

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

PROCESSO : Nº 1024270-83.2014.8.26.0001/01
CARTÓRIO : 7º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONDOMÍNIO NEO HORTO FLORESTAL
REQUERIDO : LETICIA VIEIRA DE SOUZA 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. 44, localizado no 04º andar, do Bloco II do Condomínio Neo Horto Florestal, situado à Rua Liestal, 60, Lauzane Paulista, no 08º. Subdistrito Santana, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Julho de 2.018

Valor de mercado para venda:

$V_a = \text{R\$ } 254.000,00$
(duzentos e cinquenta e quatro 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 **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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

4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se ST – ZM- b Zona Mista de Média Densidade - b .

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua Liestal, 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. 111.166 (fls.28) é de 0,596809 %.

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 13 (treze) andares
Subsolos	Nenhum
Elevadores	02 (dois) elevadores 01(um) social e 01(um) serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, sistema de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, sala de ginástica, playground, quadra poliesportiva e churrasqueira.

11. Características do apartamento

Piso:	Tabua larga / Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / textura e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro, cozinha e área de serviço		
Vagas de garagem	01(uma) vaga descoberta		
Idade Estimada:	16 (dezesesseis) anos		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 46,3700 m ²	Comum: 33,6029 m ²	Total: 79,9729 m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula N^o. 94.047 (fls. 186).

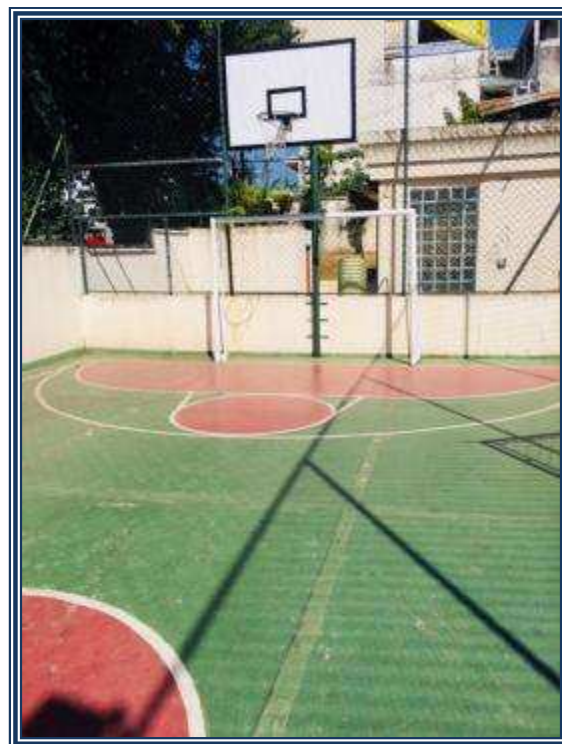
12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Neo Horto Florestal**Bloco II****Hall Social****Salão de festas****Churrasqueira**



Sala de ginástica



Playground



Quadra poliesportiva

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 44 - bloco II**Varanda****Sala de estar****Sala de Jantar**



Dormitório I



Dormitório II



Banheiro



Cozinha



Área de Serviço

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 julho de 2.018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.939,38 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 46,3700 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2$$

$$A_c = 51,3700 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.939,38 \times 51,3700 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 253.735,95$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 254.000,00$$

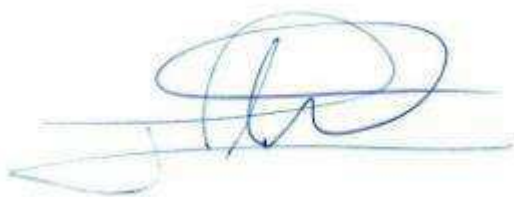
(duzentos e cinqüenta e quatro mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 16 de julho de 2.018



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a 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:	51,3700 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	16 (dezesesseis) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,847
Índice fiscal	914,00
Data-base	Julho de 2018

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 501 ÍNDICE DO LOCAL: 940,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AV DIREITOS HUMANOS NÚMERO: 2.720
 COMP.: 12 AND APTO 123 BAIRRO: IMIRIM 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,33 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,33

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SR DANILO

TELEFONE: (11)-111111111

OBSERVAÇÃO:

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

ÁREA HOMOGENEIZADA = 48,3350 + 10,00 / 2 = 53,3350

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -26,14	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4,725,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 45,11	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4,744,27
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0040
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 432 ÍNDICE DO LOCAL: 942,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AV ZUMKELLER NÚMERO: 835
 COMP.: 16 AND APTO 166 BAIRRO: IMIRIM 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,811 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NO LOCAL
 CONTATO: SR NELSON TELEFONE: (11)-22313300

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 45,0000 + 10,00 / 2 = 50,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -32,10	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 197,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.564,99
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0306
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 432 ÍNDICE DO LOCAL: 942,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AV ZUMKELLER NÚMERO: 933
 COMP.: 18 AND APTO 183 BLA BAIRRO: IMIRIM 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K): 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,99 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,99

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NO LOCAL
 CONTATO: SR CLAUDIO TELEFONE: (11)-22396399

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 48,9900 + 10,00 / 2 = 53,9900

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -34,68	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.834,41
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -32,79	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.766,94
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9884
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/06/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 432 ÍNDICE DO LOCAL: 942,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AV ZUMKELLER NÚMERO: 933
 COMP.: 06 AND APTO 64 BL A BAIRRO: IMIRIM 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,99 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,99

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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 VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NO LOCAL
 CONTATO: SR CLAUDIO TELEFONE: (11)-22396399

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 48,9900 + 10,00 / 2 = 53,9900

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -29,73	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.000,93
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 47,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.018,94
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0036
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/07/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 060 ÍNDICE DO LOCAL: 914,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R LIESTAL NÚMERO: 106
 COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: LAUZANE PAULISTA 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,848 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 60,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: SG MOVEIS - A317
 CONTATO: SRA SANDRA TELEFONE: (11)-947255027

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 55,0000 + 10,00 / 2 = 60,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.050,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.050,00
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/07/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 060 ÍNDICE DO LOCAL: 914,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R LESTAL NÚMERO: 106
 COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: LAUZANE PAULISTA 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,848 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 38,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NOVOLAR IMOVEIS - VM207946
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-29774000

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 33,0000 + 10,00 / 2 = 38,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.210,53
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.210,53
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/07/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 060 ÍNDICE DO LOCAL: 914,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R LESTAL NÚMERO: 106
 COMP.: XX AND APTO XX BAIRRO: LAUZANE PAULISTA 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,848 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 60,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: KARISMA IMOVEIS - KAS896
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-29844444

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 55,0000 + 10,00 / 2 = 60,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.200,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.200,00
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/07/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 060 ÍNDICE DO LOCAL: 914,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R LIESTAL NÚMERO: 60
 COMP.: 08 AND APTO XX BL XX BAIRRO: LAUZANE PAULISTA 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,848 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,37 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,37

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CF AGUIAR IMOB. - 1864
 CONTATO: SR CARLOS TELEFONE: (11)-22318885

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 46,3700 + 10,00 / 2 = 51,3700

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5,080,79
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5,080,79
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/07/2018
 SETOR: 071 QUADRA: 060 ÍNDICE DO LOCAL: 914,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: R LESTAL NÚMERO: 60
 COMP.: 03 AND APTO XX BL 01 BAIRRO: LAUZANE PAULISTA 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 cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,848 IDADE: 16 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,37 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 51,37

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: G. LAND NEG IMOB - 1433
 CONTATO: SR GABRIEL TELEFONE: (11)-38053788

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 46,3700 + 10,00 / 2 = 51,3700

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.817,99
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.817,99
		VARIAÇÃO: 1,0000

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : COND NEO HORTO FLORESTAL X LETICIA VIEIRA DE SOUZA E OUTRO DATA : 14/07/2018

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0.8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	914,00
☒ Obsolescência	Idade 16
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AV DIREITOS HUMANOS ,2.720	4.725,30	4.744,27	1,0040
☒ 2	AV ZUMKELLER ,835	5.400,00	5.564,99	1,0306
☒ 3	AV ZUMKELLER ,933	5.834,41	5.766,94	0,9884
☒ 4	AV ZUMKELLER ,933	5.000,93	5.018,94	1,0036
☒ 5	R LIESTAL ,106	4.050,00	4.050,00	1,0000
☒ 6	R LIESTAL ,106	5.210,53	5.210,53	1,0000
☒ 7	R LIESTAL ,106	4.200,00	4.200,00	1,0000
☒ 8	R LIESTAL ,60	5.080,79	5.080,79	1,0000
☒ 9	R LIESTAL ,60	4.817,99	4.817,99	1,0000



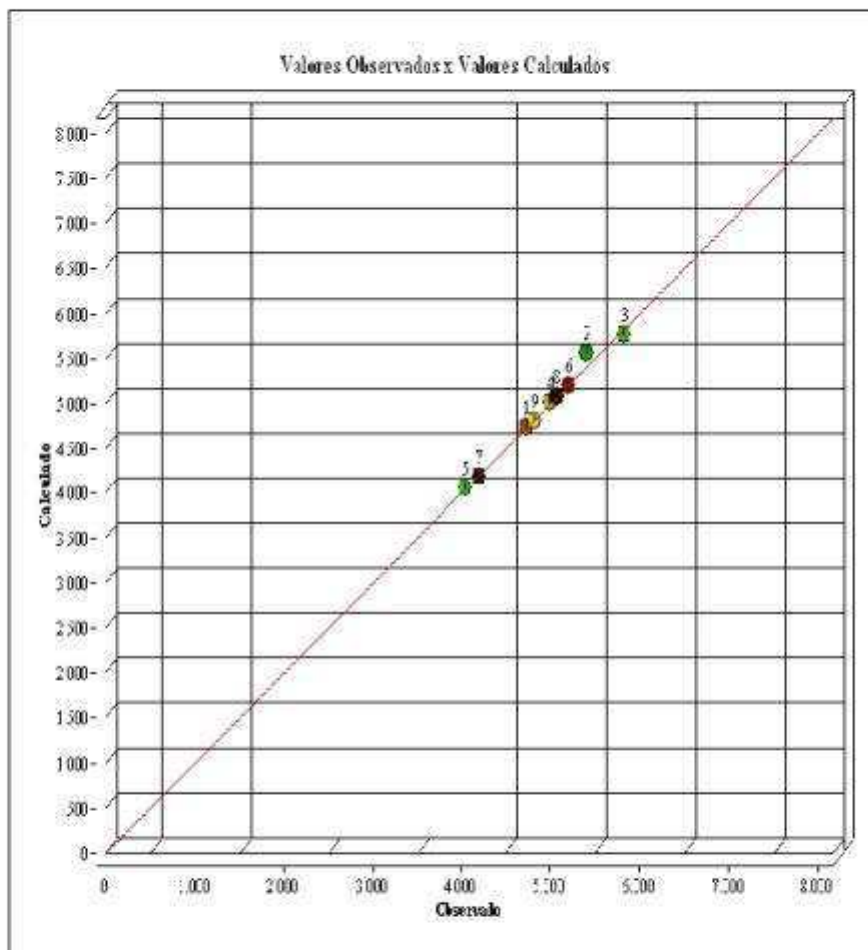
GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.725,30	4.744,27
2	5.400,00	5.564,99
3	5.834,41	5.766,94
4	5.000,93	5.018,94
5	4.050,00	4.050,00
6	5.210,53	5.210,53
7	4.200,00	4.200,00
8	5.080,79	5.080,79
9	4.817,99	4.817,99



GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA LIESTAL 60-04 AND. APTO. 44 BL II LAUZANE PAULISTA SAO PAULO - SP Data : 14/07/2018
 Cliente : 1024270-83.2014.8.24.0001/01
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 51,37 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.924,44
 Desvio Padrão : 559,78
 - 30% : 3.447,11
 + 30% : 6.401,77

Coeficiente de Variação : 11,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.939,38
 Desvio Padrão : 566,41
 - 30% : 3.457,57
 + 30% : 6.421,20

Coeficiente de Variação : 11,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
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	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,50 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.939,38

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.939,38000

VALOR TOTAL (R\$): 253.735,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.675,62

INTERVALO MÍNIMO : 4.675,62

INTERVALO MÁXIMO : 5.203,14

INTERVALO MÁXIMO : 5.203,14

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 4.939,38
(quatro mil novecentos e trinta e nove reais e trinta e oito centavos)