

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

# PARECER TÉCNICO

## DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**Imóvel avaliado:** Apartamento nº 64, localizado no 6º pavimento, do Edifício Natura – Torre 03, integrante do Condomínio Gran Village São Bernardo do Campo, situado na Avenida Moinho Fabrini, nº 339, Independência, São Bernardo do Campo, São Paulo, CEP 09861-160.

**Finalidade do Parecer:** A finalidade deste parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliado para fins de comercialização.

**Interessados:** Condomínio Gran Village São Bernardo e Marta Bueno da Silva.



**Rafael Fontes Blaskevicz**

Corretor de Imóveis

Creci n° 161153 - 2ª Região (São Paulo)

CNAI n° 17.333

São Bernardo do Campo, 07 de Janeiro de 2021.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

**Processo: 1006517-97.2019.8.26.0564**

**Ação: Execução de Título Extrajudicial**

**Fórum: 9ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo**

**Exequente: Condomínio Gran Village São Bernardo**

**Executada: Marta Bueno da Silva**

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – ESTADO DE SÃO PAULO**

**Rafael Fontes Blaskevicz**, Corretor de Imóveis com registro no CRECI/SP da 2ª Região sob o nº 161.153, inscrito no CNAI sob o nº 17.333, residente e domiciliado na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, Cj. 406, Torre Office, Centro Cívico, Mogi das Cruzes, São Paulo, CEP 08780-000, na qualidade de Perito Judicial Avaliador de Imóveis designado nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### I - FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, para instrução do processo em referência.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

## II – DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está registrado na matrícula nº 64.168<sup>1</sup>, perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sendo proprietária a Sra. Marta Bueno da Silva, RG. nº 28.930.489-1 SSP/SP, CPF nº 276.666.158-17, conforme registro 5, “*in verbis*”:

R.5/64.168 <b>VENDA E COMPRA</b>	: - Em 18 de agosto de 2017.-
	: - Por escritura de 03 de agosto de 2017, lavrada no

(Vide Ficha 2).-

### Livro nº 2 - Registro Geral



6º. Tabelionato de Notas da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, Lº. 387, Pág. 205 a 207, o proprietário:- ELIOSMAR GLEISON DA SILVA LEAL, solteiro, já qualificado, “VENDEU” o imóvel à MARTA BUENO DA SILVA, brasileira, solteira, maior, enfermeira, RG. 28.930.489-1-SSP-SP, CPF. 276.666.158-17, residente e domiciliada na Avenida Aricanduva, 8256, apto. 92, Bloco 6, Jardim Nove de Julho, em São Paulo - SP, pelo preço ajustado de R\$430.880,51, com as demais condições constantes do título.- (Prenotação 250674 de 04/08/2017)

#### REGISTRADO POR

: - Bel. Carlos Eduardo Rocelli – Escrevente Autorizado..

## III - VISTORIA

A vistoria no imóvel avaliado foi agendada e realizada no dia 11/12/2020, das 11h56min às 12h46min, com retomada às 15h50min às 16h10min. A diligência foi acompanhada pela Sra. Francielly Silva Celestino, RG. nº 49.619.677-7, e pela pessoa que se identificou como locatário do imóvel, Sr. Luiz Fernando Garcia, RG. nº 33.257.714-4

## IV - EQUIPAMENTO UTILIZADO

Durante a vistoria no imóvel avaliado, foi utilizado a câmera do celular Iphone X, modelo MQA62LL/A.

<sup>1</sup> “Folhas 131/133 dos autos”

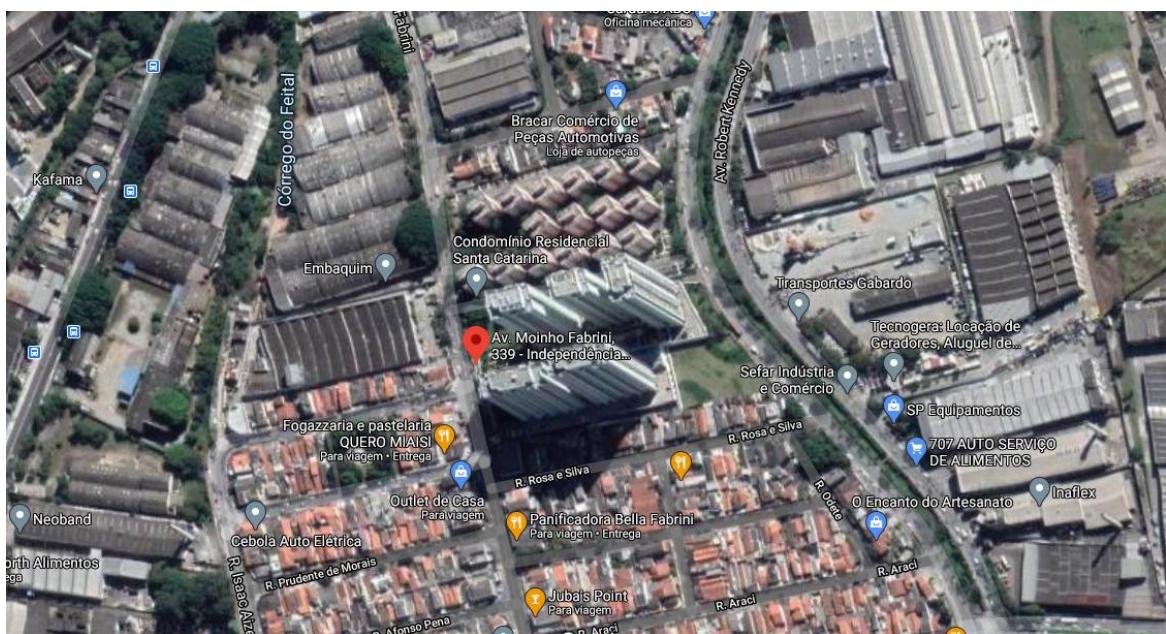
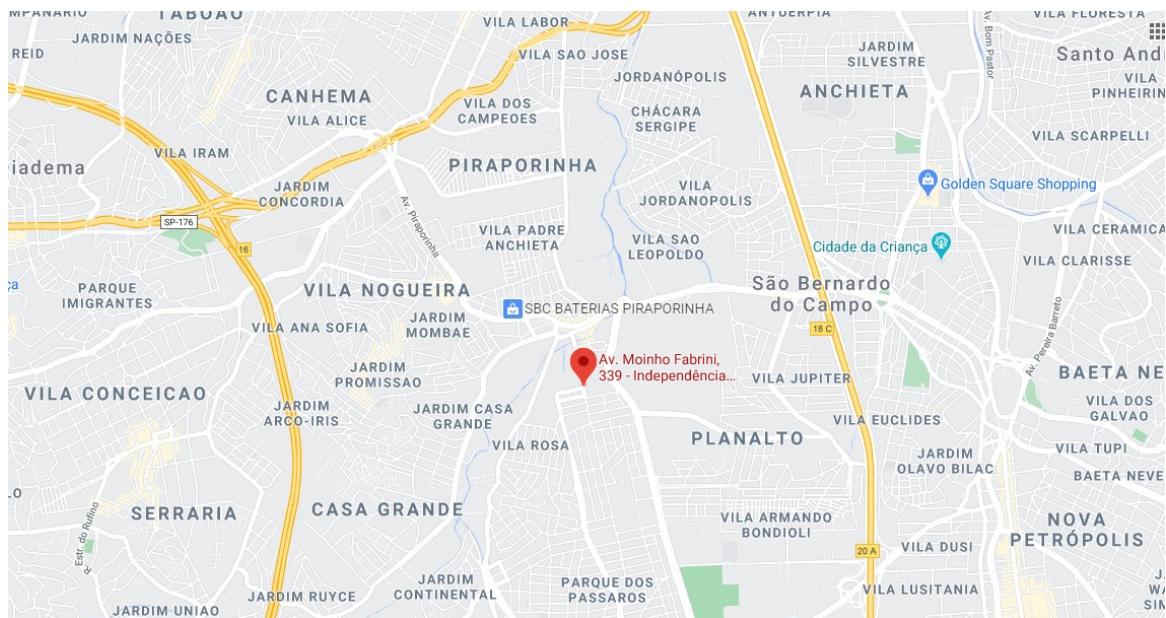
RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

## V - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado está localizado na Avenida Moinho Fabrini, nº 339, Independência, São Bernardo do Campo, São Paulo, CEP 09861-160, *"in verbis"*:



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

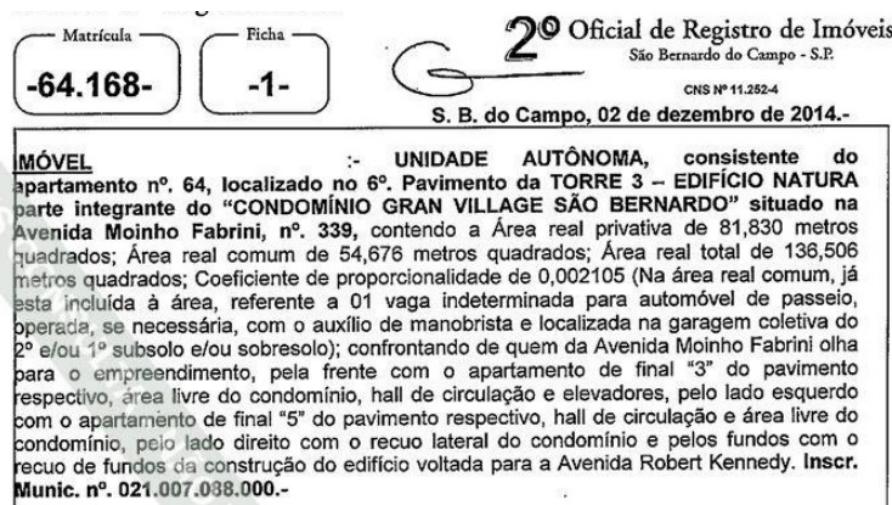
CNAI N° 17.333

## VI - CONTEXTO URBANO

A vizinhança do imóvel avaliado é caracterizada zoneamento misto, composto por residenciais, comércios e indústrias, possuindo rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo, pavimentação, linhas de transporte público, próximos a academia, banco, escolas, farmácias, hospitais, padarias, e supermercados, com fácil acesso à Rodovia Anchieta.

## VII - DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado se refere ao apartamento nº 64, localizado no 6º pavimento, do Edifício Natura – Torre 03, integrante do Condomínio Gran Village São Bernardo do Campo, situado na Avenida Moinho Fabrini, nº 339, Independência, São Bernardo do Campo, São Paulo, CEP 09861-160, composto por sala dois ambientes, cozinha, lavandeira, varanda gourmet, três dormitório, sendo uma suíte, um banheiro, encerrando a área privativa de 81,83m<sup>2</sup>, conforme se verifica na matrícula do imóvel *"in verbis"*:



O imóvel conta com aproximadamente 05 (cinco) anos, de padrão construtivo médio, em estado de conservação possa ser caracterizado como entre novo e regular, cujo estado possa ser recuperado com leve demão de pintura para recompor sua aparência, conforme relatório que segue:

Página 5

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Condomínio Gran Village a esquerda

O Edifício Natura é a última torre a esquerda:



Sala:



Página 6

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

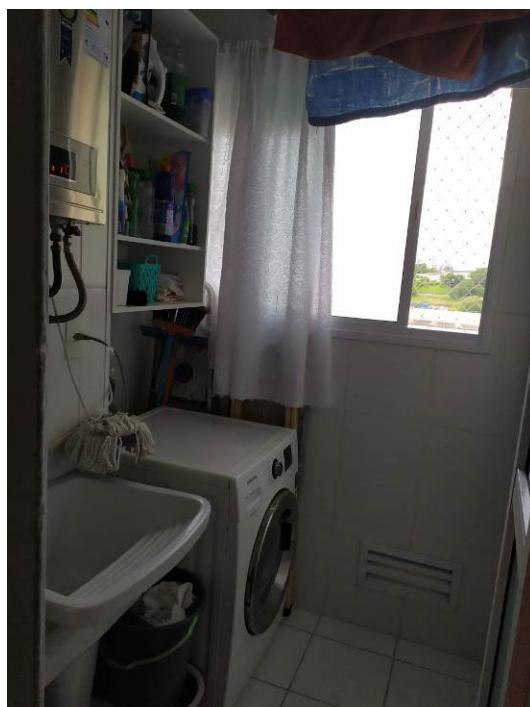
CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Cozinha:



Lavanderia:



Página 7

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Varanda gourmet:



Corredor de acesso aos dormitórios e banheiro:



## RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

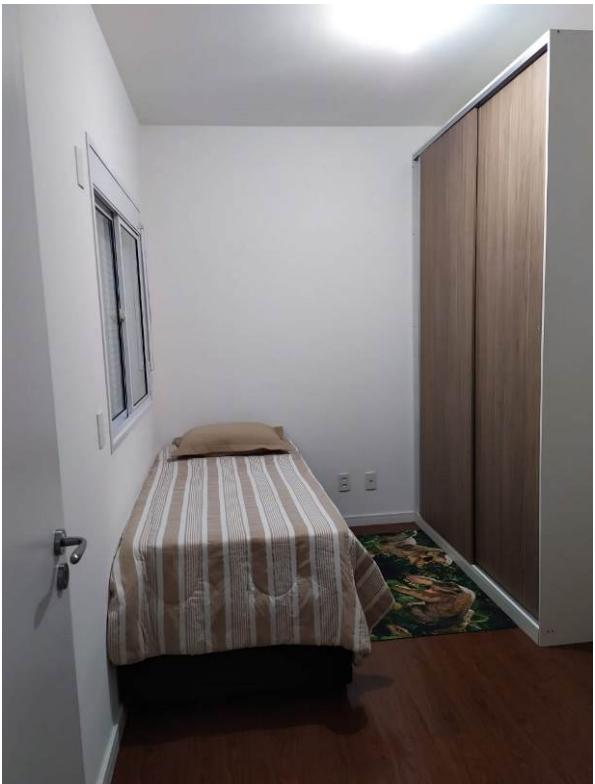
CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Dormitório 01:



Dormitório 02:



Banheiro:

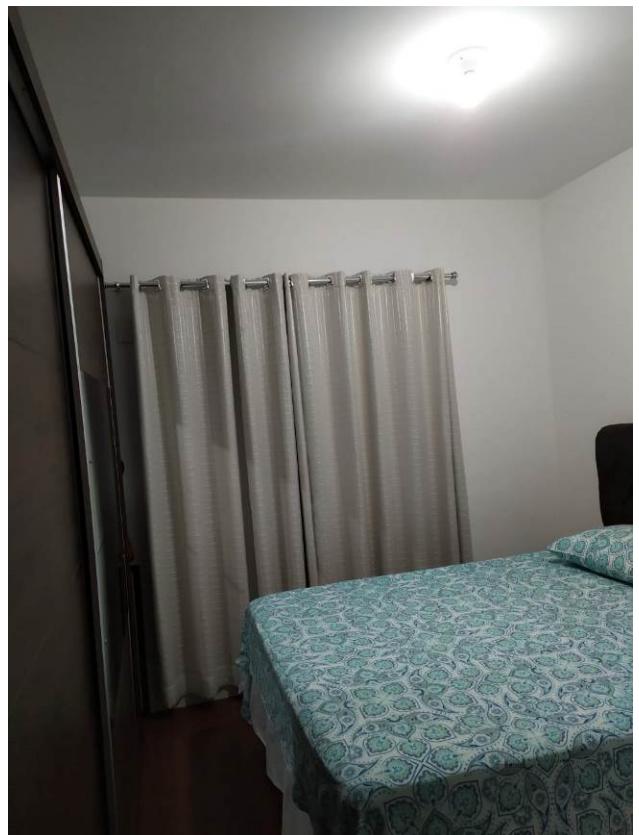


RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Dormitório 03, suíte:



Banheiro:



Página 10

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

### VIII - ÁREA DE USO COMUM

Consoante matrícula do imóvel avaliado, corresponde ao proprietário do apartamento a área de uso comum de 54,676m<sup>2</sup>, correspondente a uma vaga de garagem indeterminada, bem como playground, piscina adulto e infantil, salão de festas, academia, SPA, sauna, entre outros, conforme relatório que segue:

Piscina adulto:



Piscina infantil:



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

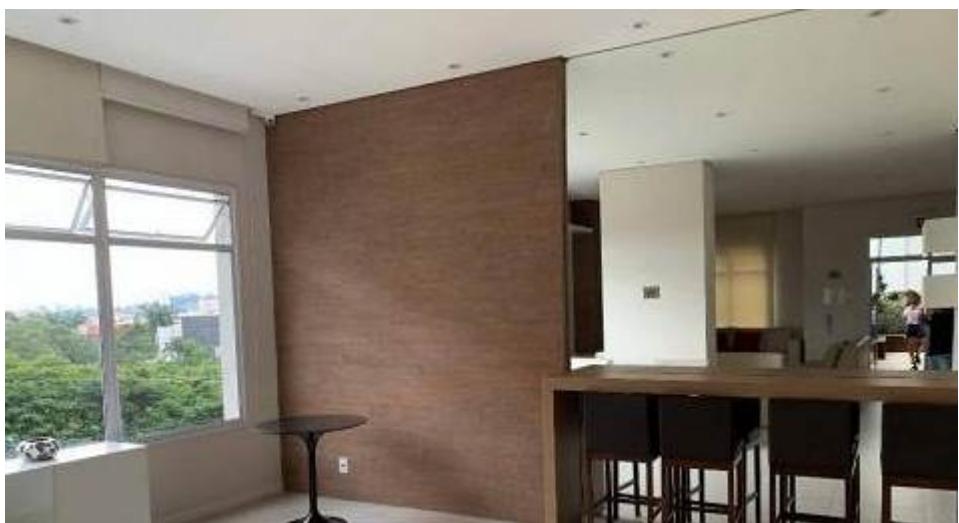
CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

**Playground:**



**Salão de festas:**



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Academia:



Quadra poliesportiva:



Página 13

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Salão de jogos:



Brinquedoteca:

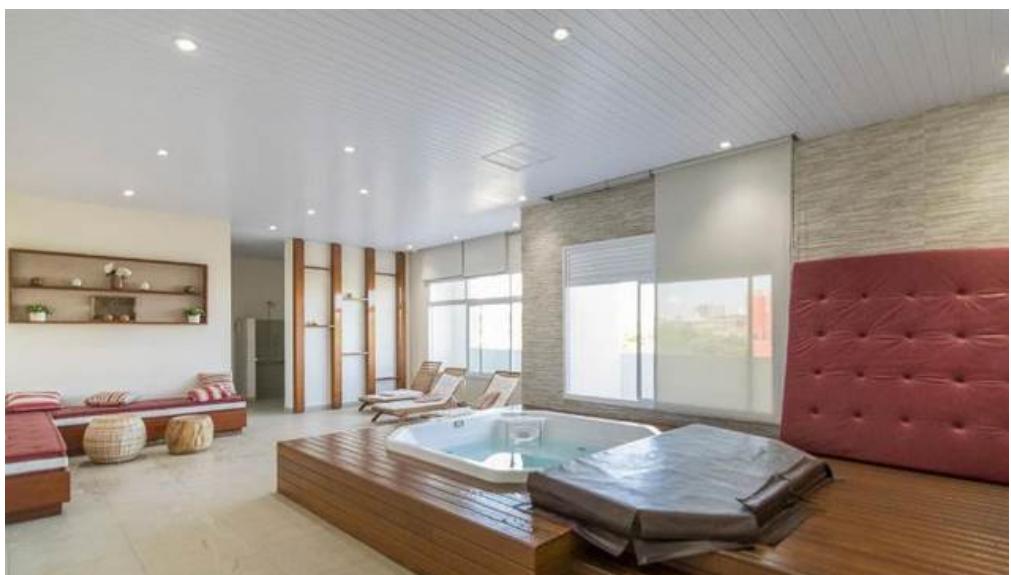


RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

**SPA:**



**Sauna:**

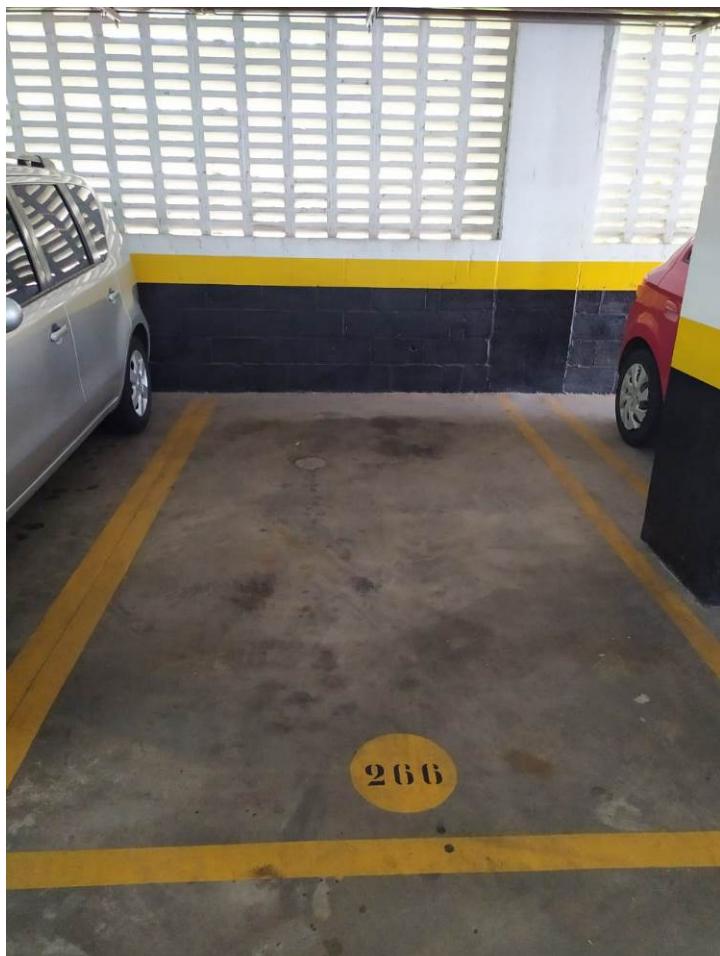


RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Vaga de garagem coberta nº 266, segundo informações do Condomínio é realizado o sorteio a cada dois anos:



Necessário esclarecer que o condomínio possui portaria 24h, seguranças, ou seja, segurança patrimonial.

## IX - METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

## X - PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 (cinco) imóveis semelhantes ao avaliado, conforme relatório anexo.

## XI - EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo "oferta", conforme relatório anexo.

## XII - DEPRECIAÇÃO

Foi calculado a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, inclusive levando o estando de conservação do imóvel avaliado, ou seja, imóvel com aproximadamente 05 (cinco) anos, de padrão construtivo médio, em estado de conservação possa ser caracterizado como entre novo e regular, cujo estado possa ser recuperado com leve demão de pintura para recompor sua aparência.

## XIII - CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando

Página 17

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ – PERITO JUDICIAL AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP N° 161.153

CNAI N° 17.333

em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 509.886,82 (quinhentos e nove mil, oitocentos e oitenta e seis reais e oitenta e dois centavos), em Janeiro de 2021.**

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, CRECI/SP (Conselho Regional de Corretores Imobiliários) n° 161.153, com registro no CNAI n° 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Bernardo do Campo, 07 de Janeiro de 2021.



**RAFAEL FONTES BLASKEVICZ**  
**CRECI/SP N° 161.153**  
**CNAI N° 17.333**

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/01/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Moinho Fabrini NÚMERO : 339  
 COMP.: BAIRRO : Independência CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP  
 CEP : 09861-160 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	81,83	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> :	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	81,83
-------------------------------	-------	---------------------------	------	--------------------------	------	------------------------	-------

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS:	—
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	—	—	—	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	—

### 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\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : JC Negócios Imobiliários CRECI n° 34360-J

CONTATO :

TELEFONE : (11)-23794038

#### OBSERVAÇÃO :

<https://www.jcnegociosimobiliarios.com/343/imoveis/venda-apartamento-2-dormitorios-jardim-independencia-sao-bernardo-do-campo-sp>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.148,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.148,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/01/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Moinho Fabrini NÚMERO : 339  
 COMP.: BAIRRO : Independência CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP  
 CEP : 09861-160 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	81,83	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> :	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	81,83
-------------------------------	-------	---------------------------	------	--------------------------	------	------------------------	-------

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS:	—
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	—	—	—	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	—

### 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\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Tendo Imóveis CRECI 31877-J

CONTATO :

TELEFONE : (11)-34588340

#### OBSERVAÇÃO :

<https://www.tendointoveis.com.br/imovel/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-82-m-por-510000-independencia-sao-bernardo-do-campo-sp/AP0597-THJY>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.865,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.865,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/01/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Moinho Fabrini

NÚMERO : 339

COMP.:

BAIRRO : Independência

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : 09861-160 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 81,83 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 81,83

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 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\$) : 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Proativa Consultoria Imobiliária Creci: 21243-J-SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-44355555

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-independencia-sao-bernardo-do-campo-sp-81m2-id-2497611302/>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.843,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.566,67
PADRÃO Fp :	-593,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,81
VAGAS	-684,35	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/01/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Moinho Fabrini

NÚMERO : 339

COMP.:

BAIRRO : Independência

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : 09861-160 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA |
| <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS  | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                  |

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 81,83 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 81,83

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 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\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imóveis Tavella Creci: 148275-F-SP

CONTATO :

TELEFONE : (19)-36812400

#### OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-independencia-sao-bernardo-do-campo-sp-80m2-id-2495802081/>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.476,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.075,00
PADRÃO Fp :	-1.401,35	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,78%
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/01/2021  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Moinho Fabrini NÚMERO : 339  
 COMP.: BAIRRO : Independência CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP  
 CEP : 09861-160 UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,945	IDADE :	5 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	81,83	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> :	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	81,83
-------------------------------	-------	---------------------------	------	--------------------------	------	------------------------	-------

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1			SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	2

### 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\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : 4Thorres Imoveis Creci: 24309-J-SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-37444001

#### OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-independencia-sao-bernardo-do-campo-sp-81m2-id-90223294/>

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.476,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	104,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.581,64
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,01
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

**Descrição :** Condomínio Gran Village SBC

**Data :** 07/01/2021

**Edificação Valores de Venda :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

**Fator Oferta/Transação :** 10%

**Parcela de Benfeitoria :** 0,8

**Observação :**

### Fatores

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	215,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	<b>Idade</b> 5 <b>Estado de Conservação</b> B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	<b>Vagas</b> 1 <b>Acréscimo</b> 6%

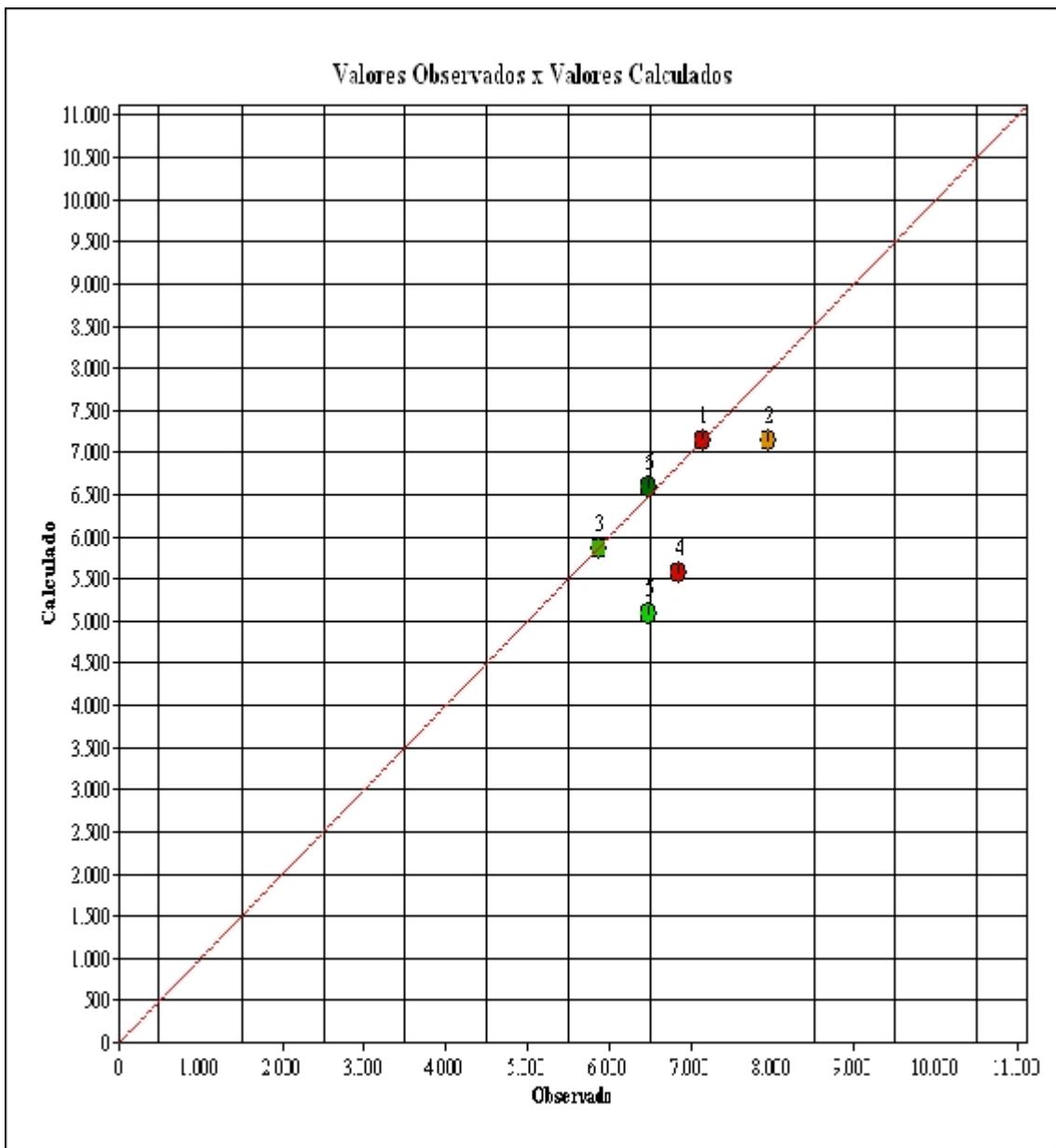
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Moinho Fabrini ,338	7.148,97	7.148,97	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Moinho Fabrini ,339	7.943,30	7.148,97	0,9000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Moinho Fabrini ,339	5.865,82	5.865,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Moinho Fabrini ,339	6.843,46	5.566,01	0,8133
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Moinho Fabrini ,339	6.476,84	5.075,49	0,7836
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Moinho Fabrini ,339	6.476,84	6.581,02	1,0161

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.148,97	7.148,97
2	7.943,30	7.148,97
3	5.865,82	5.865,82
4	6.843,46	5.566,01
5	6.476,84	5.075,49
6	6.476,84	6.581,02

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

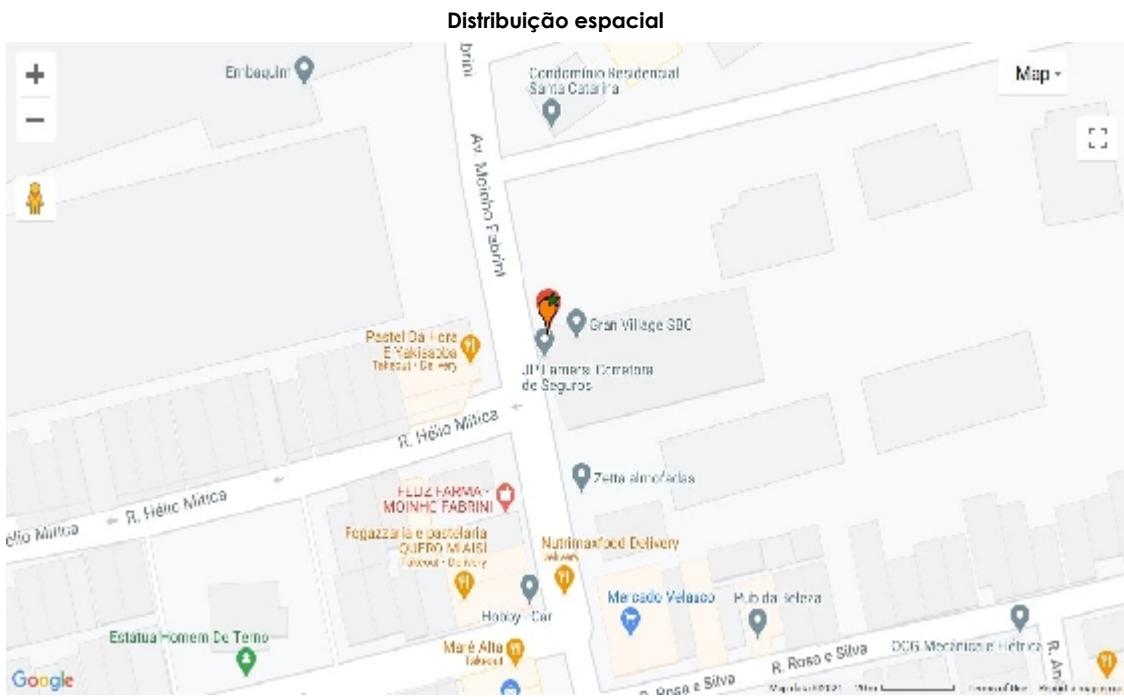
Local : Avenida Moinho Fabrini 339 apto 64 ed. Natura Independência SAO

Data : 07/01/2021

Cliente : 9ª Vara Cível São Bernardo

Área terreno m<sup>2</sup> :Edificação m<sup>2</sup> : 81,83

Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.792,54

Desvio Padrão : 708,80

- 30% : 4.754,78

+ 30% : 8.830,30

Coeficiente de Variação : 10,4400

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.231,05

Desvio Padrão : 862,39

- 30% : 4.361,73

+ 30% : 8.100,36

Coeficiente de Variação : 13,8400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.231,05

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 6.231,05000

VALOR TOTAL (R\$) : 509.886,82

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

INTERVALO MÍNIMO : 5.711,40

INTERVALO MÁXIMO : 6.750,70

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

INTERVALO MÍNIMO : 5.711,39

INTERVALO MÁXIMO : 6.750,71

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III