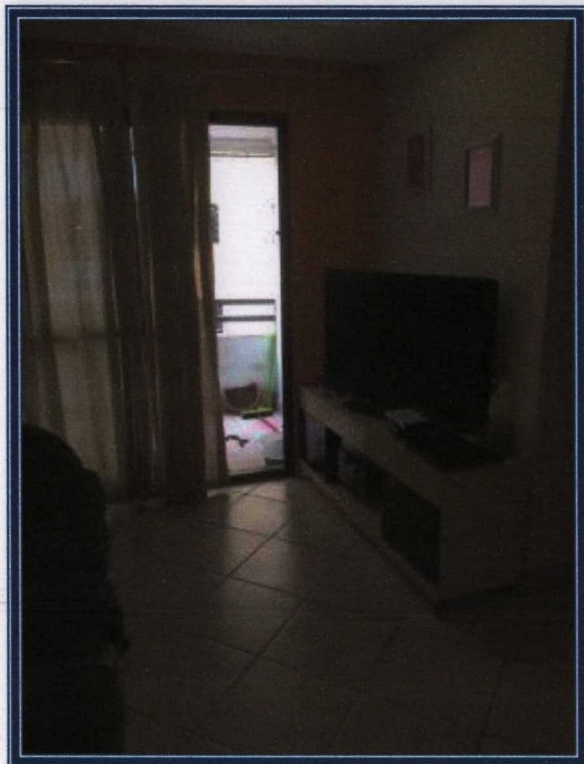


Sala de Ginástica

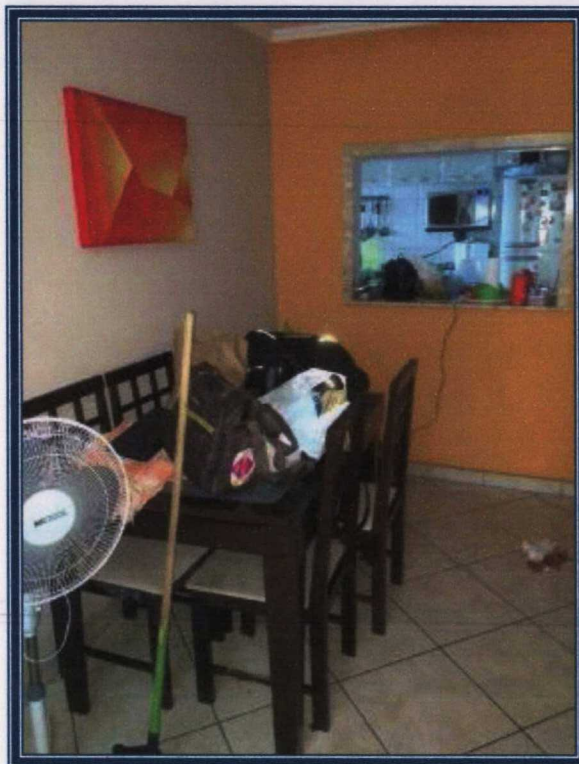


Quadra Poliesportiva

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 64 do Edifício Cedro.



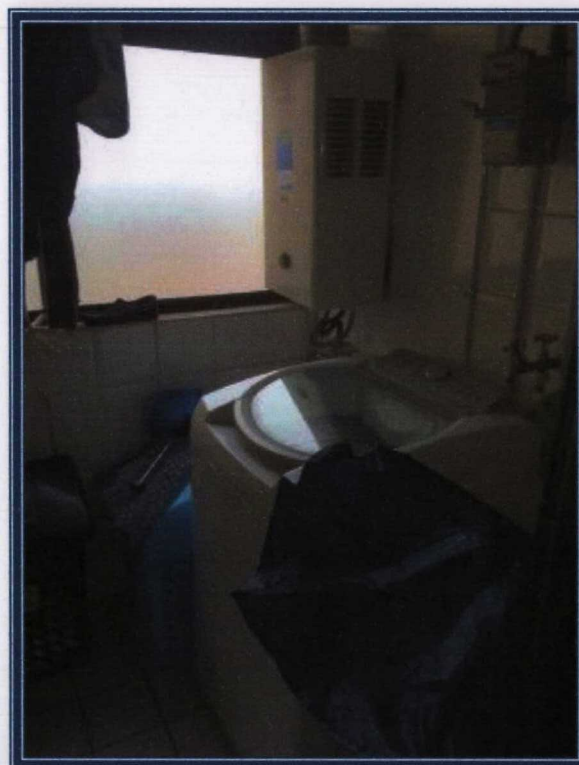
Sala de Estar



Sala de Jantar

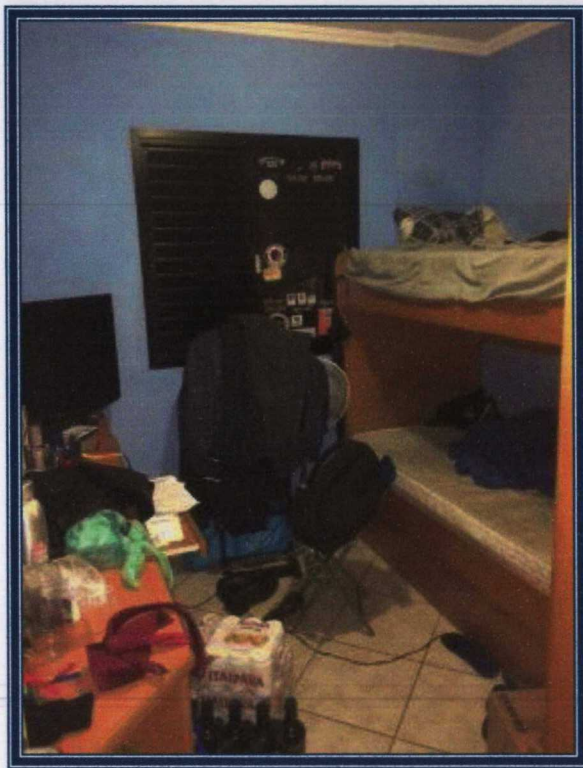


Cozinha

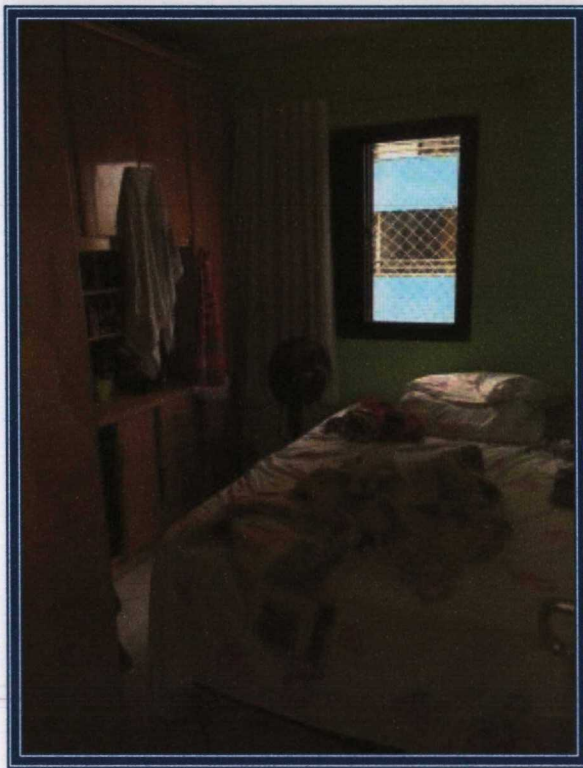


Área de Serviço

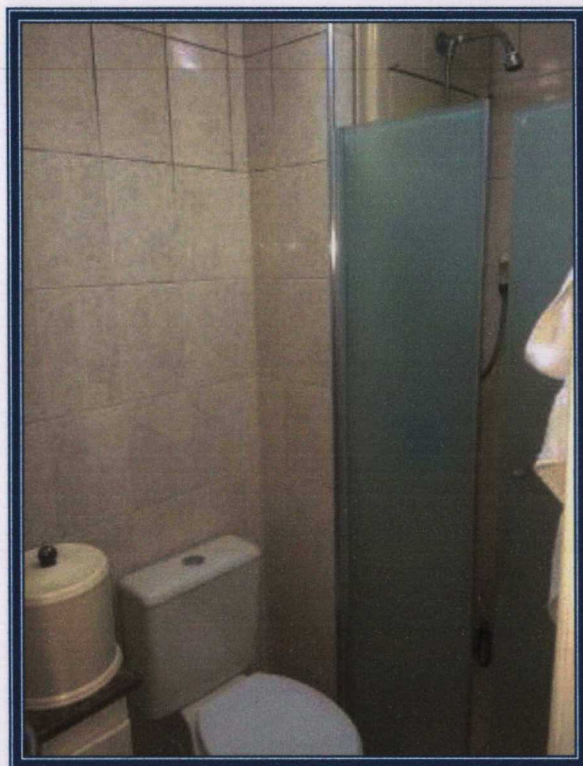
9



Dormitório I



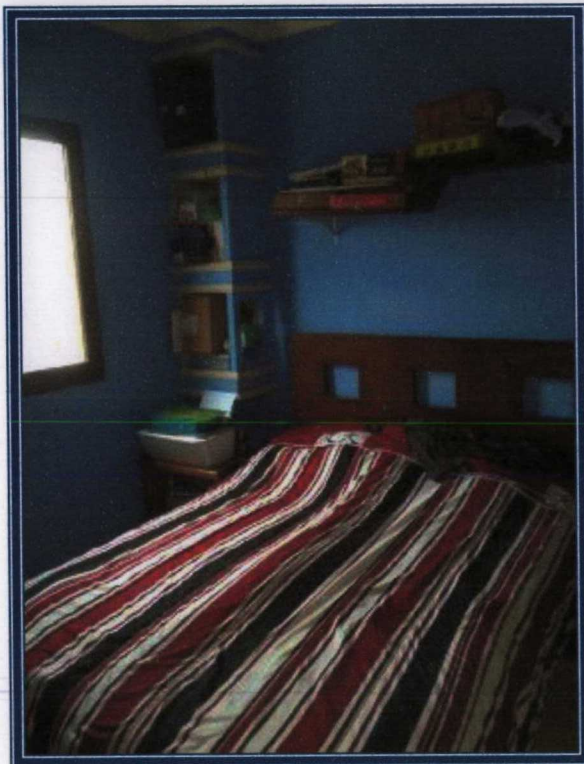
Dormitório II



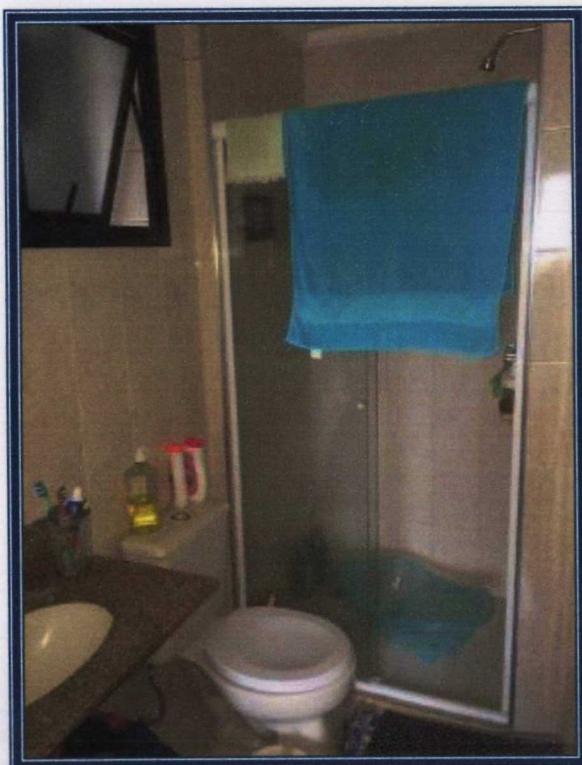
Banheiro

0

194



Suíte



(Handwritten signature or mark)

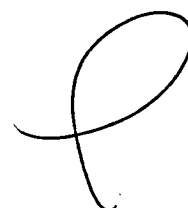
CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO


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.



196
**2. Valor Unitário Básico (V_u)**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de junho de 2.016, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.766,48/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 71,20 \text{ m}^2 + 10,00\text{m}^2 / 2$$

$$A_c = 76,20 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.766,48 \times 76,20 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 363.205,78$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 364.000,00$$

(trezentos e sessenta e quatro mil reais)

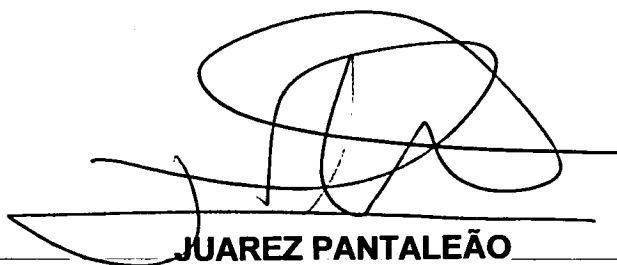


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 03 de Junho de 2.016.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. FATOR OFERTA (F_f)**

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

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

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.



O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil:	76,20 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	19 (dezenove) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre novo e regular (b).
F _{oc} :	0,818
Índice fiscal	760,00
Data-base	Junho de 2.016

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

P



Condomínio Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/05/2016
 SETOR: 119 QUADRA: 249 ÍNDICE DO LOCAL: 760,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R GAL LEITE DE CASTRO NÚMERO: 200
 COMP.: 07 AND APTO 72 BL III BAIRRO: JD STA CRUZ CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre nova e regular
 COEF. DEP. (K): 0,833 IDADE: 19 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVA M²: 76,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,20

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 DO IMÓVEL (R\$): 420.000,00
 MOBILIÁRIA: PLATINA MOVEIS
 CONTATO: SR MARIO TELEFONE: (11)-22642670

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² - ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 71,20 + 10,00 / 2 = 76,20

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.960,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.961,63
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0002
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

9



Coordenador Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/05/2016
SETOR: 119 QUADRA: 249 ÍNDICE DO LOCAL: 760,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R GAL LEITE DE CASTRO NÚMERO: 200
COMP.: 04 AND APTO 41 BL 11 BAIRRO: JD STA CRUZ CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,817 IDADE: 19 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVA M²: 76,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,20

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 DO IMÓVEL (R\$): 390.000,00
MOBILIÁRIA: NO LOCAL
CONTATO: ADM - SR FELIX TELEFONE: (11)-23319991

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 71,20 + 10,00 / 2 = 76,20

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.606,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 72,17	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.679,47
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0159
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

9



Construções Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/05/2016
SETOR: 119 QUADRA: 249 ÍNDICE DO LOCAL: 760,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R GAL LEITE DE CASTRO NÚMERO: 200
COMP.: 04 AND APTO 43 BL III BAIRRO: JD STA CRUZ CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,817 IDADE: 19 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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 DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00
MOBILIÁRIA: NO LOCAL
CONTATO: ADM - SR FELIX TELEFONE: (11)-23319991

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² - ÁREA DE VAGAS M² / 2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 71,20 - 10,00 / 2 = 76,20

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4,724,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 74,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4,799,43
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0159
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Condomínio Prof

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/05/2016
SETOR: 119 QUADRA: 249 ÍNDICE DO LOCAL: 760,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R GAL LEITE DE CASTRO NÚMERO: 200
COMP.: 05 AND APTO 54 BL I BAIRRO: JD STA CRUZ CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,817 IDADE: 19 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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 DO IMÓVEL (R\$): 390.000,00
MOBILIÁRIA: NO LOCAL
CONTATO: ADM - SR FELIX TELEFONE: (11)-23319991

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
ÁREA HOMOGENEIZADA = 71,20 + 10,00 / 2 = 76,20

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.606,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 72,17	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.679,47
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0159
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

206



GeoAnalisProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/05/2016
 SETOR: 119 QUADRA: 249 ÍNDICE DO LOCAL: 760,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R GAL LEITE DE CASTRO NÚMERO: 200
 COMP.: 06 AND APTO 61 BL1 BAIRRO: JD STA CRUZ 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 (Aj) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,817 IDADE: 19 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVAIVA M²: 76,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,20
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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 DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00
 IMOBILIÁRIA: NO LOCAL
 CONTATO: ADM - SRFELX TELEFONE: (11)-23319991
OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 71,20 + 10,00 / 2 = 76,20

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	4,724,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	74,02 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	4,799,43
PADRÃO Fp:	1,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1,0159
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/05/2016
 SETOR: 119 QUADRA: 249 ÍNDICE DO LOCAL: 760.00 CHAVE GEGRÁRCA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R GAL LEITE DE CASTRO NÚMERO: 200
 COMP.: 03 AND APTO XX BL II BAIRRO: JD STA CRUZ CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,817 IDADE: 19 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,20 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 76,20

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 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 DO IMÓVEL (R\$): 390.000,00
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR INDEPENDENTE
 CONTATO: SR MARCOS TELEFONE: (11)-954973572

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 71,20 + 10,00 / 2 = 76,20

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.606,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 72,17	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.679,47
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0159
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



GeoAnalisarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND EDIF TORRES DO SUL X VALERIA DUARTE PEREIRA DATA : 27/05/2016
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFETORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	760,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 19 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0



GeoAnalisarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R GAL LEITE DE CASTRO ,200	4.960,63	4.961,63	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R GAL LEITE DE CASTRO ,200	4.606,30	4.679,47	1,0159
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R GAL LEITE DE CASTRO ,200	4.724,41	4.799,43	1,0159
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R GAL LEITE DE CASTRO ,200	4.606,30	4.679,47	1,0159
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R GAL LEITE DE CASTRO ,200	4.724,41	4.799,43	1,0159
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R GAL LEITE DE CASTRO ,200	4.606,30	4.679,47	1,0159



GeoAvaliarProf

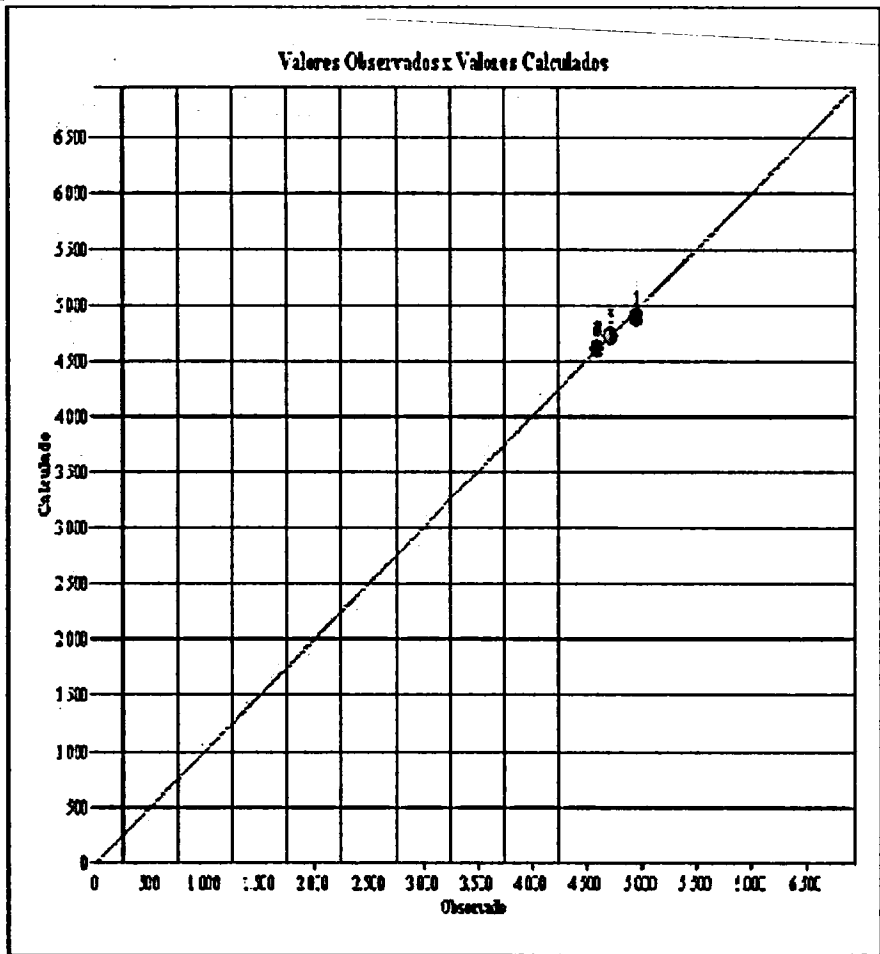
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.960,63	4.961,63
2	4.606,30	4.679,47
3	4.724,41	4.799,43
4	4.606,30	4.679,47
5	4.724,41	4.799,43
6	4.606,30	4.679,47



GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



24/10



GeoAnalizerPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: R GAL LEITE DE CASTRO 200 06 AND APTO 64 BL H JD STA CRUZ SAO PAULO - Data: 27/05/2016
 Cliente: 003.09.103778-9
 Área terreno m²: 1,00 Edificação m²: 76,20 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 4.704,72
 Desvio Padrão: 138,08
 - 30%: 3.293,31
 + 30%: 6.116,14

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 4.766,48
 Desvio Padrão: 112,22
 - 30%: 3.336,54
 + 30%: 6.196,42

Coefficiente de Variação: 2,9300

Coefficiente de Variação: 2,3500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1. Comp. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis especificadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa que aos fatores usados no levantamento <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 rel a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform rel a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform rel a todas as caract dos dados rel aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de custo de cada fator e p/ o conj de fatores	0,20 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,20 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 "a" <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: **B**

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.766,48

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.766,48000

VALOR TOTAL (R\$): 363.205,78

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.698,66

INTERVALO MÍNIMO: 4.698,66

INTERVALO MÁXIMO: 4.834,10

INTERVALO MÁXIMO: 4.834,10

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: **B**

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 4.766,48

(quatro mil setecentos e sessenta e seis reais e quarenta e oito centavos)