

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - SP.

0011324-51.2018.8.26.0003

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra-Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHÁCARA SANTA CRUZ** e Requerido **SIMONE APARECIDA DA SILVA CASACCHI**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO.....	3
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
4. VISTORIA.....	4
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. TOPOGRAFIA	6
4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
4.5. ZONEAMENTO.....	7
4.6. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHÁCARA SANTA CRUZ.....	8
4.7. APARTAMENTO	10
4.8. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 84.....	10
4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS	10
4.10. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS	11
4.11. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO	11
4.12. IDADE DA CONSTRUÇÃO	11
4.13. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	11
4.13.1. VIA DE ACESSO	11
4.13.2. FACHADA / ÁREA COMUM	13
4.13.3. APARTAMENTO Nº 84.....	18
5. AVALIAÇÃO.....	26
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	28
5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA.....	35
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	35
5.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA.....	35
5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	36
5.5. GRAU DE PRECISÃO.....	37
6. CONCLUSÃO.....	38
7. ENCERRAMENTO	39

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto do presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 182.659 DO 14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVES DE SÃO PAULO (doc. às fls. 134/135 dos Autos).

IMÓVEL: APARTAMENTO nº84, localizado no 8º pavimento do Bloco 3 – EDIFÍCIO JEQUITIBÁ integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHÁCARA SANTA CRUZ, situado na Rua Assungui nº 50, na Saúde – 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área real privativa de 93,01 m², área real comum de 79,24 m² incluindo duas vagas na garagem de nº 95 P e 97 P localizadas no 3º Subsolo, área real total de 172,25 m² e a fração ideal no terreno de 0,2789 %

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 14 de Novembro de 2019 às 09h00min acompanhado por:

Zelador: Sr. Jeremias

Oficial de Justiça: Leonardo Shogo Nagashima

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Assungui nº 50, apartamento nº 84, localizado no 8º pavimento do Bloco 3, Edifício Jequitibá integrante do Condomínio Residencial Chácara Santa Cruz, São Paulo/SP, CEP: 04131-000.

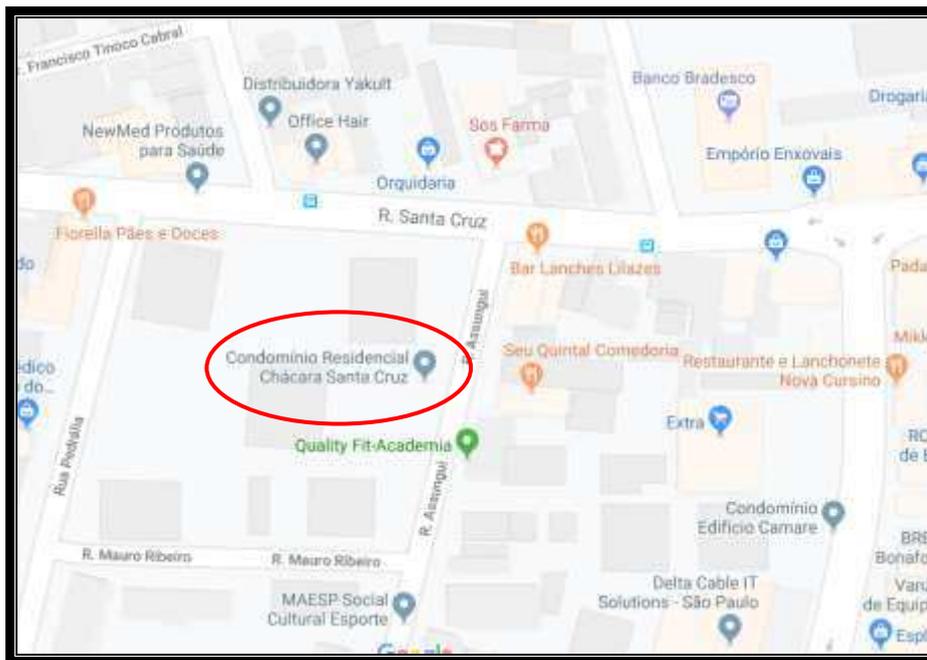
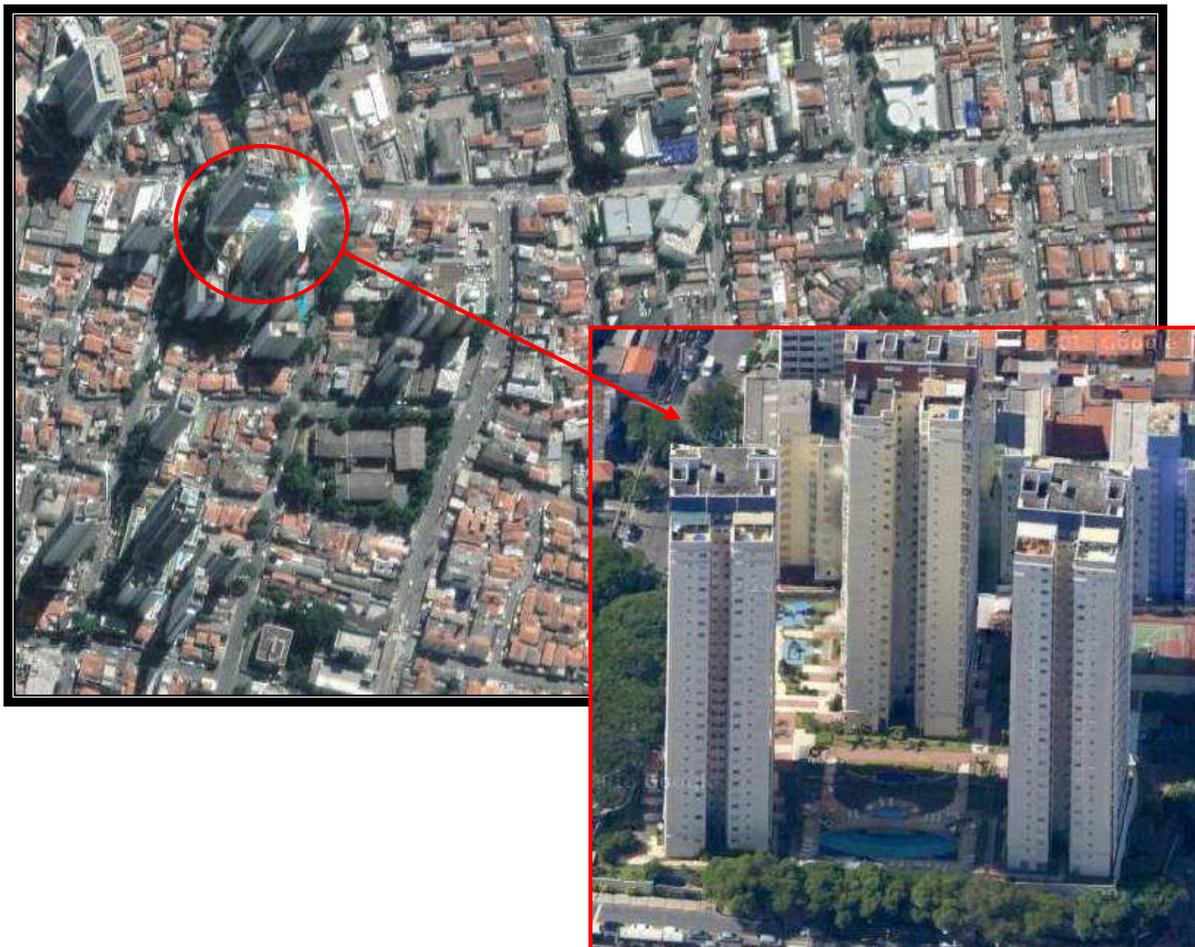


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que situa-se o imóvel objeto, focalizando com maior proximidade o avaliando.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona ZC - Zona de Centralidade.

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtivas e demográficas médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel objeto.

4.6. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHÁCARA SANTA CRUZ

Condomínio Residencial Chácara Santa Cruz: É constituído por três torres (Figueira, Hibisco e Jequitibá), sendo elas com 3 subsolos, térreo, 26 andares tipo com 04 apartamentos por andar e um total de 312 apartamentos (as unidades vão de 93,01m² a 240,00m², com 3 e 4 dormitórios).

Possui portaria 24 horas, serviço de limpeza, 03 (três) elevadores por torre, jardim, pista de Cooper, piscina, sauna seca e úmida, 03 (três) salões de festa, 02 (duas) churrasqueiras, salão de jogos, 1 (uma) sala de ginástica, 1 (uma) Pista de Skate, playground e quadra de futebol.

Condomínio em torno de R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais).



Fachada do Ed. Jequitibá integrante do Condomínio Residencial Chácara Santa Cruz.



Vista da entrada do Condomínio Residencial Chácara Santa Cruz.

4.7. APARTAMENTO

APARTAMENTO nº84, localizado no 8º pavimento do Bloco 3 – EDIFÍCIO JEQUITIBÁ integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHÁCARA SANTA CRUZ, situado na Rua Assungui nº 50, na Saúde – 21º Subdistrito, com a área real privativa de 93,01 m², área real comum de 79,24 m² incluindo duas vagas na garagem de nº 95 P e 97 P localizadas no 3º Subsolo, área real total de 172,25 m² e a fração ideal no terreno de 0,2789 %

4.8. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 84

O apartamento nº 84, localizado no 8º pavimento do Edifício Jequitibá, integrante do Condomínio Residencial Chácara Santa Cruz, situado à Rua Assungui nº 50, possui 01 sala de estar, 01 terraço, 03 dormitórios sendo 01 suíte, 01 banheiro social, 01 cozinha, 01 área de serviço e 01 W.C de empregada.

4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos do Apartamento são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala de Estar	01	Carpete de Madeira	Pintura em Látex	Forro em Gesso
Dormitório	03	Carpete de Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Forro em Gesso
W.C empregada	01	Cerâmico	Azulejo	Forro em gesso
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de Serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Terraço	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex

4.10. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O Hall de serviço e o Hall do térreo são revestidos em cerâmica.

4.11. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo pintura em látex.

4.12. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 14 anos em regular estado de conservação.

4.13. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.13.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Assungui.



Via de acesso: Rua Assungui.

4.13.2. FACHADA / ÁREA COMUM

Vista parcial da entrada do edifício.



Vista parcial da área de circulação.



Vista parcial da sauna seca.



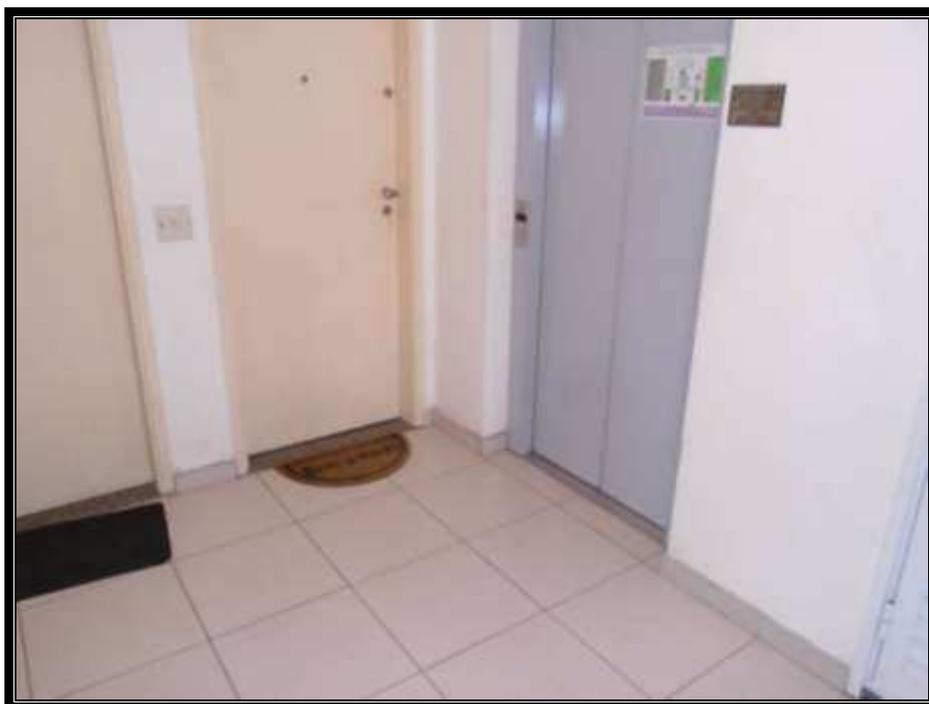
Vista parcial do salão de festa.



Vista parcial da Piscina.



Vista parcial da churrasqueira.



Vista parcial do hall dos elevadores.



Vista parcial da área de circulação do condomínio.



Vista parcial da área de circulação do condomínio.



Vista parcial da área de circulação do condomínio.



Vista parcial da área de circulação do condomínio.

4.13.3. APARTAMENTO N° 84



Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial da sala de estar.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do dormitório.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial do banheiro social.



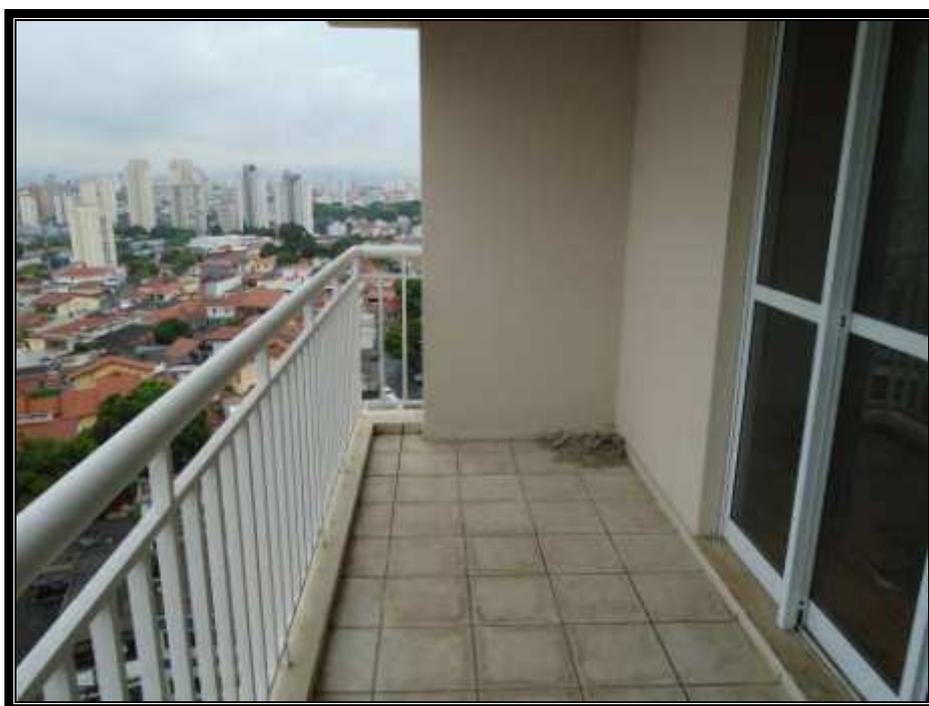
Vista parcial da cozinha.



Vista parcial da área de serviço.



Vista parcial do W.C de empregada.



Vista parcial do Terraço.

Obs: Problemas verificados no imóvel



Piso levantando e quebrado na área de serviço e cozinha.



Piso levantando e quebrado na área de serviço.



Pia do banheiro sem a cuba.



W.C de empregada sem pia, vaso sanitário e chuveiro.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE: 2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

α- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **"Apartamento Padrão Superior c/ Elevador" item 1.3.4.**

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. lr (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
1.3.4 Padrão Superior c/ elev.		2,172	2,406	2,640	60	20%	
1.3.5 Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%		
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
2.2.4 Padrão Superior		1,872	-	-	80	20%	
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1-r) (x + x^2) \dots$

HEIDECKE: $D = A + (1 - C) . C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228

16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

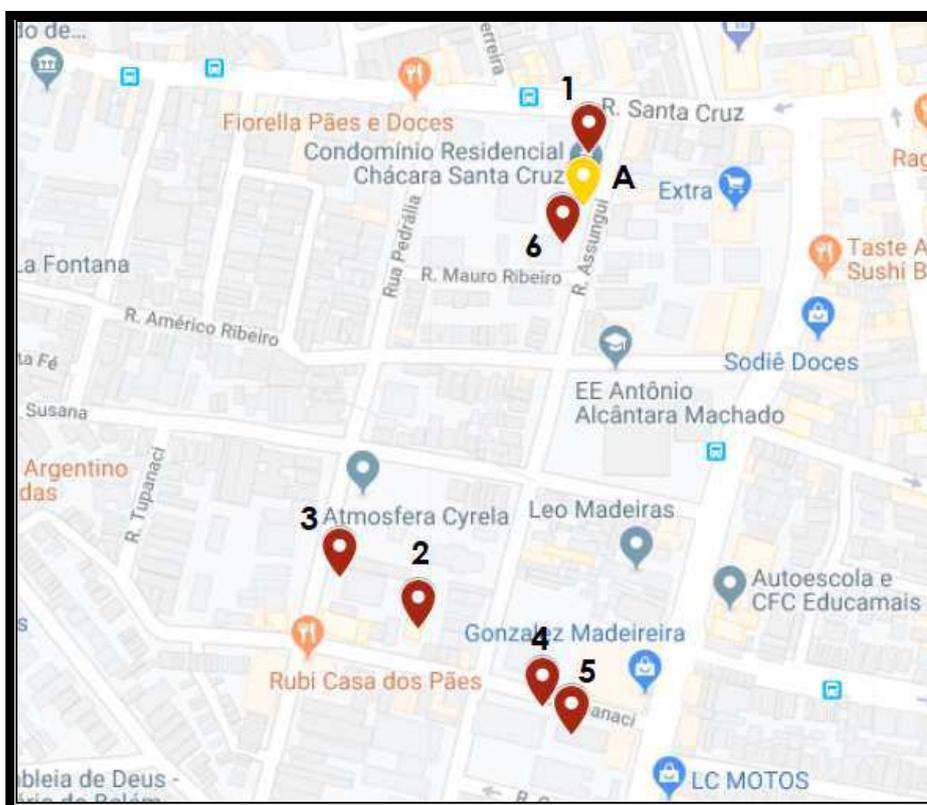
Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Rua Assungui N° 50 Área Útil: 93,01 m ² Andar: -- Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretor Sr. Paulo Yasuda Telefone: (11) 96364 - 7000	R\$ 850.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
02	Endereço: Rua Assungui N° 50 Área Útil: 93,01 m ² Andar: -- Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretor Sr. Paulo Yasuda Telefone: (11) 96364 - 7000	R\$ 959.000,00
		
03	Endereço: Rua Pedrália N° 317 Área Útil: 90 m ² Andar: -- Quantidade de Vagas: 3 Contato: Corretor Sr. Higor Telefone: (11) 2822- 1950	R\$ 650.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
04	Endereço: Rua Tupanaci, N° 164 Área Útil: 125 m ² Andar: -- Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretor Sr. Antonio Telefone: (11) 9990-95648	R\$ 1.090.000,00
		
05	Endereço: Rua Tupanaci N° 77 Área Útil: 82 m ² Andar: -- Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretora Sra. Ana Silvia Telefone: (11) 5584-8243	R\$ 689.500,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
06	Endereço: Rua Tupanaci N° 77 Área Útil: 82 m² Andar: -- Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretora Sra. Ana Silvia Telefone: (11) 5584-8243	R\$ 680.000,00



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente homogêneas é igual a **R\$ 8.206,32/m²** (Oito mil duzentos e seis reais e trinta e dois centavos), o metro quadrado de área útil para a venda.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Apartamento Padrão Superior com elevador
- Idade Aparente: 14 anos
- Estado de Conservação: regular
- Quantidade de Vagas: 02

5.3. VALOR DO IMÓVEL

5.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_u \times V_u \quad \text{onde:}$$

$$V_i = \text{Valor do Imóvel}$$

$$A_u = \text{Área útil} = 93,01 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 8.206,32 / \text{m}^2$$

Substituindo em termos:

$$V_i = 93,01 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.206,32 / \text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 763.269,82 \text{ ou em números redondos:}$$

$$V_i = \text{R\$ } 765.000,00$$

(Setecentos e sessenta e cinco mil reais).

5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II			

5.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 8.206,32/m ²	
Desvio Padrão:	R\$ 548,60 /m ²	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 7.875,75 /m ²
	Limite Máximo:	R\$ 8.536,89/m ²
Coeficiente de Variação:	6,69	
Grau de Precisão:	III	

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 765.000,00 (Setecentos e sessenta e cinco mil reais), para a data-base de novembro de 2019.**

Imóvel Avaliando	
Área Útil	93,01 m ²
Vu Homogeneizado	R\$ 8.206,32/m ²
Padrão Construtivo	Apartamento Superior com elevador
Andar	8º
Vagas de Garagem	02

Valor de Mercado = R\$ 765.000,00 (Setecentos e sessenta e cinco mil reais)

Data Base: Novembro /2019

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a porcentagem penhorada do imóvel (50% do imóvel) atinge o montante de **R\$ 382.500,00 (Trezentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais), para a data-base de Novembro de 2.019.**

Valor de Mercado = R\$ 382.500,00

(Trezentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais)

Data Base: Novembro /2019

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 39 (Trinta e nove) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 18 de Novembro de 2019

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIPCIÓN :** Apartamento - Cond. Chácara Santa Cruz**DATA :** 26/11/2019**EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

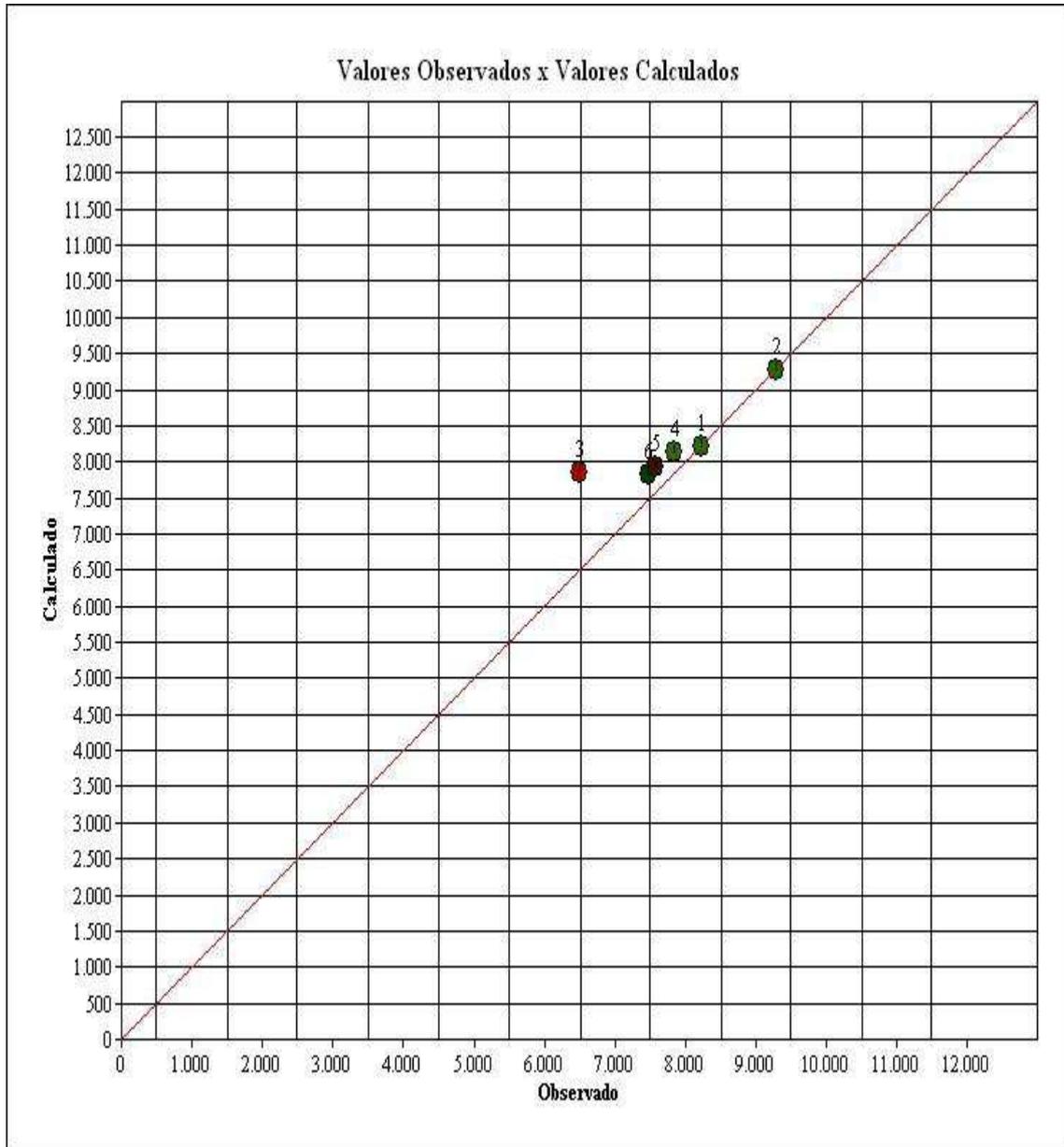
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior / elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Assungui,50	8.224,92	8.224,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Assungui,50	9.279,65	9.279,65	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Pedrãla ,317	6.500,00	7.863,96	1,2098
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Tupanaci,164	7.848,00	8.123,72	1,0351
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Tupanaci,77	7.567,68	7.927,44	1,0475
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Tupanaci,77	7.463,41	7.818,21	1,0475

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.224,92	8.224,92
2	9.279,65	9.279,65
3	6.500,00	7.863,96
4	7.848,00	8.123,72
5	7.567,68	7.927,44
6	7.463,41	7.818,21

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Assungui 50 Cond. Chácara Santa Cruz Vila Gumerindo SAO PAULO **Data :** 26/11/2019

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 100,00

Edificação m² : 93,01

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.813,94

Desvio Padrão : 919,60

- 30% : 5.469,76

+ 30% : 10.158,13

Coefficiente de Variação : 11,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.206,32

Desvio Padrão : 548,60

- 30% : 5.744,42

+ 30% : 10.668,21

Coefficiente de Variação : 6,6900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
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"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
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 todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.206,32

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.206,32000

VALOR TOTAL (R\$): 763.269,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.875,75

INTERVALO MÍNIMO : 7.875,75

INTERVALO MÁXIMO : 8.536,89

INTERVALO MÁXIMO : 8.536,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/11/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Assungui NÚMERO : 50
 COMP.: Cond. Residencial Chácara BAIRRO : Vila Guernerindo 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,868 IDADE: 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,01 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,01

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Paulo Yasuda

TELEFONE : (11)-96364700

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.224,98
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.224,98
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 26/11/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/11/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Assungui NÚMERO : 50
 COMP.: Cond. Residencial Chácara BAIRRO : Vila Guernerindo 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,868 IDADE: 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,01 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,01

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 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\$) : 959.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Paulo Yasuda

TELEFONE : (11)-96364700

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES 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 : 9.279,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.279,60
		VARIAÇÃO : 1,000

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 26/11/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/11/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedrália

NÚMERO : 317

COMP.: Condomínio Jardim Top BARRIO : Vila Guernerindo

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) M ² :	100,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 DADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

 A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Higor

TELEFONE : (11)-2822195

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.198,76	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	490,19	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	-325,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.863,99
		VARIAÇÃO : 1,208

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 26/11/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/11/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tupanaci NÚMERO : 164
 COMP.: Edifício Dream - Bosque d BAIRRO : Vila Guernerindo 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 125,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 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\$) : 1.090.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Antonio

TELEFONE : (11)-99909566

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.848,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -316,14	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.123,7
PADRÃO Fp : 591,85	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 26/11/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/11/2019

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tupanaci

NÚMERO : 77

COMP.: Cond. Vida Viva Santa (BARRIO : Vila Gumerindo)

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) M ² :	100,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

 A. PRIVATIVA M²: 82,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 82,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 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\$) : 689.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sra. Ana Silvia

TELEFONE : (11)-5584824

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-210,96	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	570,71	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.567,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.927,40
		VARIAÇÃO : 1,047

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 26/11/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/11/2019
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tupanaci NÚMERO : 77
 COMP.: Cond. Vida Viva Santa (BARRIO : Vila Gumerindo 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: 100,00 TESTADA - (cf) m : 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 82,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 82,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 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\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sra. Ana Silvia

TELEFONE : (11)-5584824

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.463,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -208,05	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.818,28
PADRÃO Fp : 562,85	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,047
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 26/11/2019

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1