

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

578

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

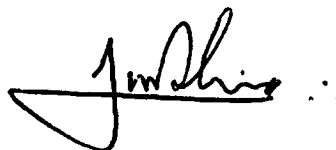
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP.**

7/24-05

REF.: PROCESSO Nº 0528953-50.19968.26.0100 – 33º OFÍCIO**AÇÃO: PROCEDIMENTO COMUM****REQ.^{te}: BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A****REQ.^{do}: QUIMPAR COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS E OUTRO**

LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO, perito judicial nos autos em epígrafe, tendo concluído os trabalhos que lhe foram confiados vem, mui respeitosamente, oferecer o seu LAUDO para a oportuna juntada aos autos.

São Paulo, 08 de maio de 2.019



LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO
Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I - PRELIMINARES**I.1 - REQUERENTE:****BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A****I.2 - REQUERIDO:****QUIMPAR COMÉRCIO DE PRODUTOS
QUÍMICOS E OUTRO****I.3 - OBJETIVO DO TRABALHO:**

Trata-se de determinar o valor de mercado de um imóvel urbano situado neste município de São Paulo/SP, inscrito na municipalidade sob nº 041.280.0031-0.

I.4 - OBJETO DA AVALIAÇÃO:**I.4.1 - Individualização:**

Trata-se de avaliar o imóvel localizado na à Rua Gararu, nº 140, sobreloja do “Edifício Palazzo Gritti” – Indianópolis – município de São Paulo/SP, com área útil de 195,33 m² e inserido na matrícula sob n.º 58.680 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, município de São Paulo/SP.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

I.4.2 – INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I.4.2.1 – Na presente avaliação, admite – se como corretas as dimensões constantes da documentação oferecida, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas o foram de boa fé e por isso são confiáveis.

I.4.2.2 – O signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

I.4.2.3 – Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos de títulos, invasões, hipotecas e outros, por não se integrarem com o objetivo desta avaliação.

I.5 - PRESCRIÇÕES NORMATIVAS:

O presente trabalho atende a seguinte norma:

I.5.1 – "Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia".

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II - VISTORIA

No dia 02 do mês de abril do ano de 2.019, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste feito, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião e anexadas a este laudo, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

Para o atendimento ao artigo 474 do novo CPC ambas as partes foram cientificadas da data da realização da diligência.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente ação localiza-se à Rua Gararu, nº 140, sobreloja do “Edifício Palazzo Gritti” – Indianópolis – município de São Paulo/SP.

II.2 - ACESSO

O acesso ao “Edifício Palazzo Gritti” é feito através da Rua Gararu.

II.3 - CARACTERÍSTICAS

O imóvel está situado em Zona Central – ZC – Subprefeitura de Pinheiros, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016 (vide Anexo 01).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água e gás encanado e rede de telefonia.

II.5 – DA SOBRELOJA

A sobreloja objeto da presente ação situado à Gararu, nº 140 consiste de uma unidade situada no mezanino do Edifício Palazzo Griti com área útil de 195,33 m², contendo a área comum de 91,006 m², perfazendo a área construída de 286,336 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,4607% no terreno. Imóvel esse cadastrado no 14º Cartório de Registro de Imóveis da referida comarca de São Paulo, sob nº 58.680.

II.6 - REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto desta lide obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

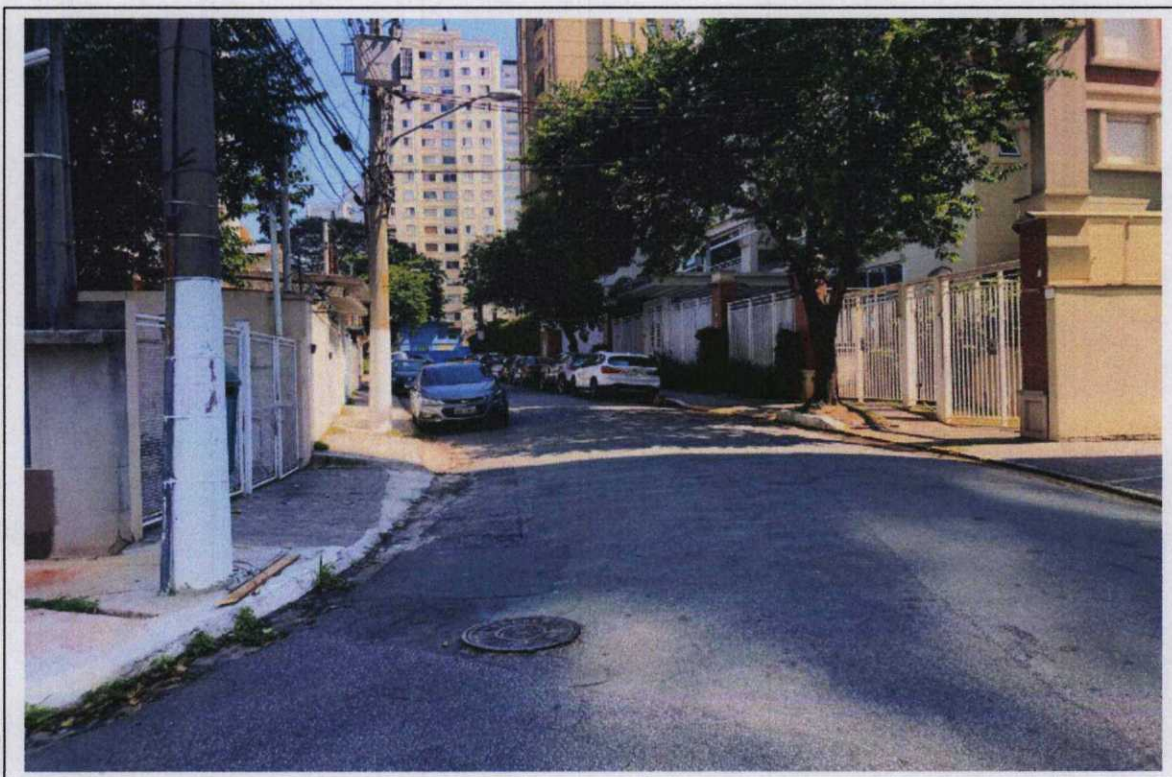


Foto 01: Vista da Rua Gararu. O observador encontra-se defronte ao Edifício Palazzo Gritto olhando em direção à Rua Coronel Artur de Paula Ferreira.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 02: Outra vista da Rua Gararu. O observador encontra-se no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 03: Vista da Rua Professor Martins Santana. O observador encontra-se na confluência com a Rua Gararu olhando em direção à Avenida Hélio Pelegrino.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

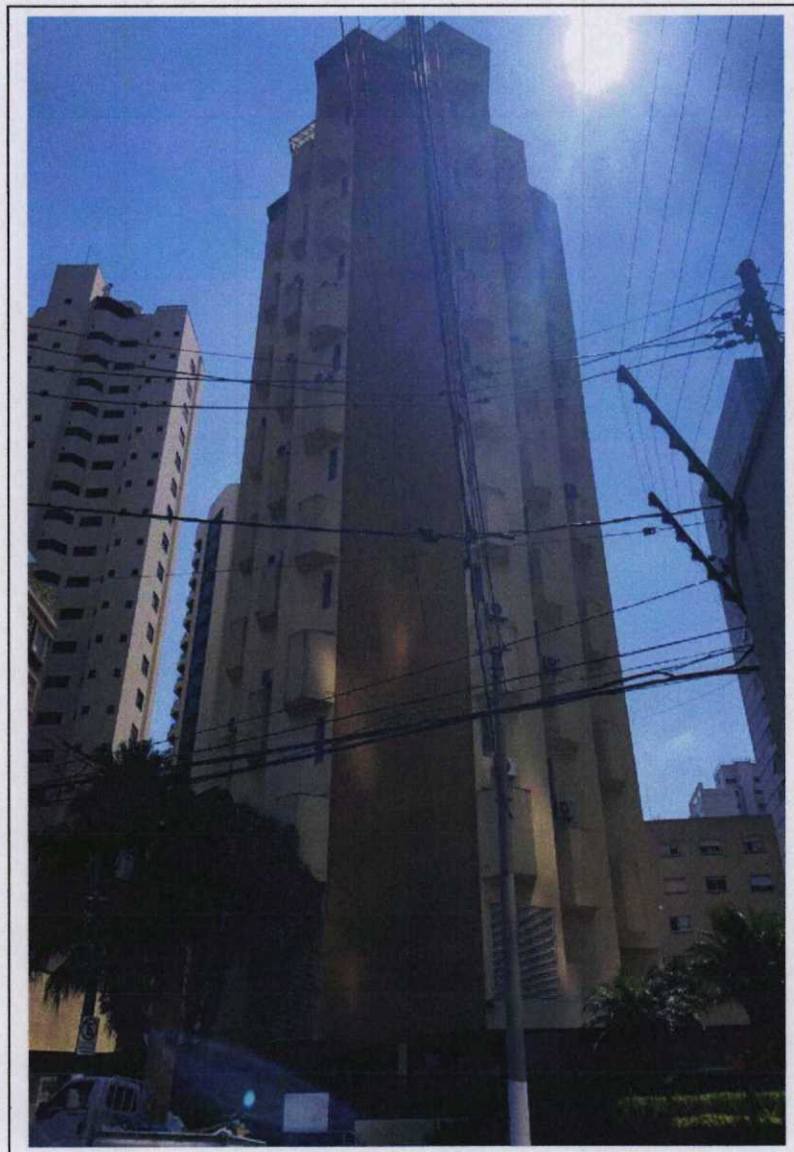


Foto 04: Vista da fachada do Edifício Palazzo Gritti sob nº 140 da Rua Gararu.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 05: Vista do acesso para o interior do Edifício Palazzo Gritti onde se situa a sobreloja em estudo.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 06: Vista do hall de acesso do Edifício.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

589

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

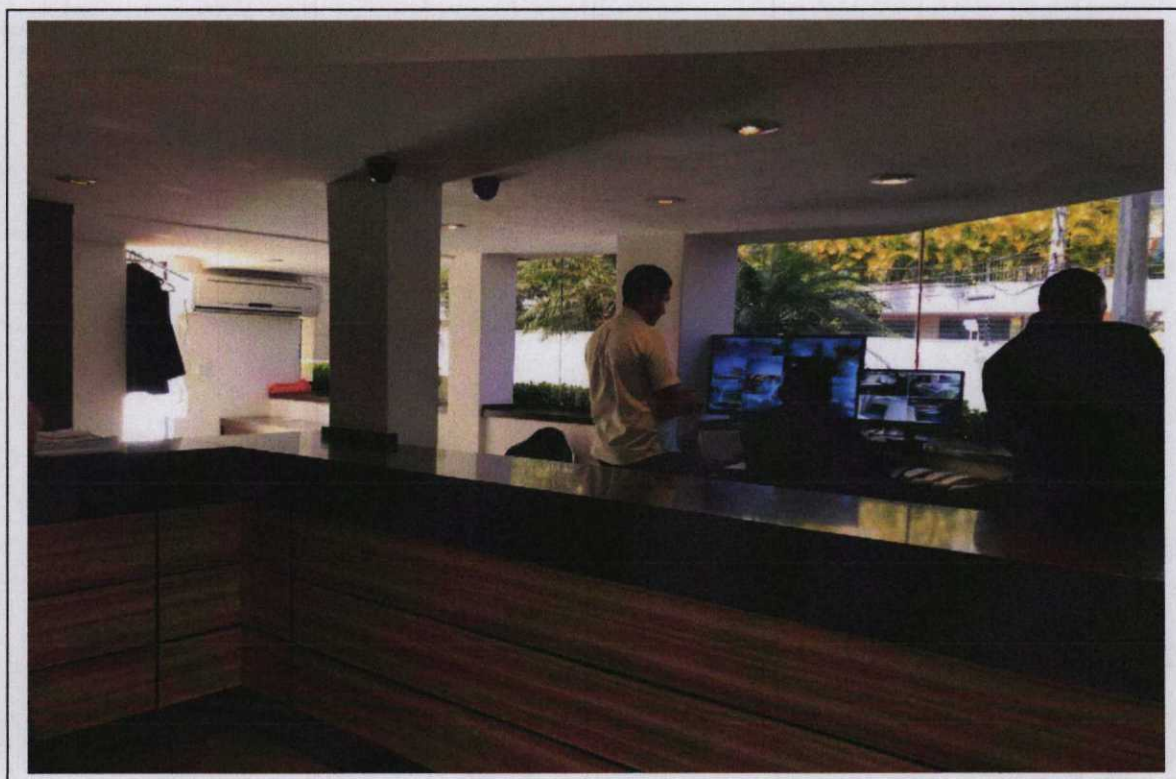


Foto 07: Vista da portaria do Edifício Palazzo Gritti.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 08: Vista interna da sobreloja. Suas principais características construtivas são: piso em carpete, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em gesso e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

S9L

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

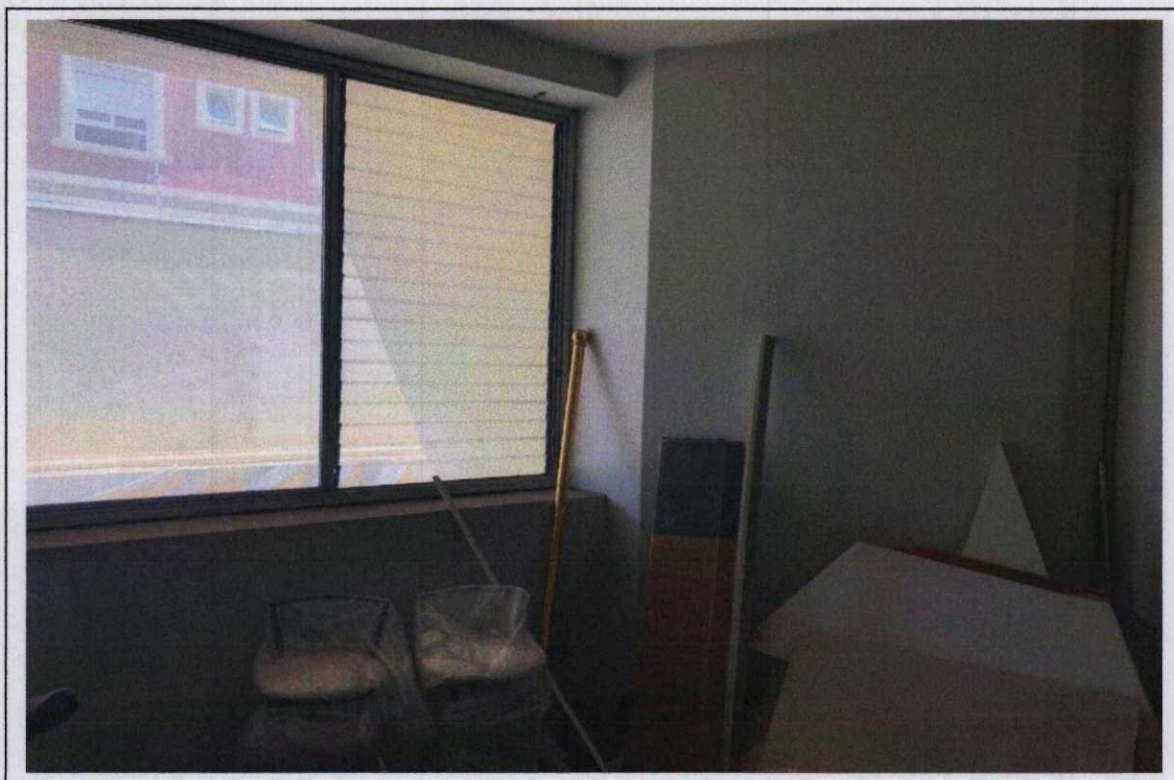


Foto 09: Vista de outra sala existente no local. Suas principais características construtivas são as mesmas da sala anterior.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

592

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 10: Vista de mais uma sala. Suas principais características construtivas são: piso em carpete, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em gesso e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE



Foto 11: Vista de mais uma sala existente no local com os mesmos acabamentos da sala retratada anteriormente.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

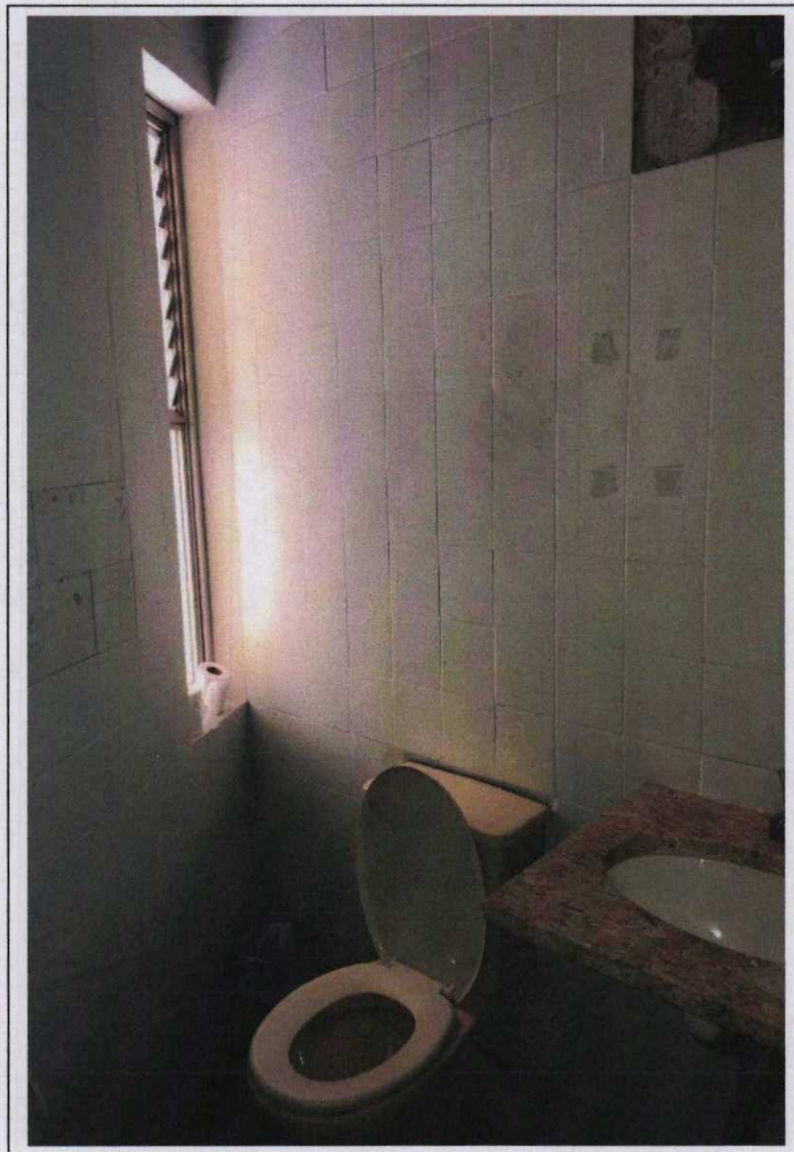


Foto 12: Vista de um banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

SGS



Foto 13: Vista de mais uma sala. Suas principais características construtivas são: piso em carpete, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex, forro em gesso e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

596



Foto 14: Vista de outra sala.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

SGD

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

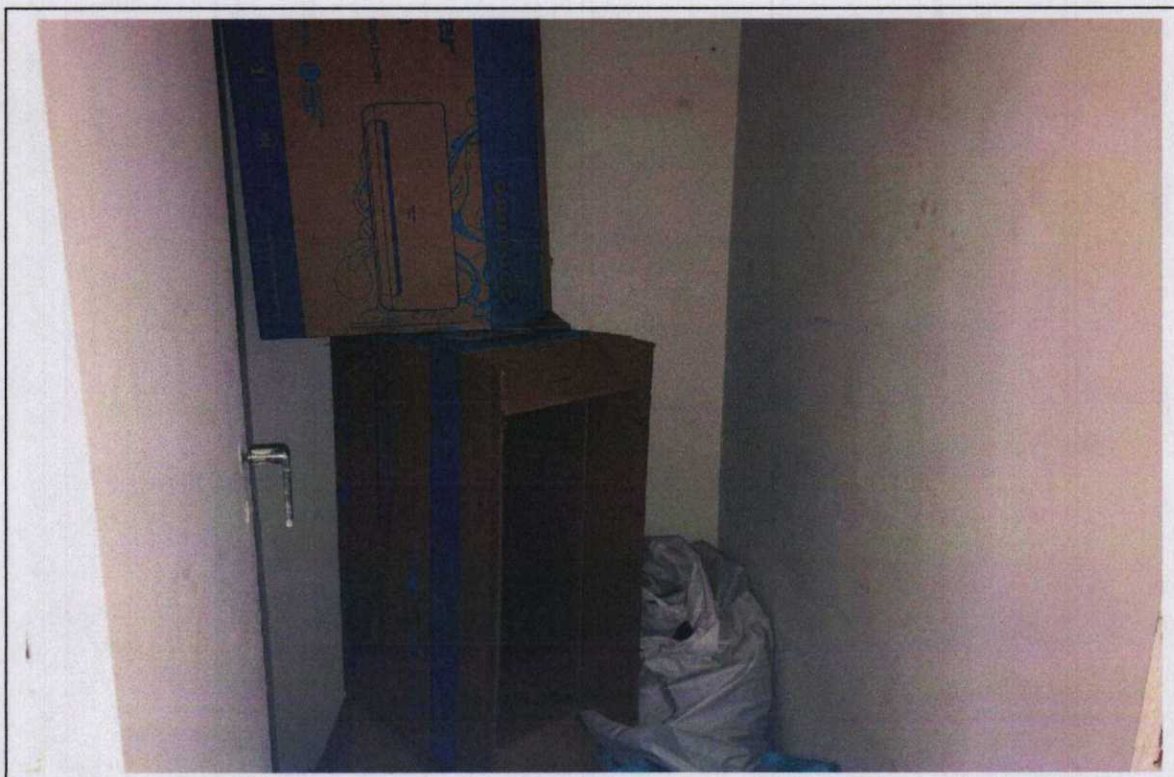


Foto 15: Vista de um cômodo menor utilizado como depósito.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

598

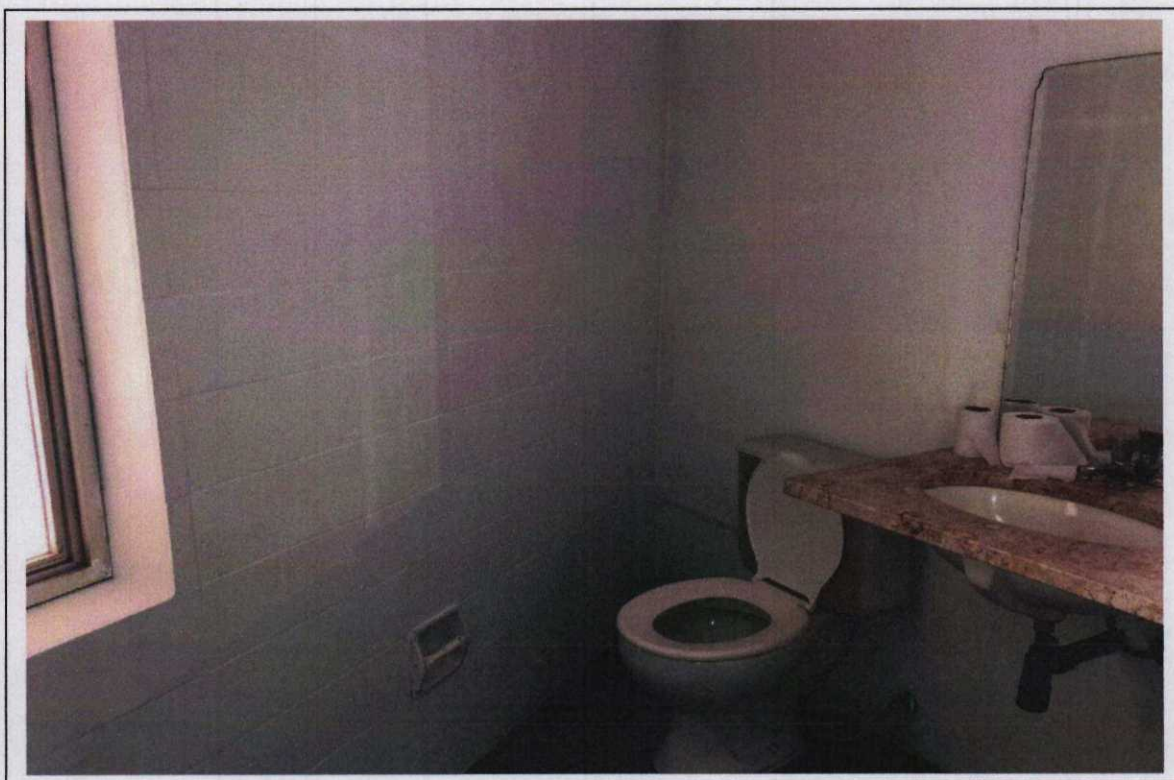


Foto 16: Vista de mais um banheiro existente no local. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto e esquadrias de alumínio.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

§ 99

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

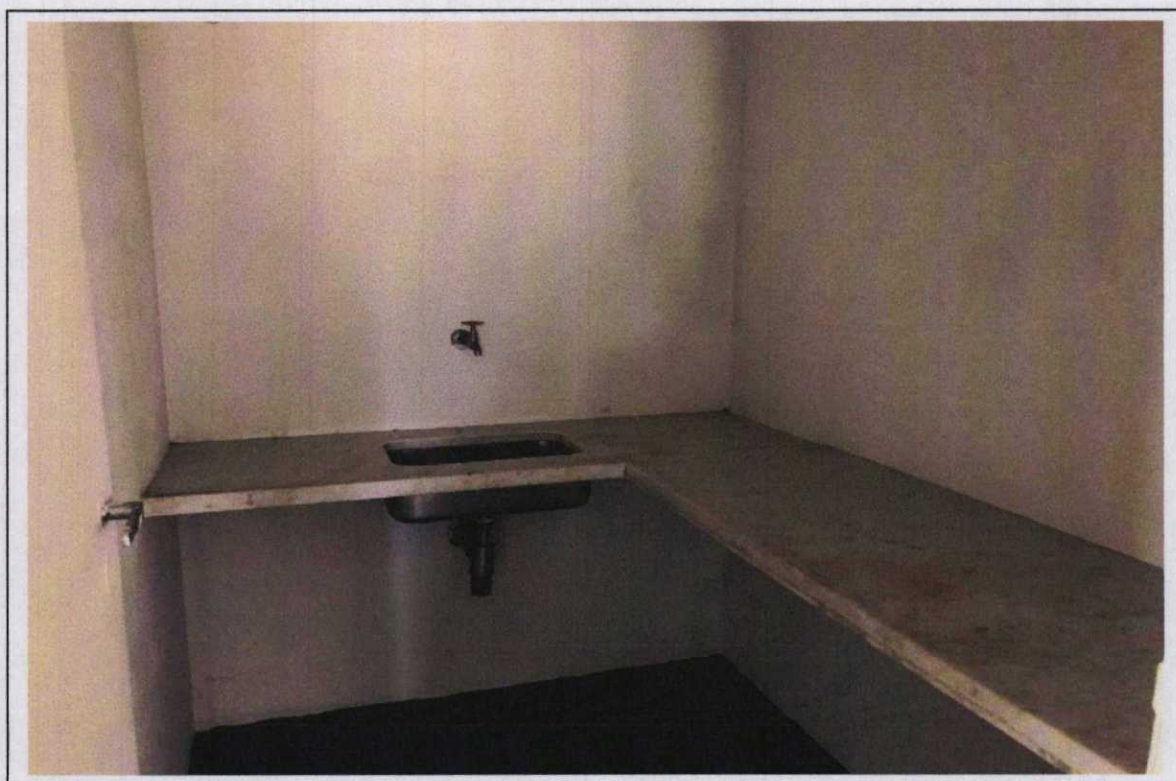


Foto 17: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso em carpete, paredes revestidas em massa corrida pintadas em látex e forro em gesso.

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

600

III - DA TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Apresentamos neste item breve resumo dos documentos acostados ao presente processo e de interesse para o presente feito.

→ Documento 01:

Fonte: fls.545/548 dos autos.

Data: 18/01/1993

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – S.P.

Arquivo: - - - - -

Matrícula nº 58.680 (Registro anterior: Transcrição nº R.3/M.2.093 neste Cartório).

Proprietário: José Roberto Fernandes Beraldo e s/m Maria Lucia
Aparecida Freddi Beraldo

Imóvel: "SOBRELOJA (escritório), localizada no pavimento imediatamente superior ao andar térreo do "EDÍFICIO PALAZZO GRITTI" sito à Rua Gararu, nº 140, em Indianópolis, 24º Subdistrito.

UMA SOBRELOJA, com área total construída de 286,336 m² dos quais, 195,330 m² correspondem a área útil e 91,006 m² nas coisas de uso e propriedade comuns, e uma fração ideal de 4,4607% no terreno do condomínio."

Observação: Trata-se da unidade objeto da presente ação.

IV – AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

IV.1 – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

IV.1.1 – Método Comparativo

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

IV.1.2 – Método de Custo

É aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras, iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

602

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

IV.1.3 – Método da Renda

É aquele em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

**IV.2 - DO VALOR DA SOBRELOJA DA RUA GARARU, Nº 140 –
EDIFÍCIO PALAZZO GRITTI**

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor da sobreloja situada no mezanino do “Edifício Palazzo Gritti”, valendo-nos de pesquisas realizadas no próprio imóvel a ser avaliado tendo em vista a particularidade da presente avaliação em se tratando de uma sobreloja inserida em um prédio residencial.

O valor da sobreloja da Rua Gararu, nº 140 será obtido através do Método Comparativo Direto, dado o número de ofertas de imóveis à venda no mesmo prédio, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo 02, para o imóvel avaliando, cujo valor, devidamente demonstrado no Anexo 03 deste Laudo é de:

1. Sobreloja do Edifício “Palazzo Gritti”Em números redondos:

V = R\$ 1.772.240,00 – (Hum milhão, setecentos e setenta e dois mil e duzentos e quarenta reais) – 05/2019

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

603

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

V – CONCLUSÃO

Consoante Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito de V. Excia. o valor do:

**“Sobreloja situada à Rua
Gararu, nº 140 – Indianópolis
– São Paulo/ SP”.**

**em: R\$ 1.772.240,00 – (Hum milhão, setecentos e
setenta e dois mil e duzentos e quarenta
reais) – Maio de 2.019.**

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

604

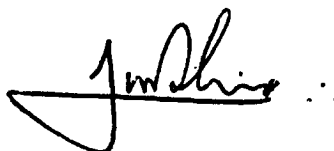
Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

VI - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra o signatário o presente LAUDO PERICIAL que consta de 27 (vinte e sete) páginas digitalizadas, sendo a primeira e esta última assinadas para todos os fins de DIREITO, acrescido de 3 (três) anexos.

São Paulo, 08 de maio de 2.019

**LUIZ CARLOS DE MELLO RIBEIRO**

Perito Judicial

Pós-Graduado "lato sensu" em Engenharia de Segurança pela Universidade Federal do Espírito Santo.

Pós-Graduado "lato sensu" em Perícia e Auditoria Ambiental pelo Instituto de Pesquisas Energéticas e Nucleares da Universidade de São Paulo.

RELAÇÃO DE ANEXOS

1. Mapa 1 – Subprefeitura de Pinheiros – Lei nº 16.402/2016
2. Pesquisa de Elementos Comparativos
3. Resumo da Avaliação

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

605

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

ANEXO 01

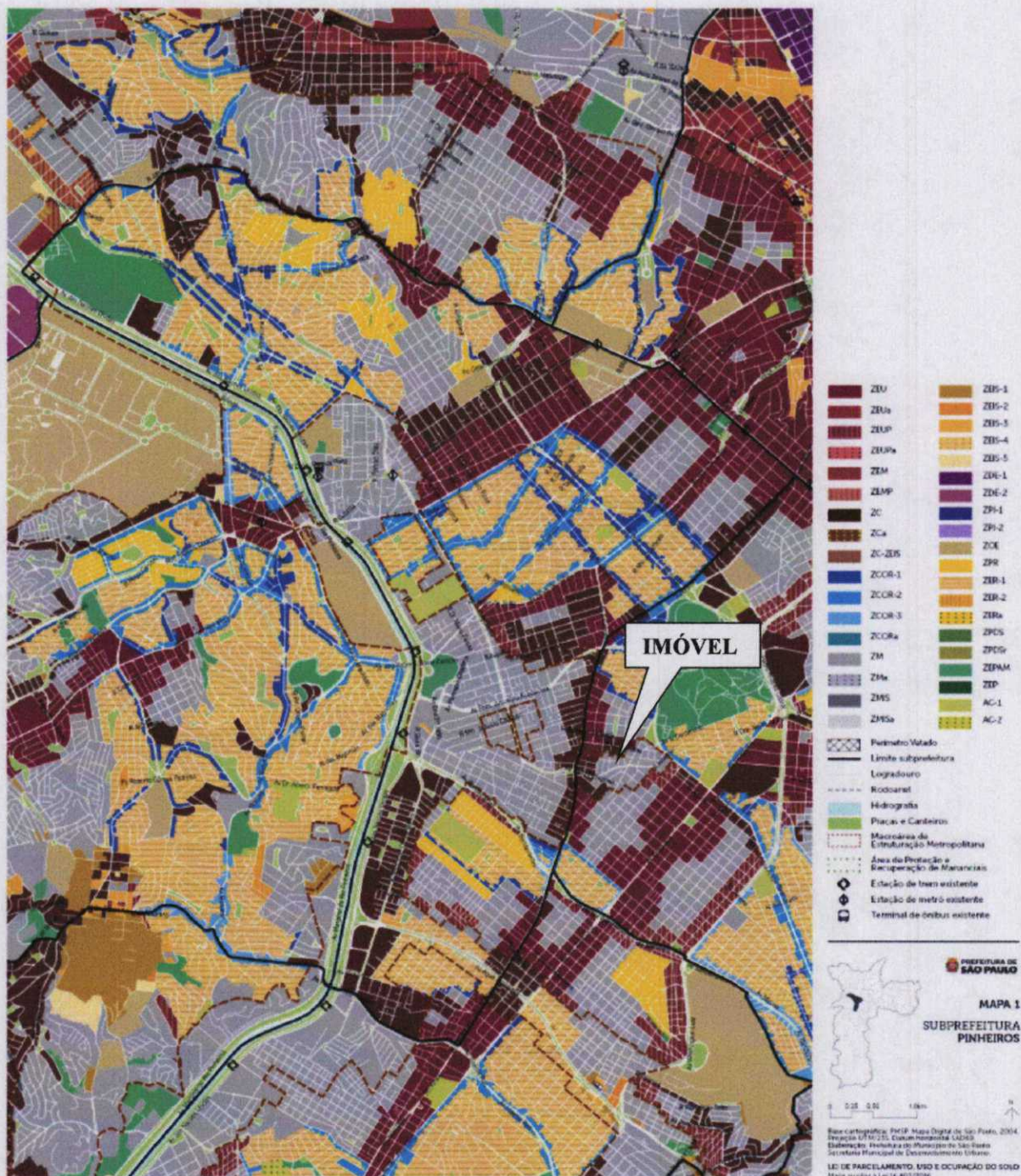
Mapa 1 – Subprefeitura de Pinheiros - Lei nº 16.402/2016

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

606



Luiz Carlos de Mello Ribeiro

607

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

ANEXO 02

Pesquisa de Elementos Comparativos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41

QUADRA: 280

ÍNDICE DO LOCAL: 5.163,95

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gamali

NÚMERO : 140

COMP.: unidade nº 1102

BARRIO : Indianópolis

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 (A_r) 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 superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

2,640

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,606

IDADE: 36 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB: 0

VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

98,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2

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 : Transação

VALOR VENDA (R\$) : 520.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Gerente Sra. Vanda Vieira

CONTATO :

TELEFONE: (11)-21470257

OBSERVAÇÃO :

Unidade comercializada em dezembro/2016

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.306,12
OBSCULESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.306,12
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00		
		FTADICIONAL05 :	0,00		
		FTADICIONAL06 :	0,00		

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2014**NÚMERO ELEMENTO :** 1**DATA DA PESQUISA :** 06/05/2019**SETOR:** 41 **QUADRA :** 280**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1



GeoAvaliarPro®

610

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41

QUADRA: 280

ÍNDICE DO LOCAL: 5.163,95

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gama

NÚMERO : 140

COMP.: unidade nº 512

BAIRRO : Indianópolis

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DILATAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO
DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

2,640

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k):

0,606

IDADE: 36 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB: 0

VAGAS DESCOR: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA MP:

46,00

ÁREA COMUM MP

0,00

GARAGEM MP

0,00

TOTAL MP:

46,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

1

SUÍTES:

0

W.C.:

1

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

FACTORES 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\$) : 520.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Gerente Sra. Vanda Vieira

CONTATO :

TELEFONE: (11)-21470257

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FACTORES NORMA IBAPE/SP	FACTORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSCULESCÊNCIA 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 : 10.173,91
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.173,91
		VARIAÇÃO : 1,0000

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41 QUADRA : 280

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



GeoAvaliarPro® 612

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/05/2019

SEIOR: 41

QUADRA: 280

ÍNDICE DO LOCAL: 5.163,95

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Garani

NÚMERO : 140

COMP.: unidade nº 106

BARRIO : Indianópolis

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MEHORAMENTOS:**
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE DILMNAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO
DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARIAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

2,640

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,606

IDADE: 36

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB: 0

VAGAS DESCOB: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

46,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

46,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FACTORES 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\$) : 600.000,00

VALOR IOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Gerente Sra. Vanda Vieira

CONTATO :

TELEFONE: (11)-21470257

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FACTORES NORMA IBAPE/SP	FACTORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.739,13
ORSOIESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.739,13
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA****NÚMERO DA PESQUISA :** SAO PAULO - SP - 2014**NÚMERO ELEMENTO :** 3**DATA DA PESQUISA :** 06/05/2019**SEIOR:** 41**QUADRA :** 280**CHAVE GEOGRÁFICA :****FOTO Nº** 1

Luiz Carlos de Mello Ribeiro

Engenharia de Avaliações e Perícias

Engenheiro Civil – CREA: 0600464688 - Membro Titular do IBAPE

614

ANEXO 03

Resumo da Avaliação

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** Rua Gamaru, 140**DATA :** 06/05/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	5.163,95
☒ Obsolescência	Idade 36 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

616

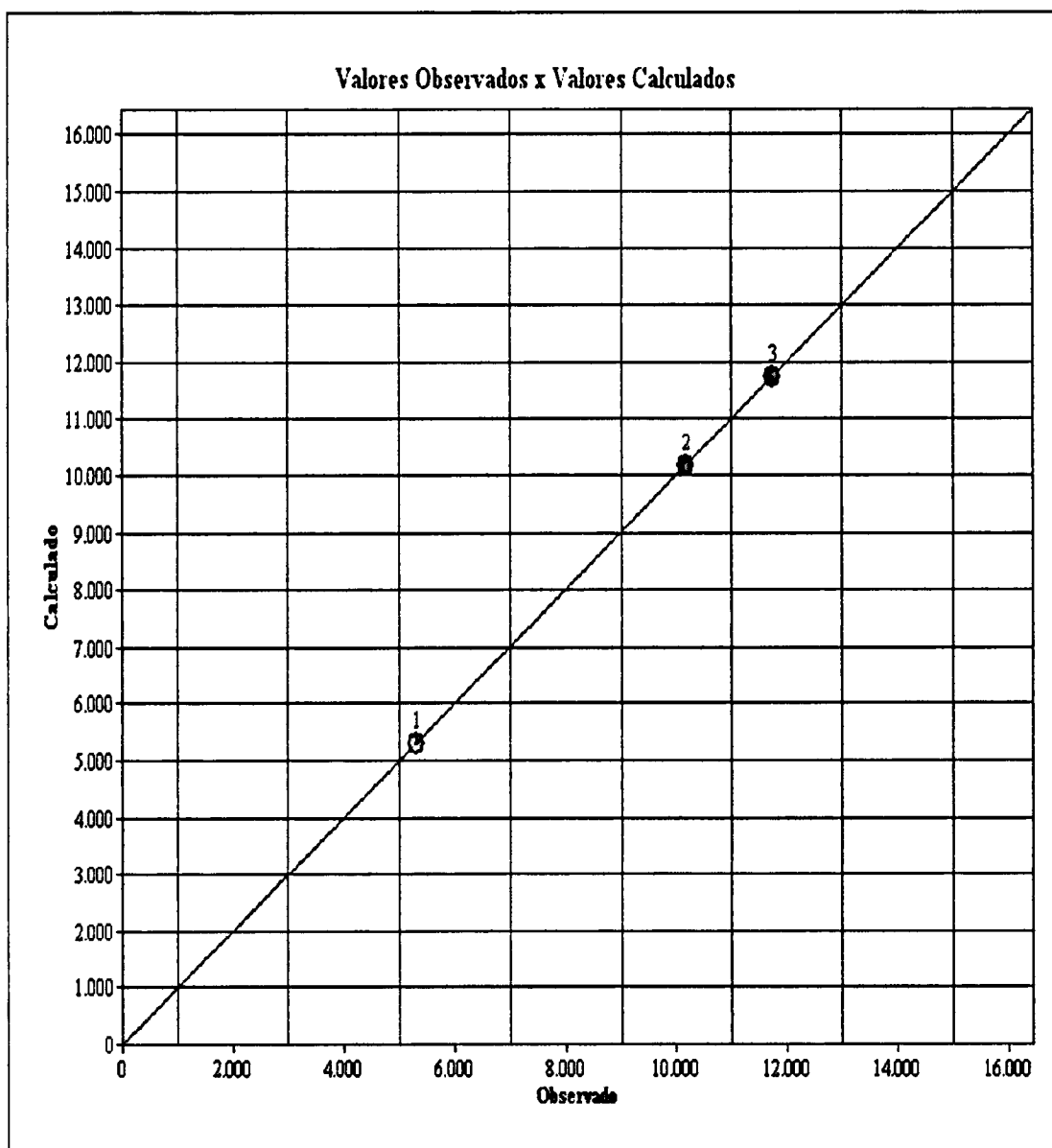
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Garanu, 140	5.306,12	5.306,12	1,0000
☒ 2	Rua Garanu, 140	10.173,91	10.173,91	1,0000
☒ 3	Rua Garanu, 140	11.739,13	11.739,13	1,0000

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	5.306,12	5.306,12
2	10.173,91	10.173,91
3	11.739,13	11.739,13

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

619

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Gararu 140 Indianópolis SAO PAULO - SP

Data : 06/05/2019

Cliente : 33ª Viam Cívico Em Centralda Capital- SP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 195,33

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.073,06

Desvio Padrão : 3.354,82

- 30% : 6.351,14

+ 30% : 11.794,97

Coeficiente de Variação : 36,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.073,06

Desvio Padrão : 3.354,82

- 30% : 6.351,14

+ 30% : 11.794,97

Coeficiente de Variação : 36,9800

GRAUDE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☐	3 ☒	1
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados ☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados ☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAUDE FUNDAMENTAÇÃO: 1

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.073,06

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.073,06000

VALOR TOTAL (R\$): 1.772.240,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.420,05

INTERVALO MÍNIMO : 5.420,06

INTERVALO MÁXIMO : 12.726,07

INTERVALO MÁXIMO : 12.726,06

GRAUDE PRECISÃO

GRAUDE PRECISÃO: Justificativa

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

