

H

326
file 453

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

05 FEV 2015

0017 FBRN.15.0005872-5 01/02/15 17:27 62

PROCESSO : N° 0114379-44.2006.8.26.0001
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (COB. DE CONDOMÍNIO)
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGIO DI LUCCA E DI FERRARA
REQUERIDO : SERGIO CLAUDIO ROBADEL 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



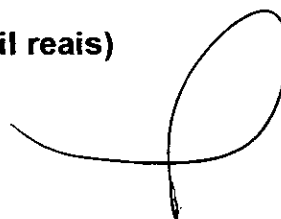
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 53, do 5º andar do bl. A, Edifício Villagio Di Ferrara, localizado no Condomínio Edifício Villagio Di Lucca e Di Ferrara, à Rua Copacabana, 385, Jd. Sta. Therezinha, no 8º. Subdistrito Santana, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Janeiro de 2.015.

Valor de mercado para venda:

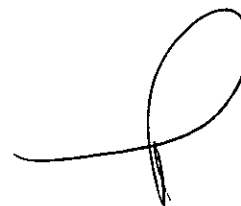
$V_a = R\$ 370.000,00$
(trezentos e setenta mil reais)



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 ORDINÁRIO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO)**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

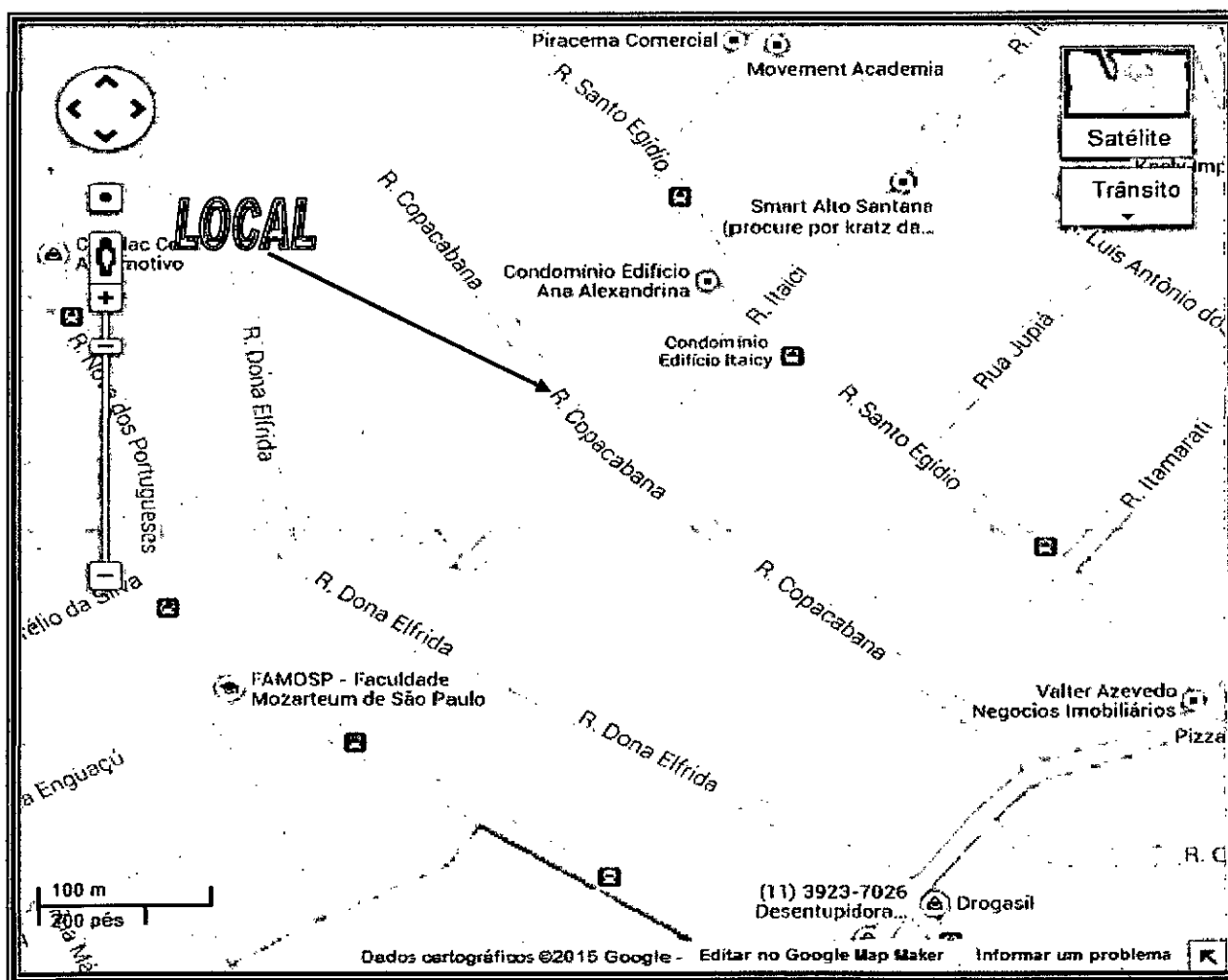
1. Localização

Apartamento nº. 53, do 5º andar do bl. A, Edifício Villagio Di Ferrara, localizado no Condomínio Edifício Villagio Di Lucca e Di Ferrara, à Rua Copacabana, 385, Jd. Sta. Therezinha, no 8º. Subdistrito Santana, 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 072, Quadra 064, e Índice Fiscal 1.210,00

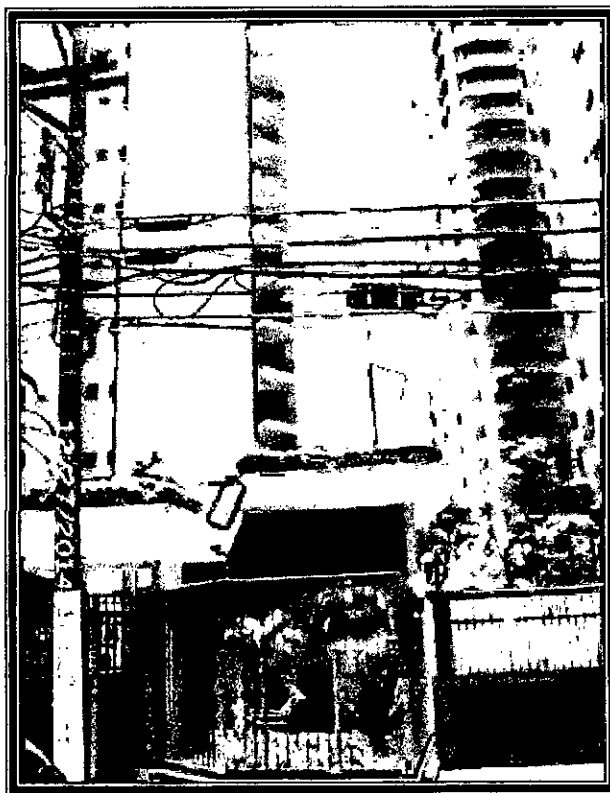
3. Planta de localização



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se Z 2 – Zona Predominantemente Residencial, de Densidade Demográfica Média.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Copacabana, 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.

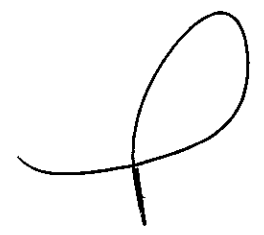
9. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 73.083 (fls.296) é de 0,00522 %.



10. Características do Prédio


Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina mais pintura látex.
Pavimentos:	térreo mais, 16 (dezesesseis) andares.
Subsolos	02 (dois) subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores, social / serviço.
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Dispositivos de segurança:	Portaria e interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, playground, salão de jogos adulto e infantil, salão de ginástica e piscina.



11. Características do apartamento

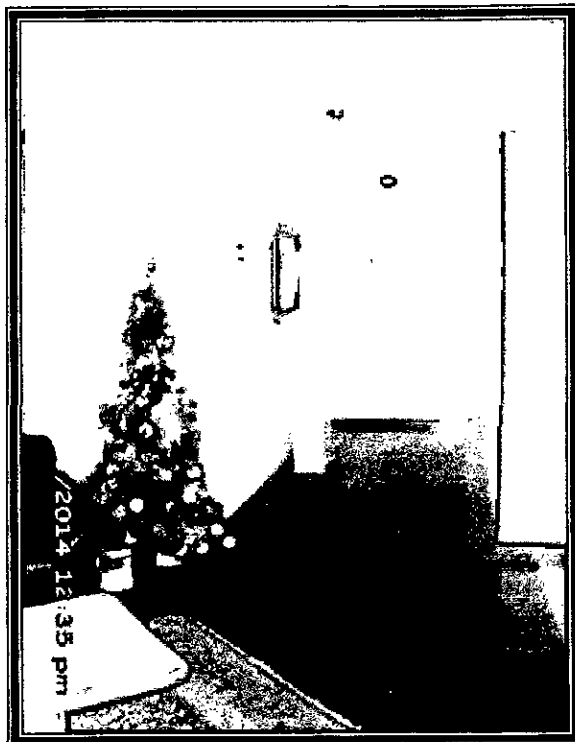
Piso:	Piso Laminado e cerâmico .		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar / jantar, 03 (três) dormitórios e 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagem	01(uma) vaga.		
Idade Estimada:	23 (vinte e três) anos		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 69,416 m ²	Comum: 71,583 m ²	Total: 140,999 m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 73.083 (fls. 296) .



[Handwritten signature]

12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edif. Villagio Di Lucca e Di Ferrara.



Hall Social.

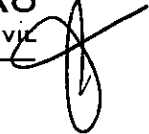


Salão de festas



Sala de Ginástica

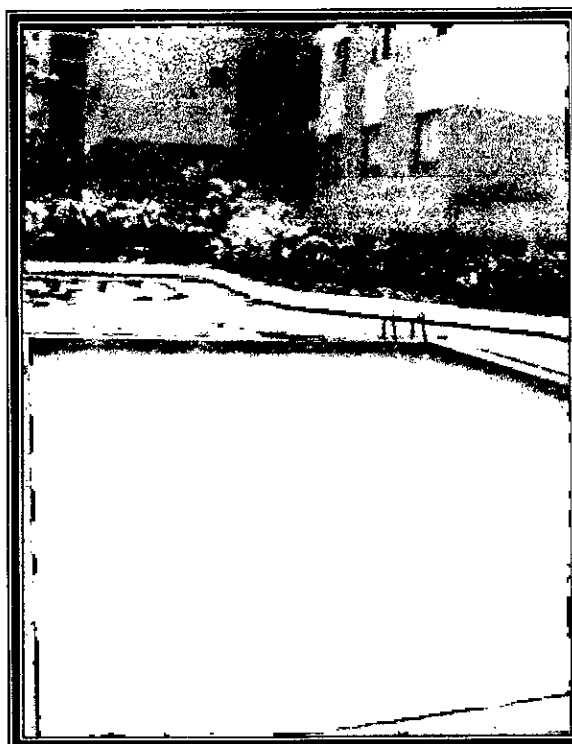
[Handwritten signature]



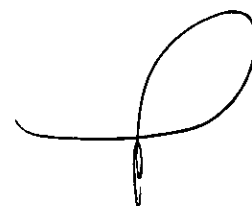
Salão de Jogos Adulto e Infantil.



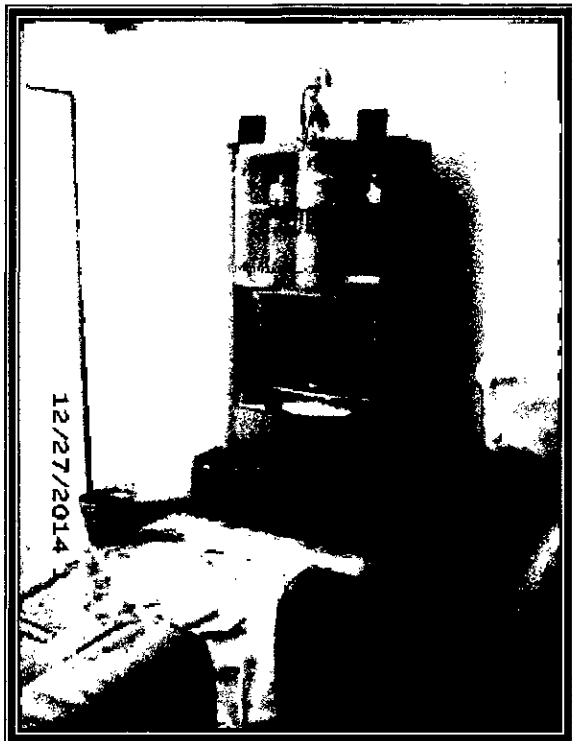
Playground



Piscina



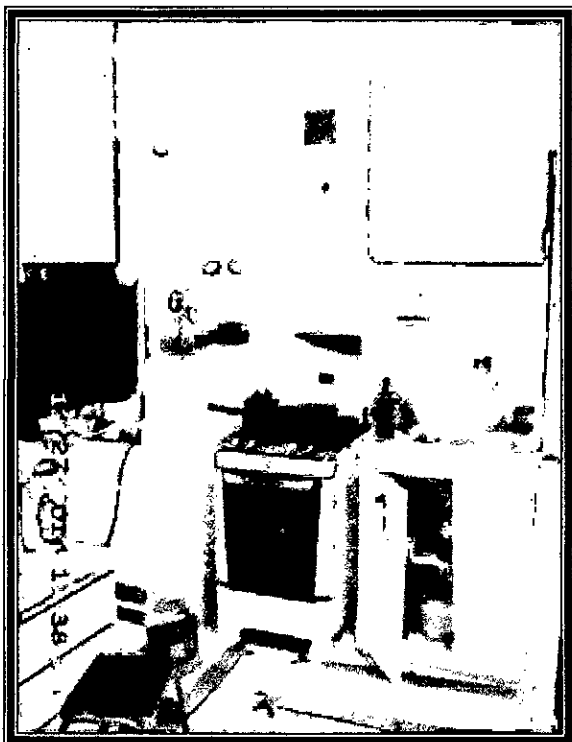
12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 53 do bl. A Edifício Villagio Di Ferrara



Sala de estar



Sala de Jantar



Cozinha

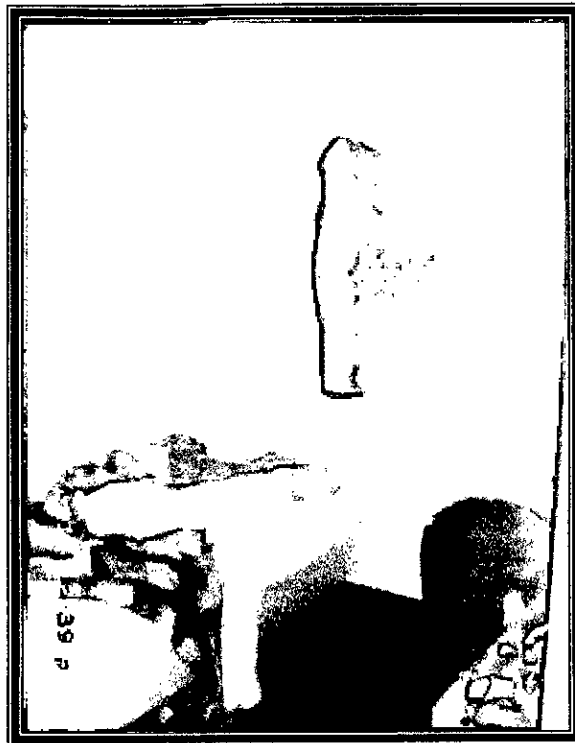


Área de serviço

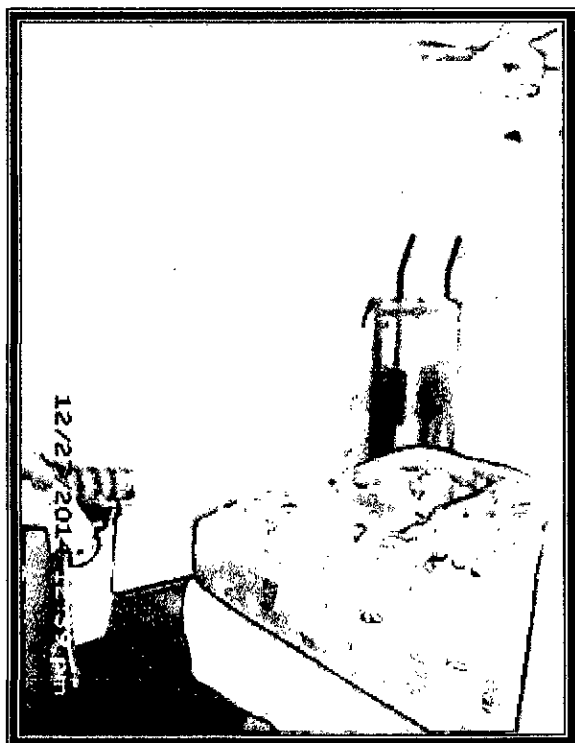
18.470
A



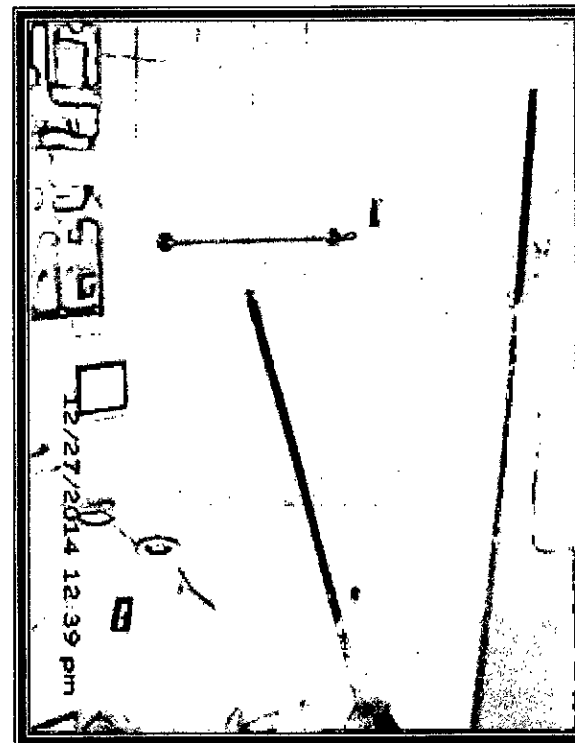
Dormitório I



Dormitório II.



Dormitório III



Banheiro

l

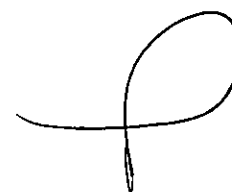
CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

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 Janeiro de 2.015, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.975,98 / \text{m}^2$$

3. **Valor do Apartamento (V_a)**

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 69,416 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 / 2$$

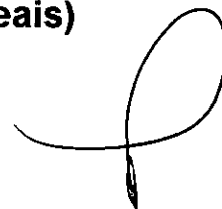
$$A_c = 74,416 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.975,98 \times 74,416 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 370.262,67$$

Ou, em números redondos,

$V_a = \text{R\$ } 370.000,00$
(trezentos e setenta mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 27 de Janeiro de 2.015.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

914
JA

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})

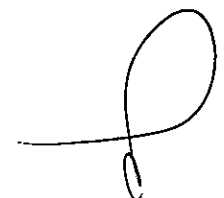
Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

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

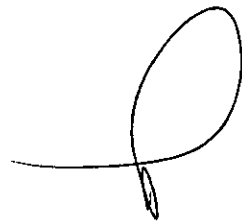
Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

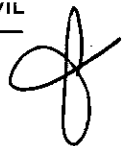


O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados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

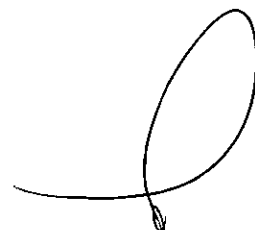
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	74,416 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	23 (vinte e três) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,733
Índice fiscal	1.210,00
Data-base	Janeiro de 2.015.



417


ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





CacAvuliasProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2015
 SETOR: 072 QUADRA: 064 ÍNDICE DO LOCAL: 1,210,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R COPACABANA NÚMERO: 385
 COMP.: 07 AND APTO 74 B BAIRRO: JD STA THEREZINHA - SANTANA 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): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

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 DO IMÓVEL (R\$): 350.000,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL - ADM

CONTATO: SRA NEDE

TELEFONE: (11)-29734370

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 50,00 + 10,00 / 2 = 55,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -192,66	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.535,42
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9665
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	



GeoValorPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2015
 SETOR: 072 QUADRA: 064 ÍNDICE DO LOCAL: 1,21000 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R COPACABANA NÚMERO: 385
 COMP.: 06 AND APTO 85 A BAIRRO: JD STA TEREZINHÁ - SANTANA 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: seca

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): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 74,41 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,41

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: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 370.000,00

IMOBILIÁRIA: HO LOCAL - ADM

CONTATO: SRA NEDE

TELEFONE: (11)-29734370

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 69,41 + 10,00 / 2 = 74,41

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.972,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -167,44	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.606,01
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5665
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	


CadavalPro
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/01/2015
 SETOR : 072 QUADRA : 064 ÍNDICE DO LOCAL : 1.210,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : R COPACABANA NÚMERO : 385
 COMP. : 04 AND APTO 44 A BAIRRO : JU STA THEREZINHA - SANTANA 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 : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,759 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 79,41 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 79,41

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 : Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL - ADM

CONTATO : SRA NEIDE

TELEFONE : (11)-29734370

OBSERVAÇÃO :

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 69,41 + 20,00 / 2 = 79,41

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.037,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-242,09 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.796,06
PADRÃO Fp :	1,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9521
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



GeoAvaliar Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/01/2015
 SETOR: 072 QUADRA: 052 ÍNDICE DO LOCAL: 1,25400 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R COPACABANA NÚMERO: 425
 COMP.: 03 AND APTO XX BAIRRO: JD STA THEREZINHA - SANTANA 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 média c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K): 0,666 IDADE: 31 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 FBCINA: 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 (RS): 370.000,00

IMOBILIÁRIA: PRONTO - LOPES

CONTATO: SRA LUIZA

TELEFONE: (11)-30508800

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 65,00 + 10,00 / 2 = 70,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -33,38	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.757,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 360,60	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.085,36
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0690
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	



GeoAnalisPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/01/2015
 SETOR : 072 QUADRA : 052 ÍNDICE DO LOCAL : 1,254,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : R COPACABANA NÚMERO : 425
 COMP. : 06 AND APTO XX BAIRRO : JD STA THEREZINHA - SANTANA CIDADÊ : 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 : Direto 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) : 0,558 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 70,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 70,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 330.000,00

IMOBILIÁRIA : PRONTO - LOPES

CONTATO : SRA LUIZA

TELEFONE : (11)-30508800

OBSERVAÇÃO :

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 65,00 + 10,00 / 2 = 70,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-29,77	FT ADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	868,44	FT ADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
		FT ADICIONAL05 : 0,00
		FT ADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.242,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.082,52
		VARIAÇÃO : 1,1979

423
[Handwritten Signature]



GeoAvaliação Pro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/01/2015
 SETOR : 072 QUADRA : 064 ÍNDICE DO LOCAL : 1.210,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R COPACABANA NÚMERO : 426
 COMP. : XX AND APTO XX BARRIO : JD STA THERÉZINHA - SANTANA 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 : 2,160 CONSERVAÇÃO : c-regular
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 85,00

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 DO IMÓVEL (R\$): 470.000,00
 IMOBILIÁRIA : PRONTO - LOPES
 CONTATO : SRA LUIZA TELEFONE : (11)-30508800


OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 80,00 + 10,00 / 2 = 85,00

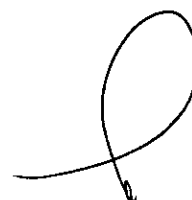
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.976,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 5,31	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.550,48
PADRÃO Fp : -431,29	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9144
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

[Handwritten Signature]

424


ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



425
[Handwritten Signature]



CadAvaliarProf

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND EDIF VILLAGIO DI LUCCA E DI FERRARA X SERGIO CLAUDIO R DATA : 21/01/2015
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFETORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.210,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 22 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0



CadAvaliarProf

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R COPACABANA,365	5.727,27	5.535,42	0,9665
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R COPACABANA,365	4.972,45	4.806,01	0,9665
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R COPACABANA,365	5.037,15	4.796,06	0,9521
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R COPACABANA,425	4.757,14	5.065,36	1,0690
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R COPACABANA,425	4.242,66	5.082,52	1,1979
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R COPACABANA,426	4.576,47	4.550,48	0,9144

[Handwritten Signature]

426



ControlarProf

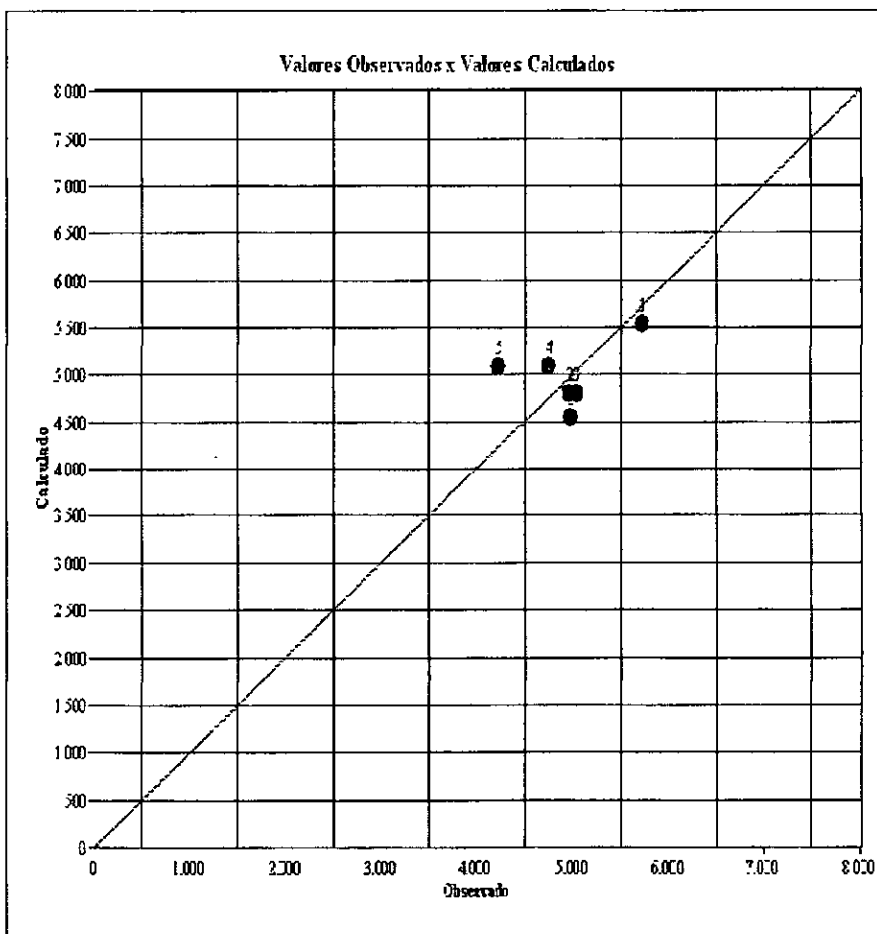
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.727,27	5.535,42
2	4.972,45	4.806,01
3	5.037,15	4.796,06
4	4.757,14	5.085,36
5	4.242,86	5.082,52
6	4.976,47	4.550,48



ControlarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO



UP
[Handwritten Signature]



GeoAnalisar Prof

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : R COPACABANA 385 05 AND APTO 53 A JD STA THEREZINHA- SANTANA SAO Data : 21/01/2015
 Cliente : 0114379-44.2006.8.26.0001
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 74,41 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.952,22
 Desvio Padrão : 479,62
 - 30% : 3.466,56
 + 30% : 6.437,89

Coefficiente de Variação : 9,6800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.975,98
 Desvio Padrão : 340,17
 - 30% : 3.483,16
 + 30% : 6.468,77

Coefficiente de Variação : 6,8400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliando	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"/>	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 ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados vel aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.975,98

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.975,98000

VALOR TOTAL (R\$): 370.262,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.771,00

INTERVALO MÍNIMO : 4.771,00

INTERVALO MÁXIMO : 5.180,96

INTERVALO MÁXIMO : 5.180,96

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 4.975,98

(quatro mil novecentos e setenta e cinco reais e noventa e oito centavos)

[Handwritten Signature]