

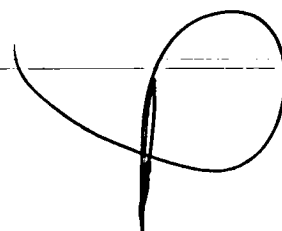
**EXMO. SR. DRA. JUIZ DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL – SP**

20ª OF. CÍVEL CENTRAL 02/DEZ/2019 17:36 000001479

PROCESSO : Nº 0123915-97.2011.8.26.0011/01
CARTÓRIO : 20º OFÍCIO.
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO.
(DESPESAS CONDOMINIAIS)
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PEPI.
REQUERIDO : JOSÉ MARIA PEREIRA BATISTA.

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



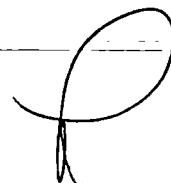
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Rua Dr. Bitencourt Rodrigues, nº. 41, apartamento nº 32,
Bairro Sé, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Novembro de 2.019.

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 176.000,00
(cento e setenta e seis 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 **PROCEDIMENTO SUMÁRIO (DESPESAS CONDOMINIAIS)**

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

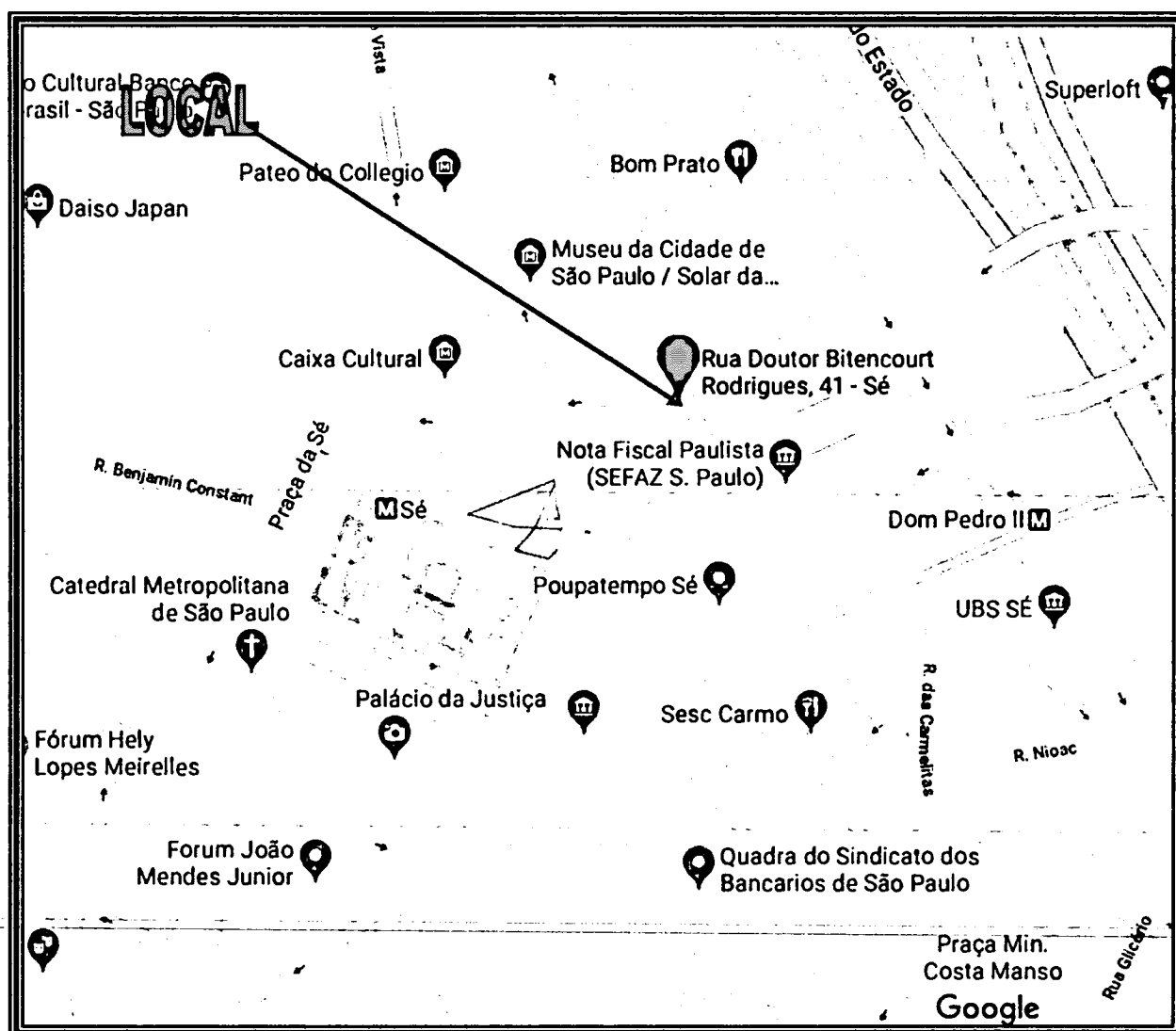


CAPÍTULO III – VISTORIA**1. Localização**

O imóvel avaliando localiza-se a Rua Dr. Bitencourt Rodrigues, nº 41, apartamento nº 32, Edifício Pepi, Bairro Sé, 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 002, Quadra 074, e Índice Fiscal 2.480,00.

3. Planta de localização.

4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em SE- Zona ZCPb-05, Zona de Centralidade Polar Alta Densidade - b.

5. Ilustração fotográfica externa.

Vista do edifício onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Dr. Bitencourt Rodrigues, 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 1359 (fls. 183) é de 16/438.

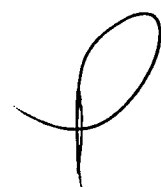
10. Características do Prédio.

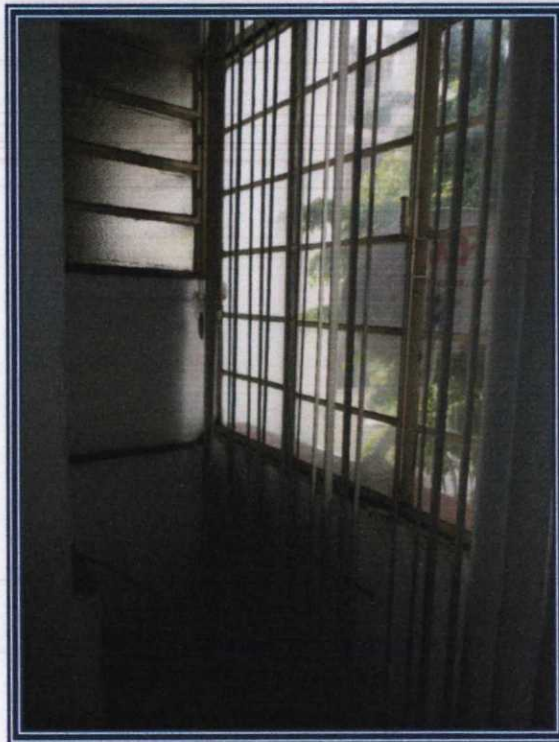
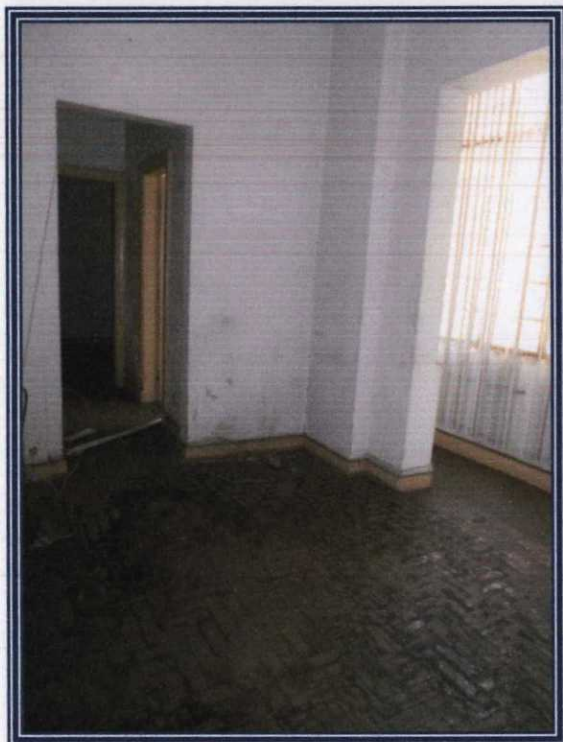
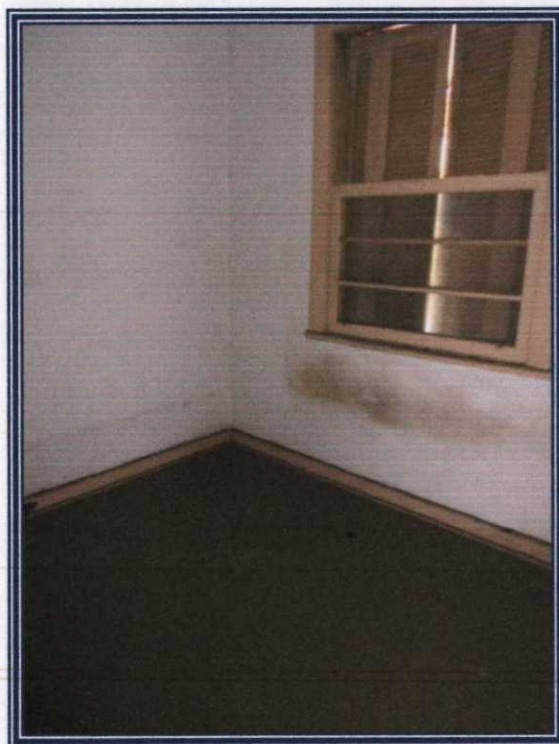
Classe / Grupo / Padrão:	Residência / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura Látex.
Pavimentos:	09 (nove) pavimentos superiores, sendo térreo mais 08 (oito) andares.
Subsolo:	Sem subsolos.
Elevadores	01 (um) elevador.
Apartamentos / andar:	03 (três) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Dispositivos de segurança:	Portaria.
Dispositivos de Lazer:	Sem dispositivos de lazer.

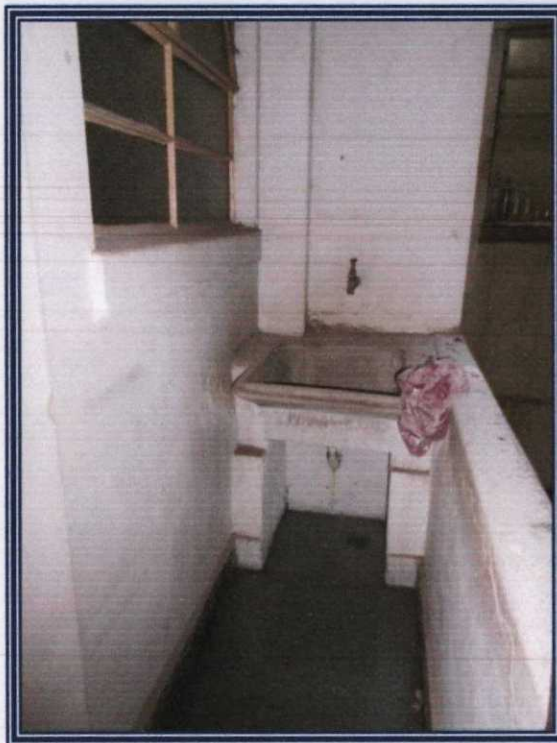
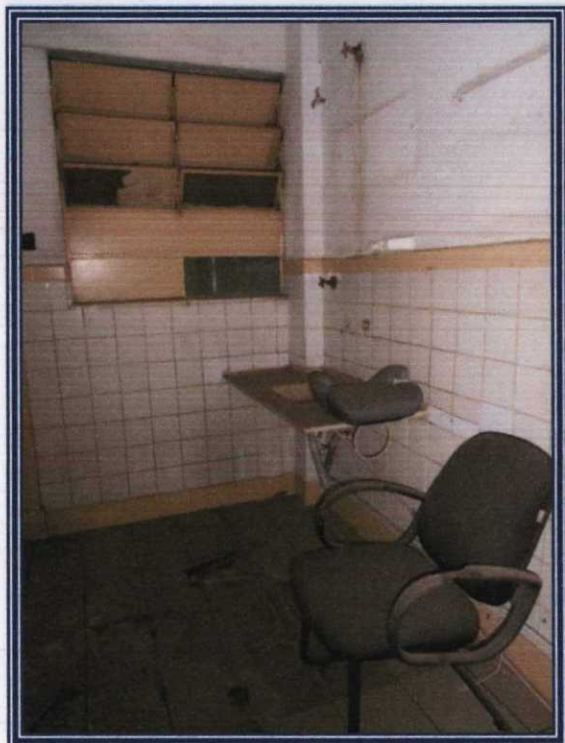


11. Características do apartamento.

Piso:	Tacos de madeira / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr, vidro.
Compartimentos	Sala de estar, 01 (um) dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.
Vagas de garagens	Sem vagas
Idade Estimada:	70 (setenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área Útil:	Aprox. 42,00m ²



12. - Ilustração fotográfica interna da unidade 32.**Sala de estar e varanda.****Quarto.**



Cozinha e área de serviço.



Vista do hall de entrada.

[Handwritten signature]

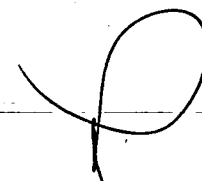
CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

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 novembro de 2.019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.183,96/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

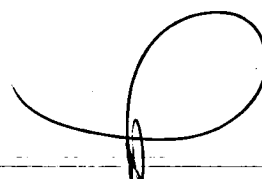
$$V_a = 4.183,96 \times 42,00\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 175.726,32$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 175.726,32$$

(cento e setenta e seis mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

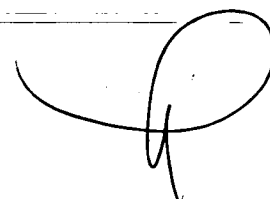
Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 28 de novembro de 2.019.



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 superestimativa 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

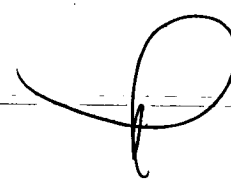
Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.



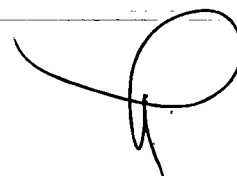
O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados 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:	Superior com elevador (2,406)
Área útil:	42,00m ²
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	70 (setenta) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
F _{oc} :	0,200
Índice fiscal	2.480,00
Data-base	Novembro de 2.019



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



unidesk

GeoAnalizerPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2019
SETOR: 2 QUADRA: 067 ÍNDICE DO LOCAL: 2.424,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR BITENCOURT RODRIGUES NÚMERO: 196
COMP.: INF RESERV 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 - (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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2.406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,369 IDADE: 49 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 47,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,00
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\$): 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: IZETE MARIA BRASIL MOVEIS
CONTATO: SRA. IZETE REFYEB: BRASIL 029 TELEFONE: (11)-50493385
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 23,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.978,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.824,18	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.177,54
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6382
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

GeoAnalizerPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2019

SETOR: 2 QUADRA: 074 ÍNDICE DO LOCAL: 2.480,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR BITENCOURT RODRIGUES

NÚMERO: 41

COMP.: INF RESERV

BARRIO:

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**☒ PAGMENTAÇÃO ☒ 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,200 IDADE: 70 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 42,00

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\$): 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: IZETE MARIA BRASIL MOVEIS

CONTATO: SRA. IZETE REFWEB: 011

TELEFONE: (11)-50493385

OBSERVAÇÃO:**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.250,00
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.000,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

GeoAnalizerPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2019

SETOR: 2

QUADRA: 074

ÍNDICE DO LOCAL: 2.480,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR BITENCOURT RODRIGUES

NÚMERO: 41

COMP.: AP33

BARRIO:

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 ACABO**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 superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2.406

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 70 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 42,00

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\$): 195.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: ZELADOR

TELEFONE: (11)-11111111

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	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: 4.178,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.178,57
		VARIAÇÃO: 1,0000

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



unidesk

GeoAnalizerPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2019
SETOR: 2 QUADRA: 074 ÍNDICE DO LOCAL: 2.480,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR BITENCOURT RODRIGUES NÚMERO: 41
COMP.: AP42 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 - (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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2.406 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 70 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 42,00

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\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: SATURNO IMÓVEIS
CONTATO: CORRETOR REFWEB: AP0549 TELEFONE: (11)-35413995
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.285,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.285,71
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	

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

GeoAnalizerPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/11/2019

SETOR: 2 QUADRA: 074 ÍNDICE DO LOCAL: 2.868,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV RANGEL PESTANA

NÚMERO: 243

COMP.: INF RESERV

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 ACABO**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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2.406 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0.200 IDADE: 60 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

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\$): 230.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ESTRUTURA MÓVEIS

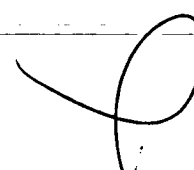
CONTATO: CORRETOR: REFWEB: V1-243-41

TELEFONE: (11)-31413004

OBSERVAÇÃO:**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -112,02	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.140,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.027,98
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9729
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA





GeoAuxiliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PEPI COND ED X JOSÉ MARIA PEREIRA BATISTA

DATA : 25/11/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.480,00
☒ Obsolescência	Idade 70 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento superior c/ e'ev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAnalizer Prof

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA DR BITENCOURT RODRIGUES ,196	4.978,72	3.177,54	0,6382
☒ 2	RUA DR BITENCOURT RODRIGUES ,41	5.250,00	5.250,00	1,0000
☒ 3	RUA DR BITENCOURT RODRIGUES ,41	4.178,57	4.178,57	1,0000
☒ 4	RUA DR BITENCOURT RODRIGUES ,41	4.285,71	4.285,71	1,0000
☒ 5	AV RANGEL PESTANA ,243	4.140,00	4.027,98	0,9729



GeoAvaliarPro

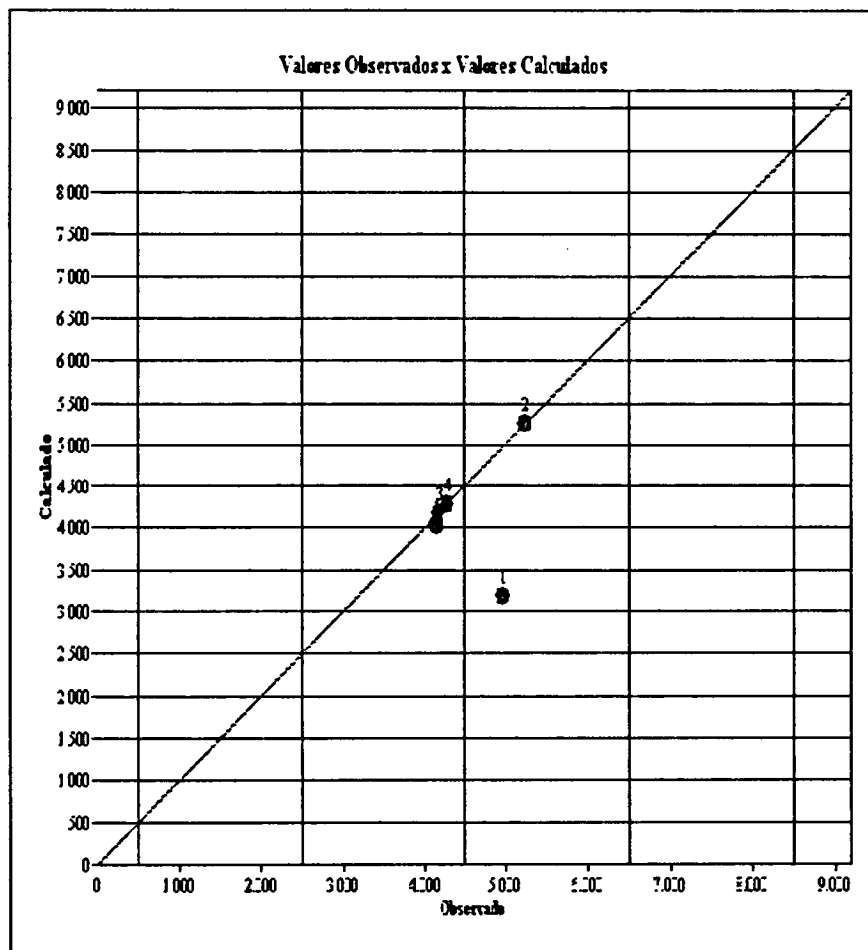
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.978,72	3.177,54
2	5.250,00	5.250,00
3	4.178,57	4.178,57
4	4.285,71	4.285,71
5	4.140,00	4.027,98



CadAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA DR BITENCOURT RODRIGUES 41 AP 32 SAO PAULO - SP Data : 25/11/2019
 Cliente : PEPI COND ED X JOSÉ MARIA PEREIRA BATISTA
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 42,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 4.183,96

(quatro mil e cento e oitenta e três reais e noventa e seis centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.566,60
 Desvio Padrão : 511,94
 - 30% : 3.196,62
 + 30% : 5.936,58

Coefficiente de Variação : 11,2100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.183,96
 Desvio Padrão : 738,92
 - 30% : 2.928,77
 + 30% : 5.439,15

Coefficiente de Variação : 17,6600

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 carac dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todas as carac 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\$): 4.183,96

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.183,96000

VALOR TOTAL (R\$): 175.726,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.677,37

INTERVALO MÍNIMO : 3.677,37

INTERVALO MÁXIMO : 4.690,55

INTERVALO MÁXIMO : 4.690,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III