


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel avaliando:** Apartamento n° 64, localizado no 6° pavimento, do Edifício Natura – Torre 03, integrante do Condomínio Gran Village São Bernardo do Campo, situado na Avenida Moinho Fabrini, n° 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 avaliando 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.

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.

II – DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está registrado na matrícula n° 64.168¹, perante o 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sendo proprietária a Sra. Marta Bueno da Silva, RG. n° 28.930.489-1 SSP/SP, CPF n° 276.666.158-17, conforme registro 5, “*in verbis*”:

R.5/64.168 VENDA E COMPRA	:- Em 18 de agosto de 2017.- :- Por escritura de 03 de agosto de 2017, lavrada no
(Vide Ficha 2).-	
Livro n° 2 - Registro Geral	
Matrícula -64.168-	Ficha -2-
 2° Oficial de Registro de Imóveis São Bernardo do Campo - S.P. CNS N° 11.252-4 S. B. do Campo, 18 de agosto de 2017.-	
6°. Tabelionato de Notas da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, L°. 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 avaliando 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. n° 49.619.677-7, e pela pessoa que se identificou como locatário do imóvel, Sr. Luiz Fernando Garcia, RG. n° 33.257.714-4

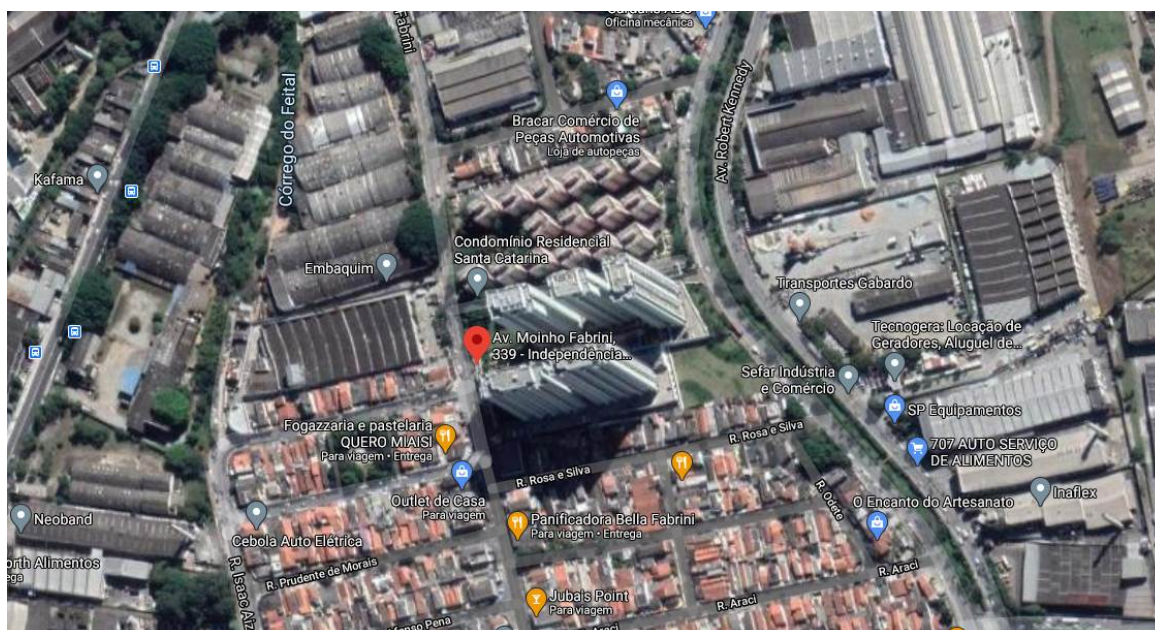
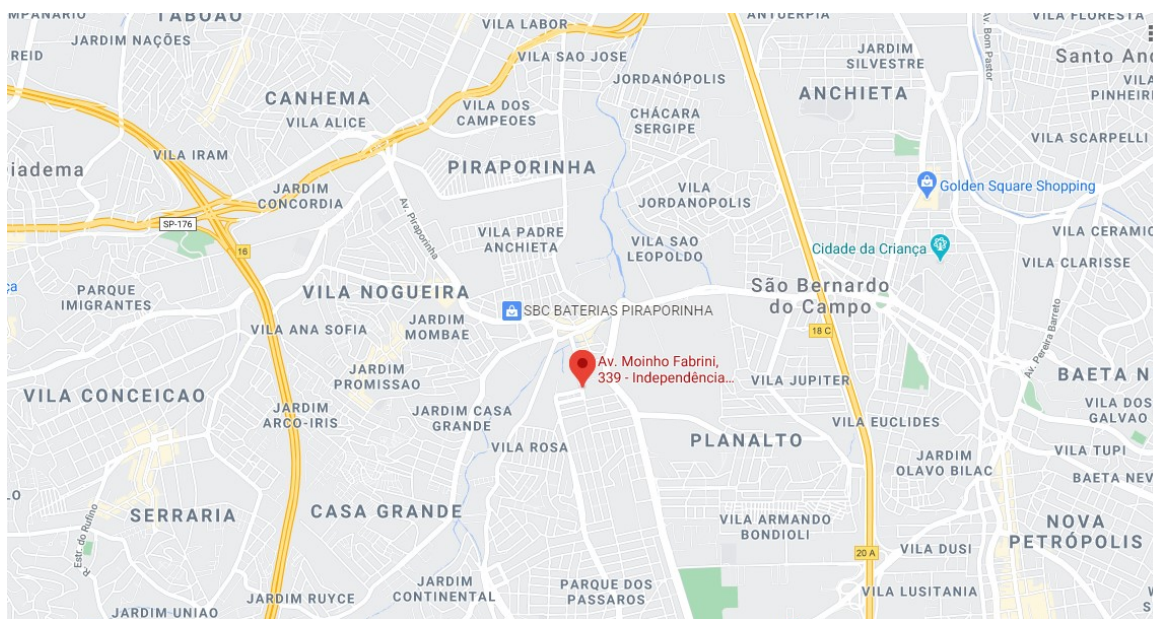
IV - EQUIPAMENTO UTILIZADO

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

¹ “Folhas 131/133 dos autos”

V - LOCALIZAÇÃO

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




VI - CONTEXTO URBANO

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada zoneamento misto, composto por residenciais, comércio 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 avaliando se refere ao apartamento n° 64, localizado no 6° pavimento, do Edifício Natura – Torre 03, integrante do Condomínio Gran Village São Bernardo do Campo, situado na Avenida Moinho Fabrini, n° 339, Independência, São Bernardo do Campo, São Paulo, CEP 09861-160, composto por sala dois ambientes, cozinha, lavadeira, varanda gourmet, três dormitórios, sendo uma suíte, um banheiro, encerrando a área privativa de 81,83m², conforme se verifica na matrícula do imóvel *“in verbis”*:

Matrícula	Ficha	 2º Oficial de Registro de Imóveis São Bernardo do Campo - S.P. CNS N° 11.252-4 S. B. do Campo, 02 de dezembro de 2014.-
-64.168-	-1-	

MÓVEL - UNIDADE AUTÔNOMA, consistente do apartamento n° 64, localizado no 6º Pavimento da TORRE 3 – EDIFÍCIO NATURA parte integrante do “CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE SÃO BERNARDO” situado na Avenida Moinho Fabrini, n° 339, contendo a Área real privativa de 81,830 metros quadrados; Área real comum de 54,676 metros quadrados; Área real total de 136,506 metros quadrados; Coeficiente de proporcionalidade de 0,002105 (Na área real comum, já esta incluída à área, referente a 01 vaga indeterminada para automóvel de passeio, operada, se necessária, com o auxílio de manobrista e localizada na garagem coletiva do 2º e/ou 1º subsolo e/ou sobresolo); confrontando de quem da Avenida Moinho Fabrini olha para o empreendimento, pela frente com o apartamento de final “3” do pavimento respectivo, área livre do condomínio, hall de circulação e elevadores, pelo lado esquerdo com o apartamento de final “5” do pavimento respectivo, hall de circulação e área livre do condomínio, pelo lado direito com o recuo lateral do condomínio e pelos fundos com o recuo de fundos da construção do edifício voltada para a Avenida Robert Kennedy. Inscr. Munic. n° 021.007.038.000.-

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:

Condomínio Gran Village a esquerda
O Edifício Natura é a última torre a esquerda:



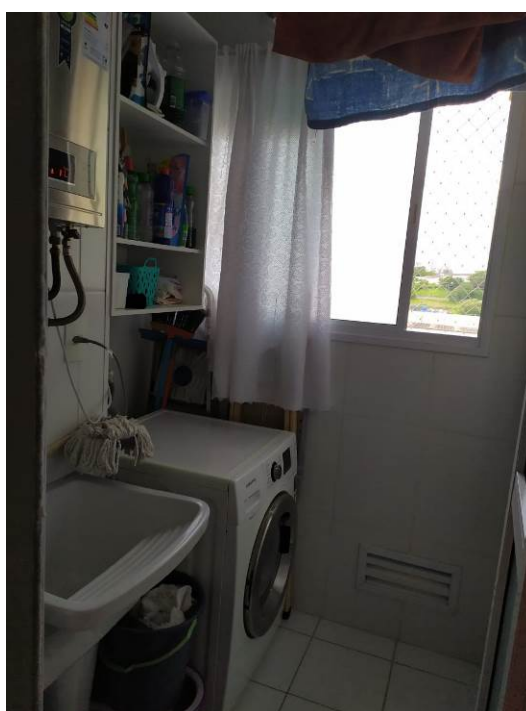
Sala:



Cozinha:



Lavanderia:



Varanda gourmet:



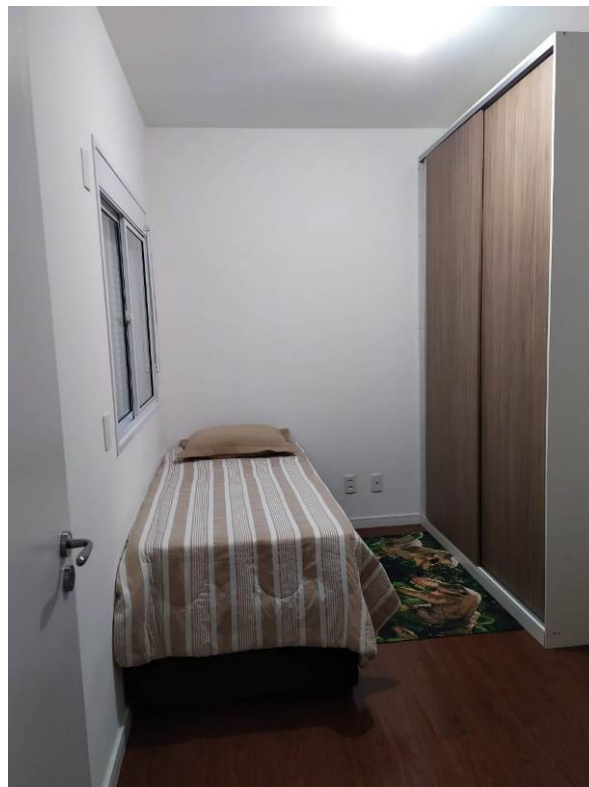
Corredor de acesso aos dormitórios e banheiro:



Dormitório 01:



Dormitório 02:



Banheiro:



Dormitório 03, suíte:



Banheiro:



VIII - ÁREA DE USO COMUM

Consoante matrícula do imóvel avaliando, corresponde ao proprietário do apartamento a área de uso comum de 54,676m², 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:



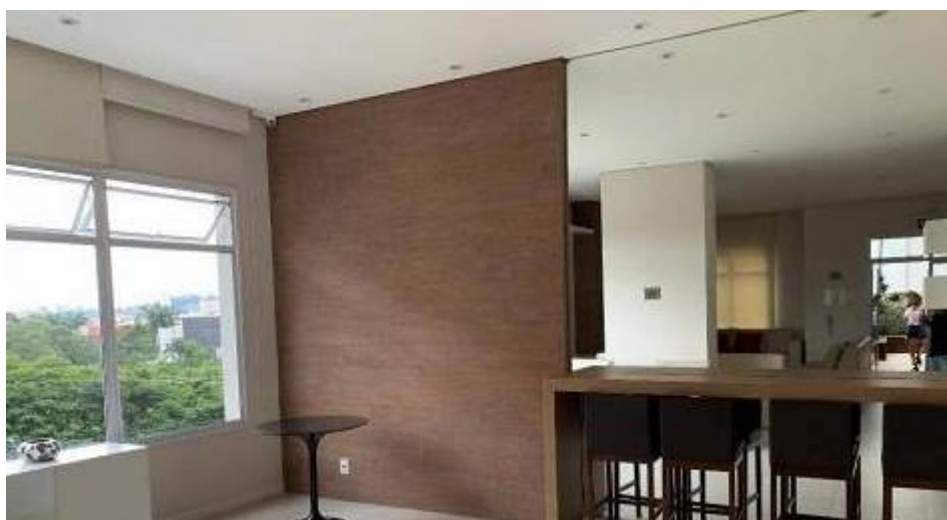
Piscina infantil:



Playground:



Salão de festas:



Academia:



Quadra poliesportiva:



Salão de jogos:



Brinquedoteca:



SPA:



Sauna:



Vaga de garagem coberta n° 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.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando 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 avaliando, 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 estado de conservação do imóvel avaliando, 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

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) M²: 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 M²: 81,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 81,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 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\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : JC Negócios Imobiliários CRECI nº 34360-J

CONTATO :

TELEFONE : (11)-23794000

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 : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

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) M²: 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.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 81,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 81,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Facilitimóveis e Seguros CRECI nº 26424-J

CONTATO :

TELEFONE : (11)-23749798

OBSERVAÇÃO :

<https://www.facilitiimoveis.com.br/1677/imoveis/venda-apartamento-3-dormitorios-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 : 7.943,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.148,33
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,900
VAGAS -794,33	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) M²: 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 M²: 81,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 81,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 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\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Tendo Imóveis CRECI 31877-J

CONTATO :

TELEFONE : (11)-34588344

OBSERVAÇÃO :

<https://www.tendoimoveis.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 : 1,0000
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) M²: 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 M²: 81,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 81,83

EDIFÍCIO

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

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

CONTATO :

TELEFONE : (11)-44355558

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 : 6.843,33
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 :

☒ 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: 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 M²: 81,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 81,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 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 : Imóveis Tavella Creci: 148275-F-SP

CONTATO :

TELEFONE : (19)-36812406

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
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5,075
PADRÃO Fp : -1.401,35	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,788
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) M²: 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 M²: 81,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 81,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 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)-37444008

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
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 104,18	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6,581
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 DESCRITIVA**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	Idade 5 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 6%

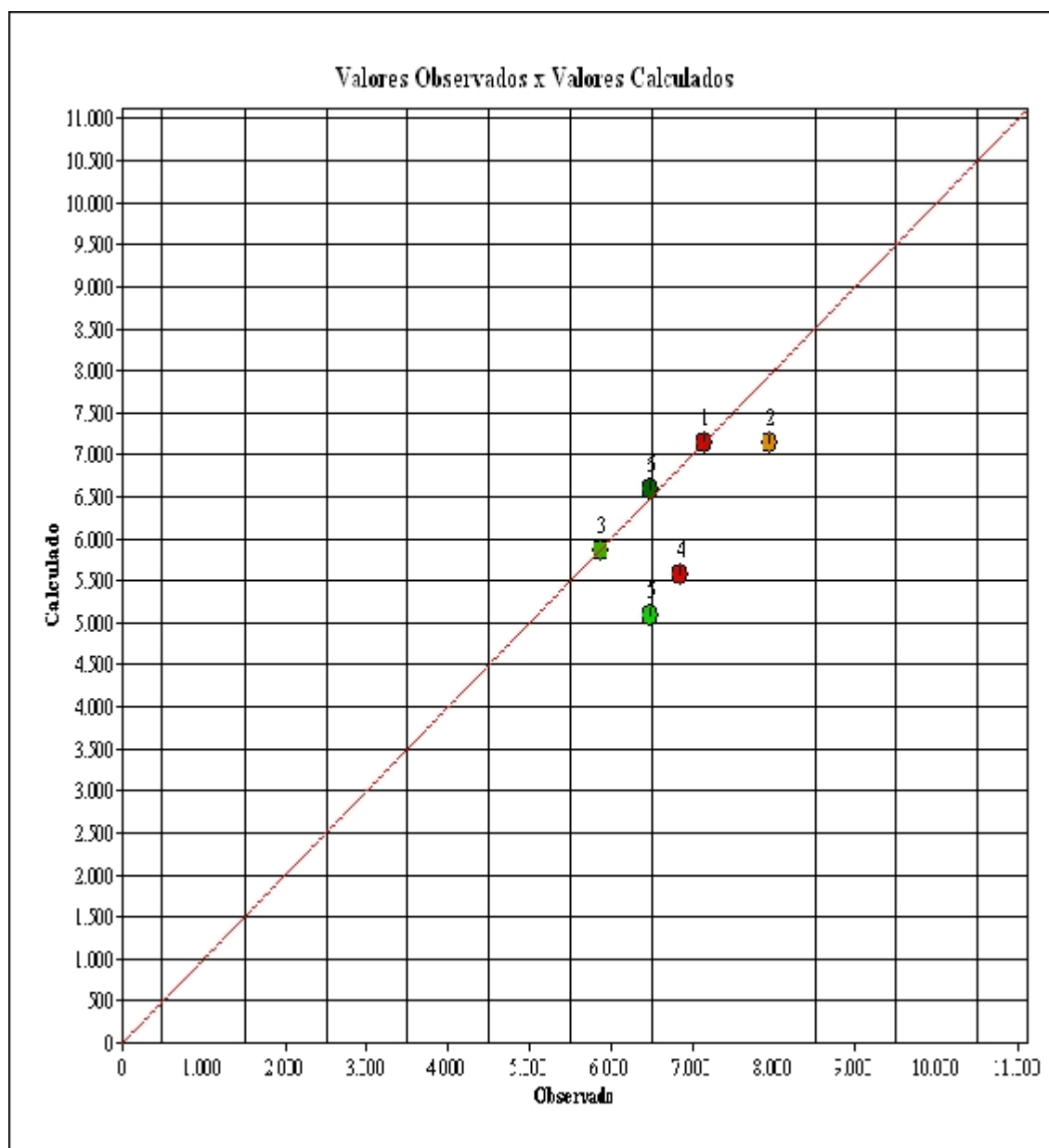
MATRIZ DE UNITÁRIOS

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

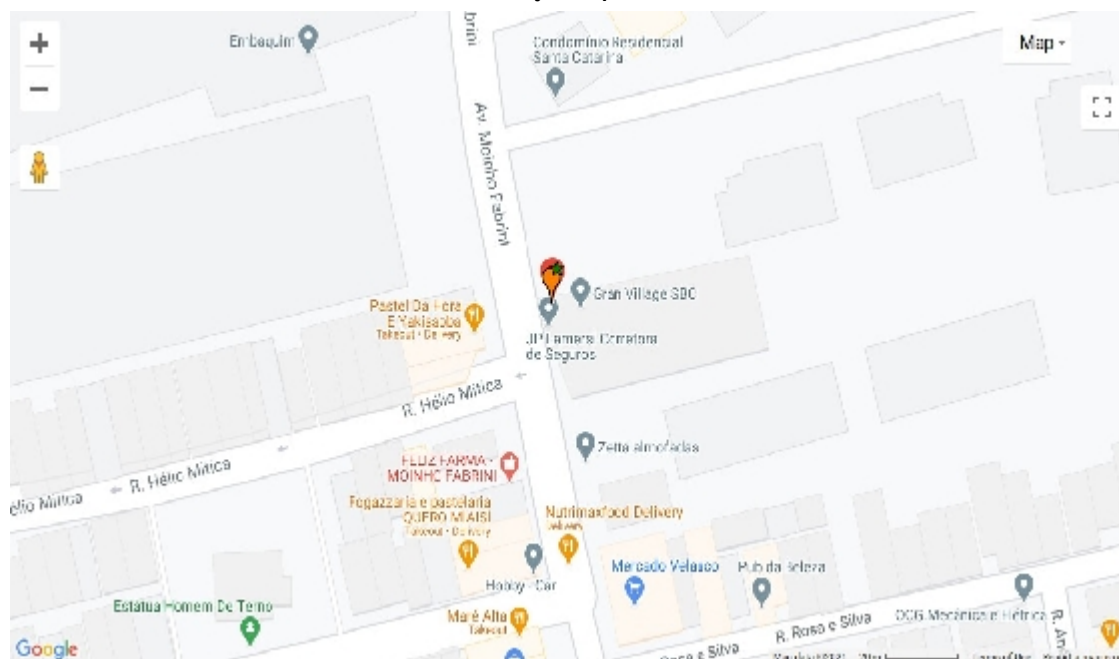
Cliente : 9ª Vara Cível São Bernardo

Área terreno m² :

Edificação m² : 81,83

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



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 avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores
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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.231,05

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 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