

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
IV LAPA DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº. 1006938-94.2014.8.26.0004
CARTÓRIO : 1º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : BANCO BRADESCO S/A.
**REQUERIDO : MONTENGE CONSTRUÇÕES INDUSTRIAIS E
TERCEIRIZAÇÃO LTDA E OUTRO.**

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: Rua Barnabé Coutinho, nº. 337, apartamento 51 e vaga de garagem nº 13, Bairro Vila Albertina, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Dezembro de 2.018.

Valor de mercado para venda:

Nº	IMÓVEL	R\$
01	Apartamento nº 51 sem vaga de garagem	299.000,00
02	Vaga de garagem nº 13	24.000,00
03	Apartamento nº 51 e vaga de garagem nº 13	323.000,00

(trezentos e vinte e três mil reais).

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento e vaga de garagem situados no Município de São Paulo, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

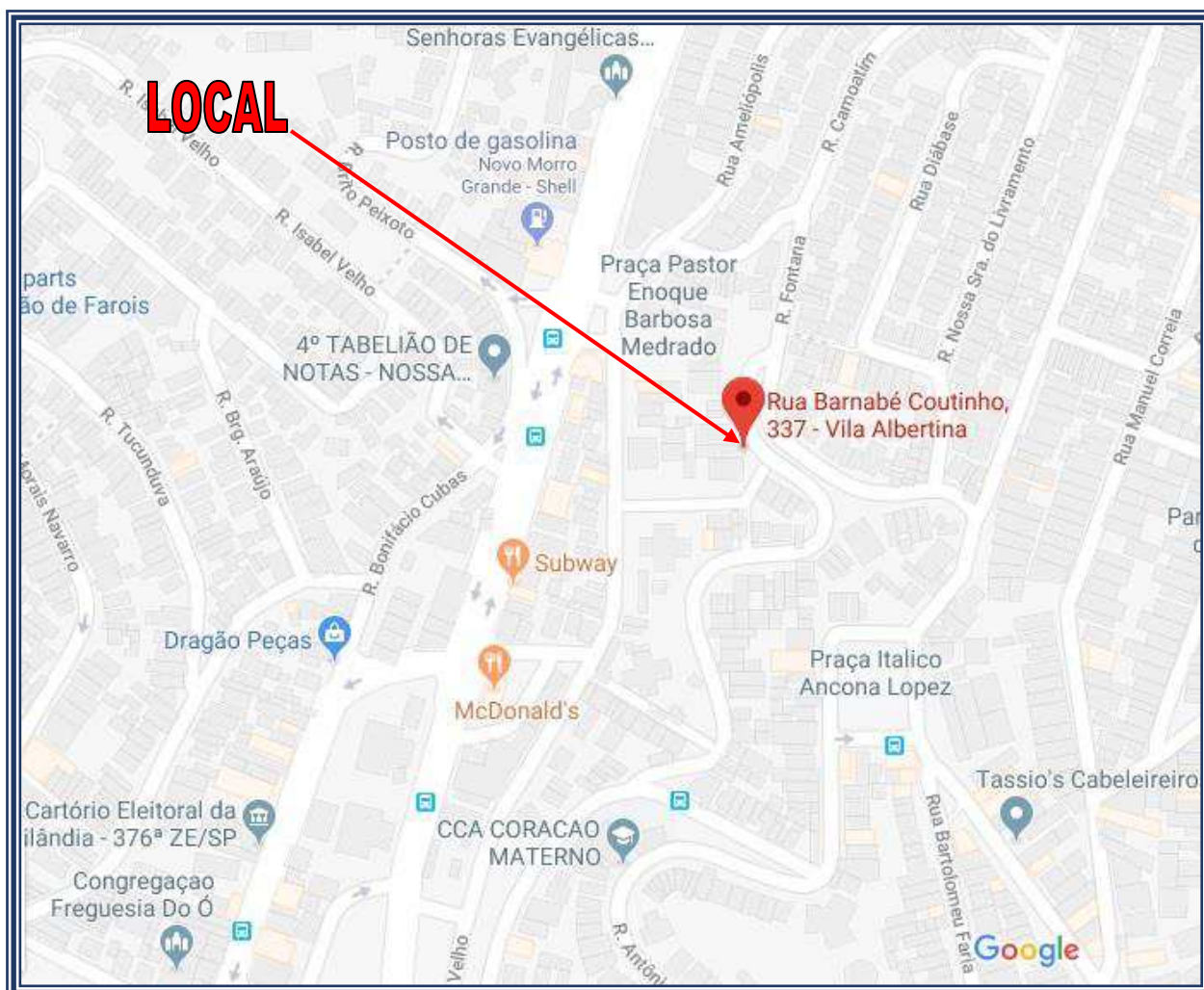
1. Localização

Os imóveis avaliando localizam-se à Rua Barnabé Coutinho, nº 337, apartamento nº 51 e vaga de garagem nº 13, Bairro Vila Albertina, 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 076, Quadra 310, e Índice Fiscal 606,00.

3. Planta de localização.



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em FO - Zona ZM2 - 01, Zona Mista de Baixa Densidade.

5. Ilustração fotográfica externa.



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Barnabé Coutinho, 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 matrícula nº 59.079 (fls. 237) é de 2,3997%.

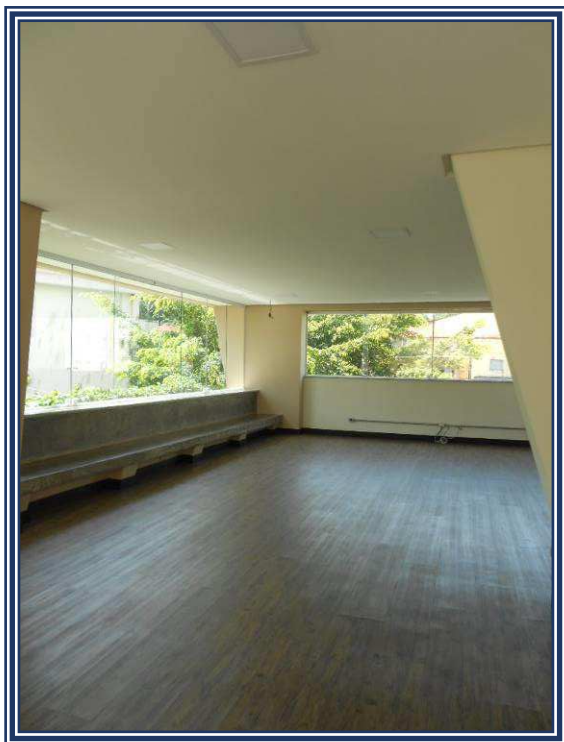
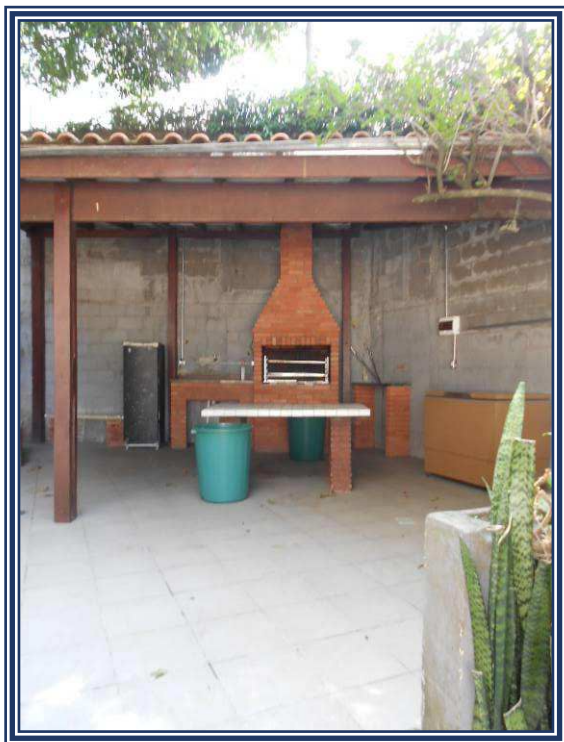
10. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residência / Apartamento / Médio
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura Látex
Pavimentos:	10 (dez) pavimentos superiores, sendo térreo mais 09 (nove) andares.
Subsolo:	02 (dois) subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	04 (quatro) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Dispositivos de segurança:	Porteiro eletrônico e sistema de vídeo
Dispositivos de lazer:	Salão de festas, churrasqueira e quadra de futebol.

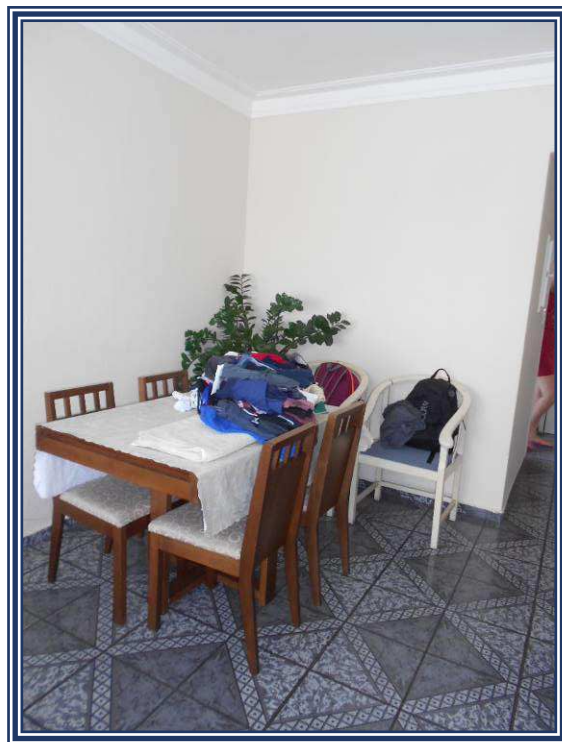
11. Características do apartamento.

Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr Basculante
Compartimentos	Sala de estar e jantar conjugadas, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.
Vaga de garagem	Sem vaga de garagem
Idade Estimada:	36 (trinta e seis) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Útil:	Útil: 62,38m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula 59.079 (fls.237).

12. Ilustração fotográfica da área de lazer.**Vista dos salões de festas.****Churrasqueira e quadra de futebol.**

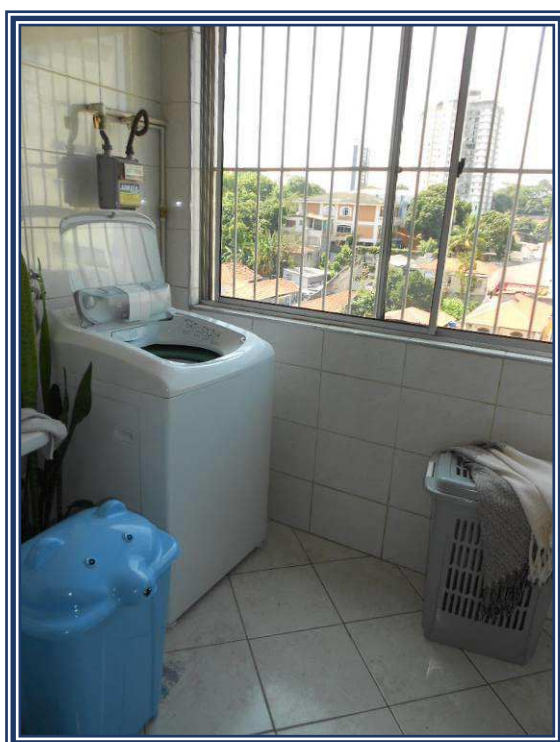
12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 51.



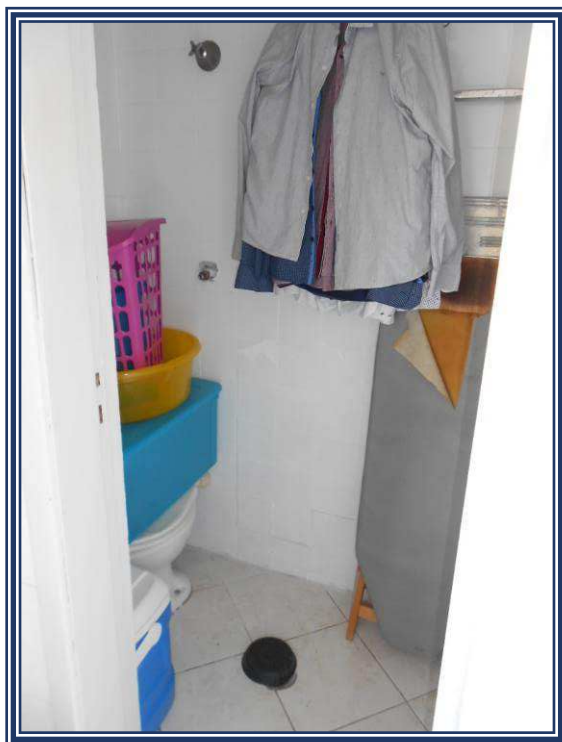
Vista da sala de estar e sala de jantar conjugadas.



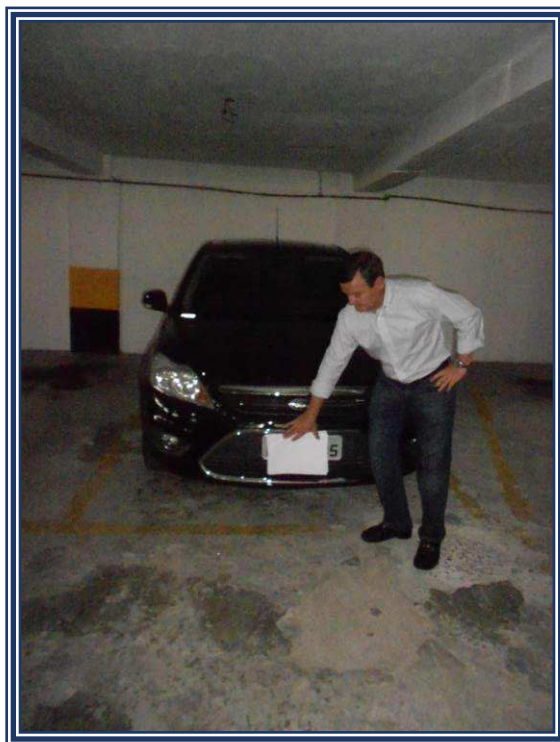
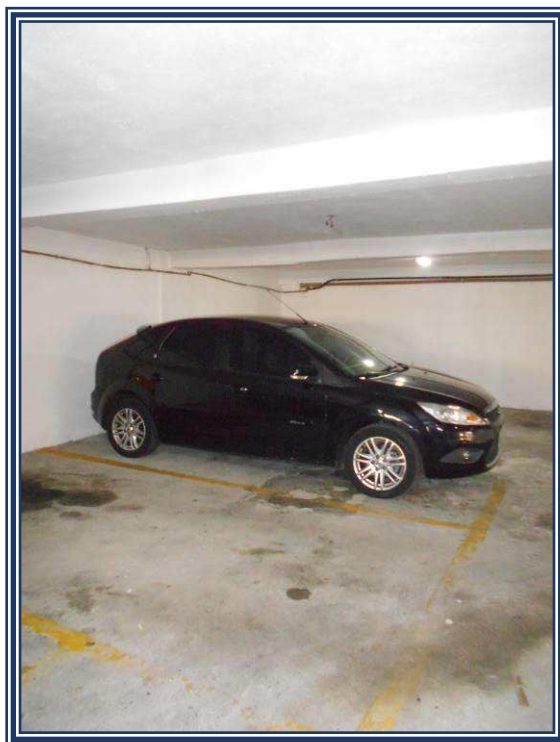
Vista do quartos I e banheiro.



Vista da cozinha e área de serviço.



Banheiro de serviço.

12.1 - Ilustração fotográfica da vaga de garagem nº 13.**Vista frontal da vaga.****Vista lateral da vaga.**

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

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

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de dezembro de 2.018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.785,90/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 4.785,90 \times 62,38\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 298.544,44$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 299.000,00$$

(duzentos e noventa e nove mil reais)

4. Valor da vaga (V_{vaga})

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

Obs: a área útil da vaga de garagem foi obtida através de consulta à matrícula nº 59.080 (fls. 243)

$$V_{\text{vaga}} = (V_u / 2) \times \text{área útil da vaga de veículos.}$$

$$V_{\text{vaga}} = (4.785,90 / 2) \times 9,90\text{m}^2$$

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 23.690,20$$

Ou, em números redondos,

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 24.000,00$$

(vinte e quatro mil reais)

5. Valor total do imóvel ($V_{ap} + v_g$)

$$V_{ap+vg} = V_{ap} + V_{vaga}$$

$$V_{ap+vg} = 299.000,00 + 24.000,00$$

$$V_{ap+vg} = 323.000,00$$

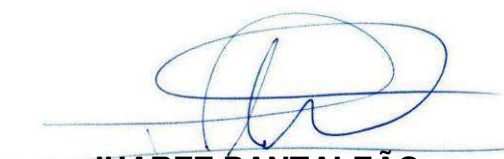
(trezentos e vinte e três mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 11 de dezembro de 2018.



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:	62,38m ²
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	36 (trinta e seis) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F _{oc} :	0,582
Índice fiscal	606,00
Data-base	Dezembro de 2.018

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018
 SETOR: 76 QUADRA: 310 ÍNDICE DO LOCAL: 606,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARNABÉ COUTINHO NÚMERO: 337
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,541 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,33 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,33

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 VENDA (R\$): 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MEIRE DIAS IMOVEIS
 CONTATO: CORRETOR - REFWEB: JC865 TELEFONE: (11)-34612412
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA= ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 62,38M² + 9,90M²/2 = 67,33M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.544,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 275,54	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.820,32
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0606
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 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018
 SETOR: 76 QUADRA: 310 ÍNDICE DO LOCAL: 606,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARNABÉ COUTINHO NÚMERO: 337
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,541 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,33 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,33

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 VENDA (R\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NORTELAR IMÓVEIS
 CONTATO: CORRETOR - REFWEB: AP00116 TELEFONE: (11)-34592597
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA= ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 62,38M² + 9,90M²/2 = 67,33M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	267,44	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.411,11
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.678,55
		VARIAÇÃO: 1,0606



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/12/2018
 SETOR : 76 QUADRA : 310 ÍNDICE DO LOCAL : 606,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARNABÉ COUTINHO NÚMERO : 337
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,582 IDADE: 36 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,33 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 67,33

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 VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: SANTOS BRUNO IMÓVEIS
 CONTATO: CORRETOR - REFWEB: AP0256 TELEFONE: (11)-39322110
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA= ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 62,38M² + 9,90M²/2 = 67,33M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.678,45
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.678,45
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018
 SETOR: 76 QUADRA: 075 ÍNDICE DO LOCAL: 618,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SIMÃO VELHO NÚMERO: 368
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,59 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 66,00

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 VENDA (R\$): 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MIRANTE IMÓVEIS
 CONTATO: CORRETOR - REFWEB: 307393 TELEFONE: (11)-38718446

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA= ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 61,00M² + 10,00M²/2 = 66,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -19,06	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.909,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -92,25	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.797,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9773
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 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/12/2018
 SETOR: 76 QUADRA: 075 ÍNDICE DO LOCAL: 618,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA SIMÃO VELHO NÚMERO: 368
 COMP.: BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,553 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 66,00

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 VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LOPES CONDESSA IMÓVEIS
 CONTATO: CORRETOR - REFWEB: IM-167354 TELEFONE: (11)-29714600
 OBSERVAÇÃO:
 ÁREA HOMOGENEIZADA= ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 61,00M² + 10,00M²/2 = 66,00M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -18,53	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.772,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 200,23	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.954,42
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0381
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : BRADESCO S/A BANCO X MONTENGE CONST IND E TERC

DATA : 10/12/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	606,00
☒ Obsolescência	Idade 36
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 RUA BARNABÉ COUTINHO ,337	4.544,78	4.820,32	1,0606
☒	2 RUA BARNABÉ COUTINHO ,337	4.411,11	4.678,55	1,0606
☒	3 RUA BARNABÉ COUTINHO ,337	4.678,45	4.678,45	1,0000
☒	4 RUA SIMÃO VELHO ,368	4.909,09	4.797,78	0,9773
☒	5 RUA SIMÃO VELHO ,368	4.772,73	4.954,42	1,0381

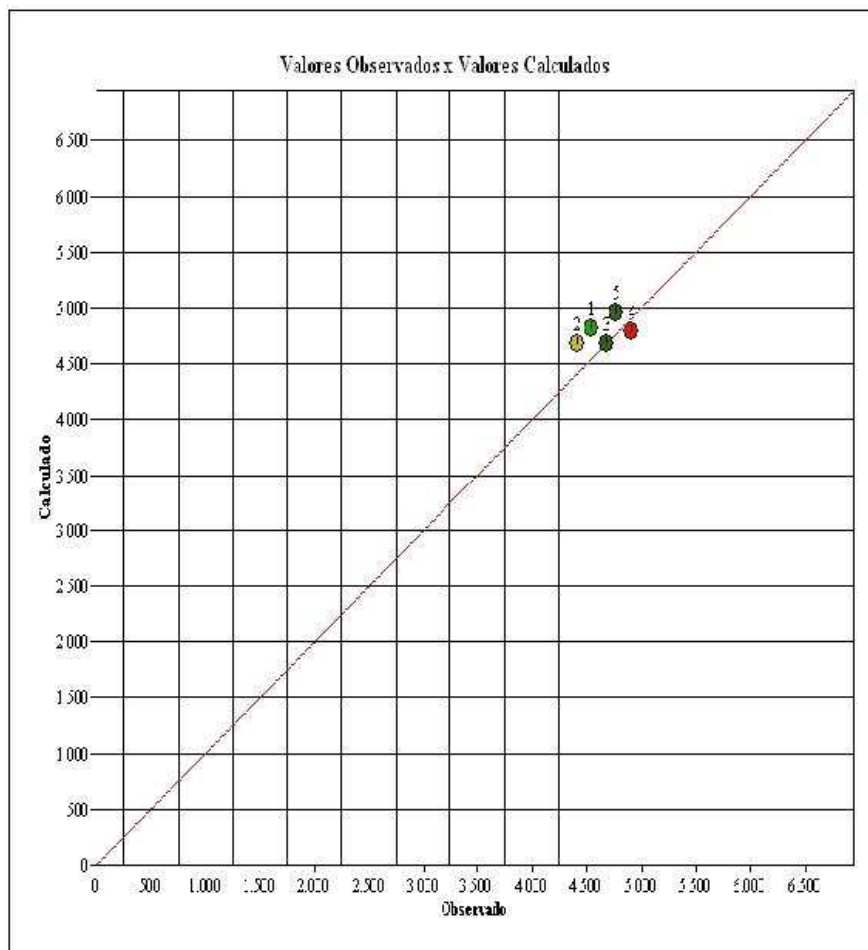

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.544,78	4.820,32
2	4.411,11	4.678,55
3	4.678,45	4.678,45
4	4.909,09	4.797,78
5	4.772,73	4.954,42



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA BARNABÉ COUTINHO 337 AP-51 SAO PAULO - SP Data : 10/12/2018
 Cliente : BRADESCO S/A BANCO X MONTENGE CONST IND E TERC
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 62,38 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 4.785,90
(quatro mil e setecentos e oitenta e cinco reais e noventa centavos)
VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.663,23
 Desvio Padrão : 193,82
 - 30% : 3.264,26
 + 30% : 6.062,20

Coeficiente de Variação : 4,1600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.785,90
 Desvio Padrão : 114,89
 - 30% : 3.350,13
 + 30% : 6.221,67

Coeficiente de Variação : 2,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☒	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.785,90

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.785,90000

VALOR TOTAL (R\$): 298.544,44

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

INTERVALO MÍNIMO : 4.707,13

INTERVALO MÍNIMO : 4.707,14

INTERVALO MÁXIMO : 4.864,67

INTERVALO MÁXIMO : 4.864,66

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III