

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - SP

1012243-86.2019.8.26.0003

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial no **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO OÁSIS** e Requerido **FERNANDO BUENO QUEIROZ E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO	3
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....	3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
4. VISTORIA	5
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. TOPOGRAFIA	6
4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	6
4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
4.5. ZONEAMENTO.....	7
4.6. CONDOMÍNIO OÁSIS.....	8
4.6.1. APARTAMENTO	10
4.6.1.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 153	11
4.6.1.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS	11
4.6.2. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS.....	12
4.6.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO	12
4.6.4. IDADE DA CONSTRUÇÃO	12
4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	12
4.7.1. VIA DE ACESSO	12
4.7.2. ÁREA COMUM.....	13
4.7.3. APARTAMENTO DUPLEX Nº 153	18
4.7.3.1. TÉRREO	18
4.7.3.1. SUPERIOR.....	21
5. AVALIAÇÃO	23
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25
5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA.....	31
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	31
5.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA	31
5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	33
5.5. GRAU DE PRECISÃO.....	34
6. CONCLUSÃO	34
7. ENCERRAMENTO	35

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimento Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº 159.995 DO 8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Imóvel: Apartamento duplex nº 153, localizado no 15º andar e cobertura do PRÉDIO C – EDIFÍCIO JACARANDÁ, integrante do empreendimento denominado “OÁSIS”, situado na Rua Manuel Cherem nº 300, na Vila Paulista, no 42º Subdistrito – Jabaquara, contendo a área privativa de 115,0300m² (parte coberta com 66,65m² e parte descoberta com 48,38m², esta relativa à cobertura); área comum na garagem de 20,6014m²; área comum de lazer e paisagismo (descoberta) de 15,1029m² e área comum nas demais partes do condomínio de 13,3706m², com a área total de 164,1049m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,511126% no terreno condominial, matriculado sob nº 159.713, com direito a estacionar um carro de passeio na garagem coletiva, em uma das vagas comuns a todos, de forma indeterminada.

Contribuinte: 089.086.1041-3

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 13 de Outubro de 2020 às 09h00min acompanhado pelo Requerido Sr. Fernando Bueno Queiroz.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Manuel Cherem nº 300, apartamento duplex nº 153, localizado no 15º andar e cobertura do Prédio C – Edifício Jacarandá, Condomínio Oásis, Vila Paulista, São Paulo/SP, CEP: 04360-030.

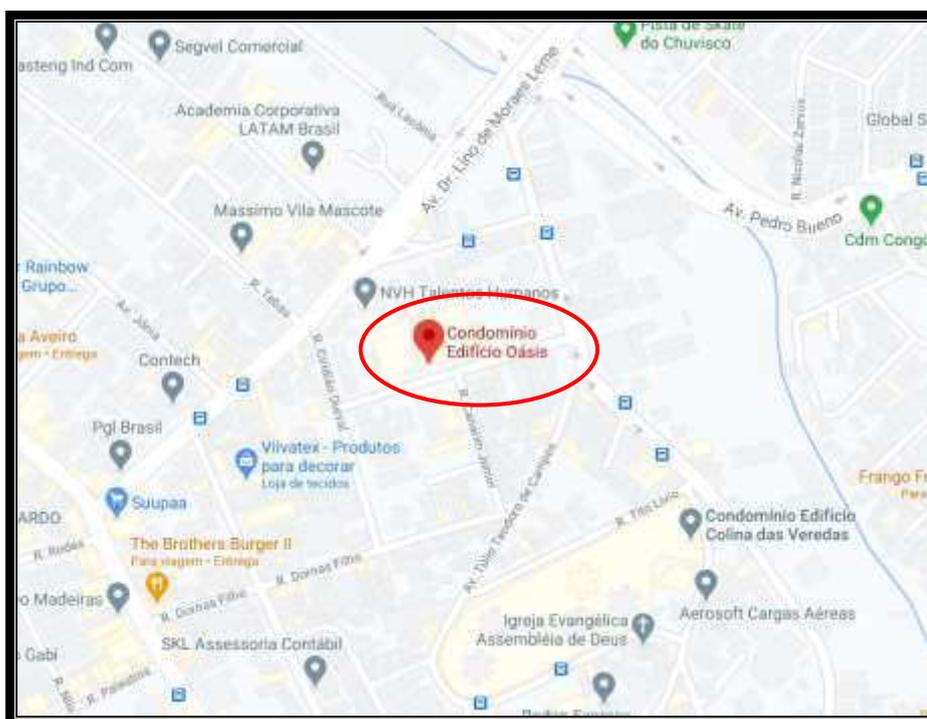


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel, focalizando com maior proximidade o avaliando.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANTIAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2020 às 11:36 , sob o número WJAB20702369594. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012243-86.2019.8.26.0003 e código C9422CC.

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em ZEIS 3 - Zona Especial de Interesse Social.

As ZEIS existem para garantir que a política habitacional consiga bons terrenos para a produção de novas Habitações de Interesse Social (HIS) e para que a regularização fundiária e urbanização de favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais populares possam beneficiar os mais de 25% de habitantes da cidade que vivem nestes assentamentos precários e informais.

As ZEIS 3 se localizam prioritariamente nas áreas centrais da cidade, principalmente nas Macroáreas de Estruturação Metropolitana e de Qualificação da Urbanização Consolidada. Nas ZEIS 3 deve-se, conforme o caso, recuperar áreas urbanas deterioradas e aproveitar terrenos e edificações não utilizadas ou subutilizadas para a construção de novos empreendimentos com HIS, HMP ou atividades não residenciais.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel objeto.

4.6. CONDOMÍNIO OÁSIS

Um terreno localizado na Rua Manuel Cherem, lotes 12 a 20, todos na quadra E, Vila Paulista, 42º Subdistrito, Jabaquara São Paulo, SP.

O Condomínio Oásis possui 3 prédios com térreo, 02 subsolos e 16 andares (e cobertura). Compõe-se de duas partes distintas, a saber: a) Partes de propriedade exclusiva; b) Partes de propriedade comum.

Propriedade Exclusiva dos condomínios, composta por 03 prédios, denominados:

- Prédio A – Edifício Jatobá, contendo 96 apartamentos, sendo 06 por andar, 16 pavimentos e cobertura;

- Prédio B – Edifício Jequitibá, contendo 99 apartamentos, sendo 06 por andar, 16 pavimentos mais o térreo que possui 03 apartamentos e cobertura;

-Prédio C – Edifício Jacarandá, contendo 90 apartamentos, sendo 06 por andar, 15 pavimentos e cobertura.

Propriedade Comum do condomínio: localizadas no térreo e subsolos, ramais de eletricidade, vagas da garagem, bicicletário, depósito de lixo, jardins, praças, piscinas, deck, ducha, playground, churrasqueira, quadra, halls de espera, sala fitness com depósito, wc feminino e masculino, sala de recreação, espaço para lan house, salão de jogos, vestiário, sala para refeitório, compartimento para telefonia e salão de festas com copa e WC.

Condomínio em torno de R\$ 750,00 (Setecentos e cinquenta reais).



Vista da identificação do Condomínio Oásis.



Vista do Condomínio Oásis.

4.6.1. APARTAMENTO

UM APARTAMENTO DUPLEX, com a área privativa de 115,0300m² (parte coberta com 66,65m² e parte descoberta com 48,38m², esta relativa à cobertura); área comum na garagem de 20,6014m²; área comum de lazer e paisagismo (descoberta) de 15,1029m² e área comum nas demais partes do condomínio de 13,3706m², com a área total de 164,1049m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,511126% no terreno condominial, com direito a estacionar um carro de passeio na garagem coletiva, em uma das vagas comuns a todos, de forma indeterminada.

4.6.1.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 153

O apartamento duplex nº 153, localizado no 15º andar e cobertura do PRÉDIO C – EDIFÍCIO JACARANDÁ, integrante do CONDOMÍNIO OÁSIS, situado na Rua Manuel Cherem nº 300, possui:

Térreo: sala de estar, terraço, cozinha, 01 banheiro e 02 dormitórios.

Superior: 01 lavabo, sala de TV e área descoberta com piscina.

4.6.1.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Térreo				
Terraço	01	Cerâmico	Textura	Pintura em Látex
Sala de Estar	01	Porcelanato	Pintura	Pintura em Látex
Cozinha	01	Porcelanato	Azulejo	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	½ Pintura em Látex e ½ Azulejo	Forro em Gesso
Dormitório	02	Carpete de Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Superior				
Lavabo	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Sala de TV	01	Porcelanato	Pintura	Pintura em Látex
Área Descoberta	01	Cerâmico	Textura	---

4.6.2. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

O Hall dos andares é revestido em cerâmica e pintura em látex.

4.6.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo Textura.

4.6.4. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 11 anos em regular estado de conservação.

4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.7.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Manuel Cherm.



Via de acesso: Rua Manuel Chereim.

4.7.2. ÁREA COMUM



Vista parcial do Térreo.



Vista de identificação do Prédio C – Edifício Jacarandá.



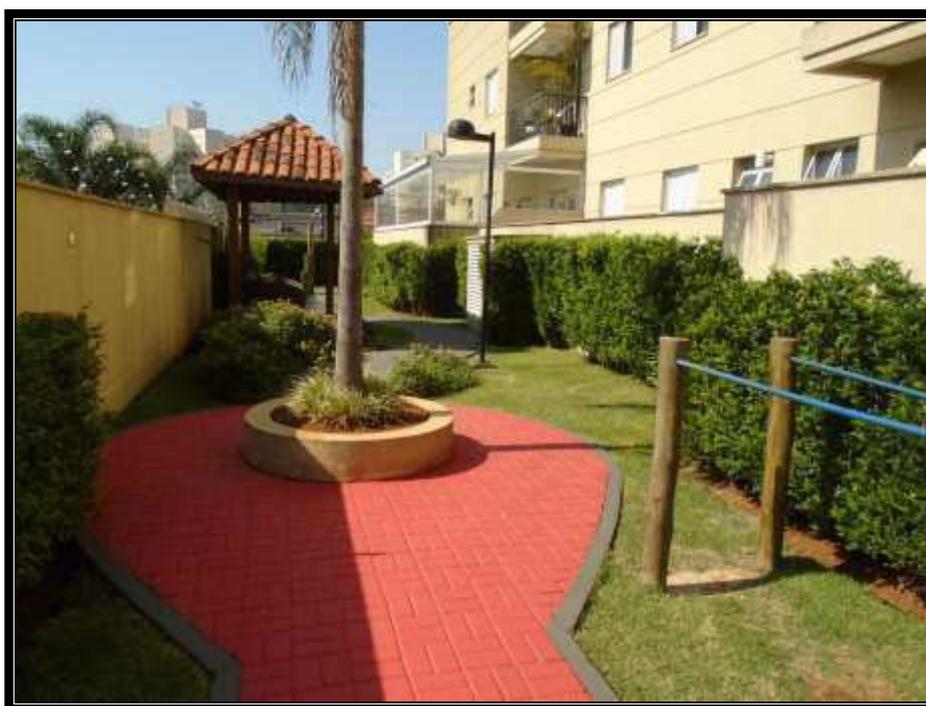
Vista da Quadra.



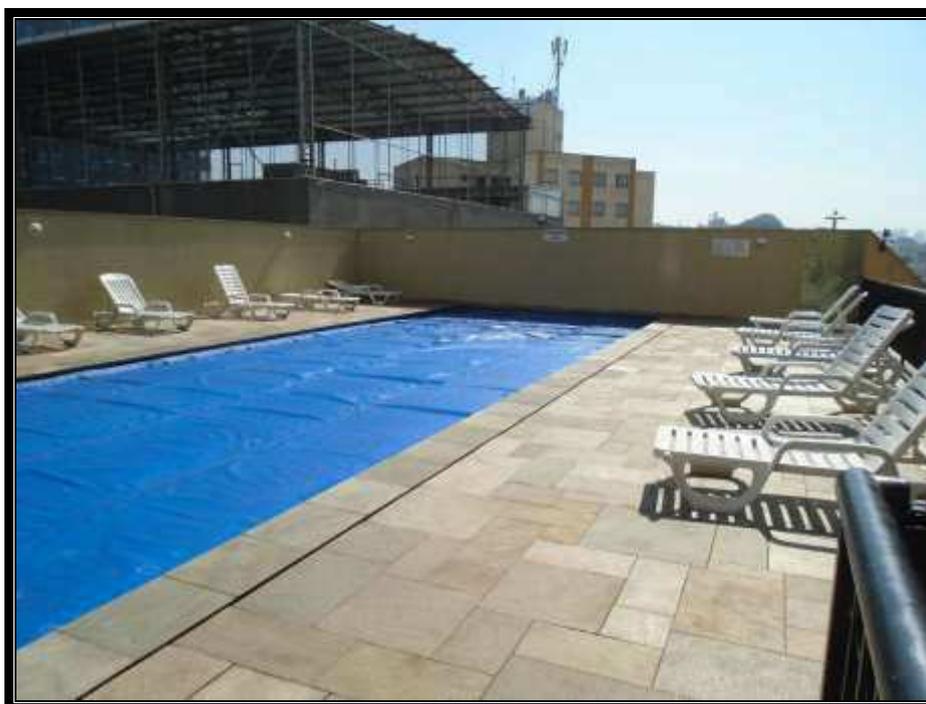
Vista do Salão de Festa.



Vista da Brinquedoteca.



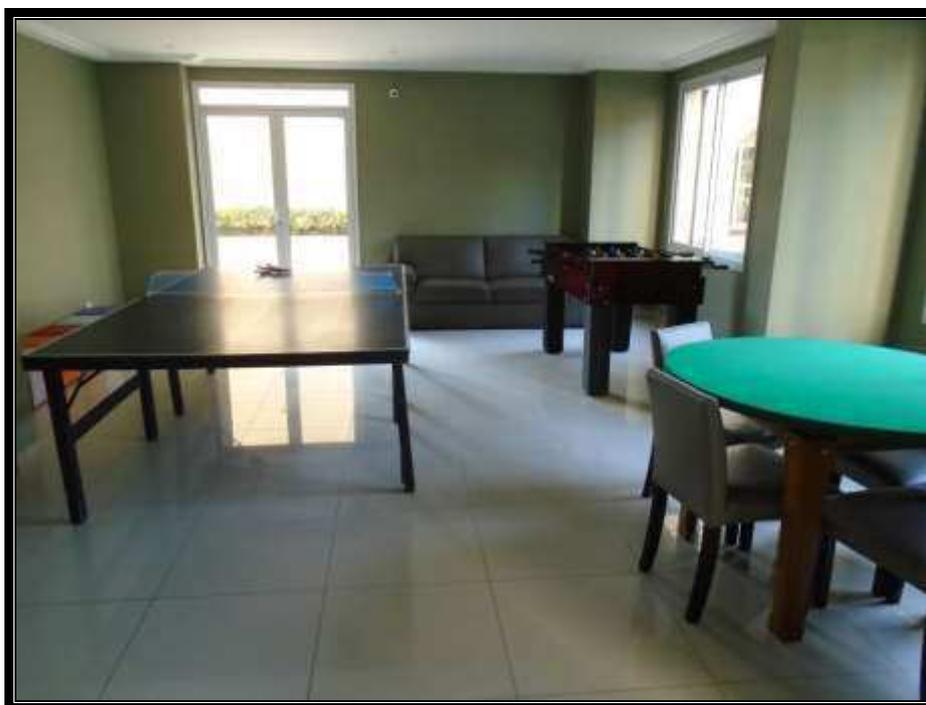
Vista do Têrreo.



Vista da Piscina.



Vista do Playground.



Vista do Salão de Jogos.

4.7.3. APARTAMENTO DUPLEX N° 153

4.7.3.1. TÉRREO



Vista da Sala de Estar.



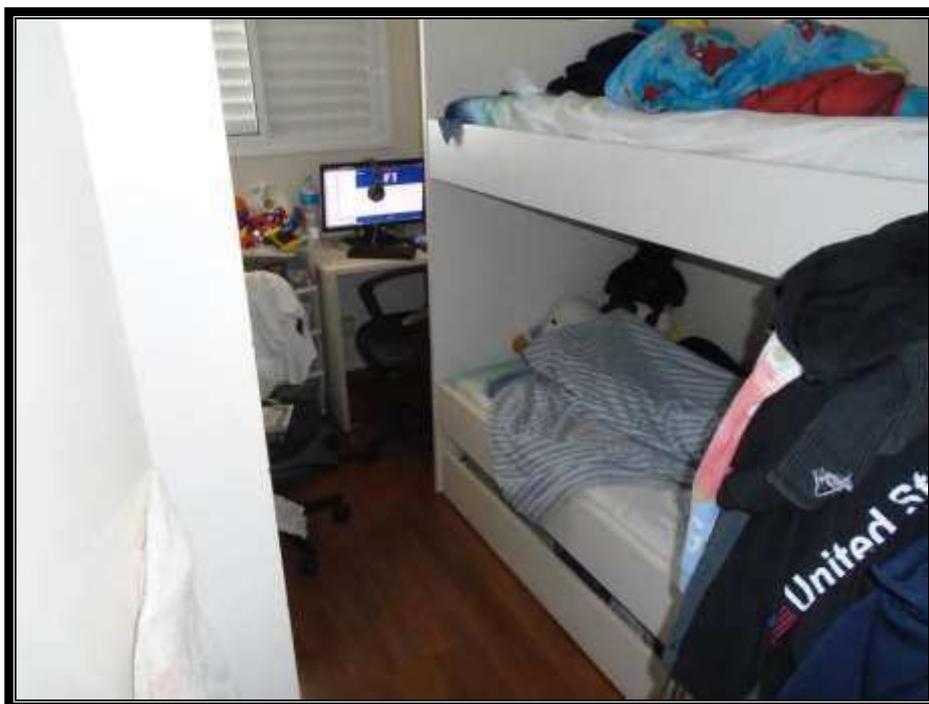
Vista do Terraço.



Vista da Cozinha.



Vista do banheiro.



Vista do Dormitório.



Vista do Dormitório.

4.7.3.2. SUPERIOR

Vista do Lavabo.



Vista da Sala de TV.



Vista da área descoberta.



Vista da Piscina.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **“Apartamento Padrão Superior c/ Elevador”** item 1.3.4.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. I _r (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	1,032	1,266	1,500	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	1,260	1,470	1,680	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	1,512	1,746	1,980	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	1,692	1,926	2,160	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	60	20%
1.3.4 Padrão Superior c/ elev.		2,172	2,406	2,640	60	20%	
1.3.5 Padrão Fino		2,652	3,066	3,480	50	20%	
1.3.6 Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%		
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.1 Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	0,972	1,206	1,440	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	1,200	1,410	1,620	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	1,452	1,656	1,860	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	1,632	1,836	2,040	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	1,872	2,046	2,220	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
	2.1.6 Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%	
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
	3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20
3.1.2 Padrão Médio			0,229	0,293	0,357	20	10%
3.1.3 Padrão Superior			0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

Foc = R + K * (1 - R) sendo:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

ROSS: $D = 1 - (1-r) (x + x^2) / 2n$ HEIDECKE: $D = A + (1 - C) . C$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIACÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204

30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

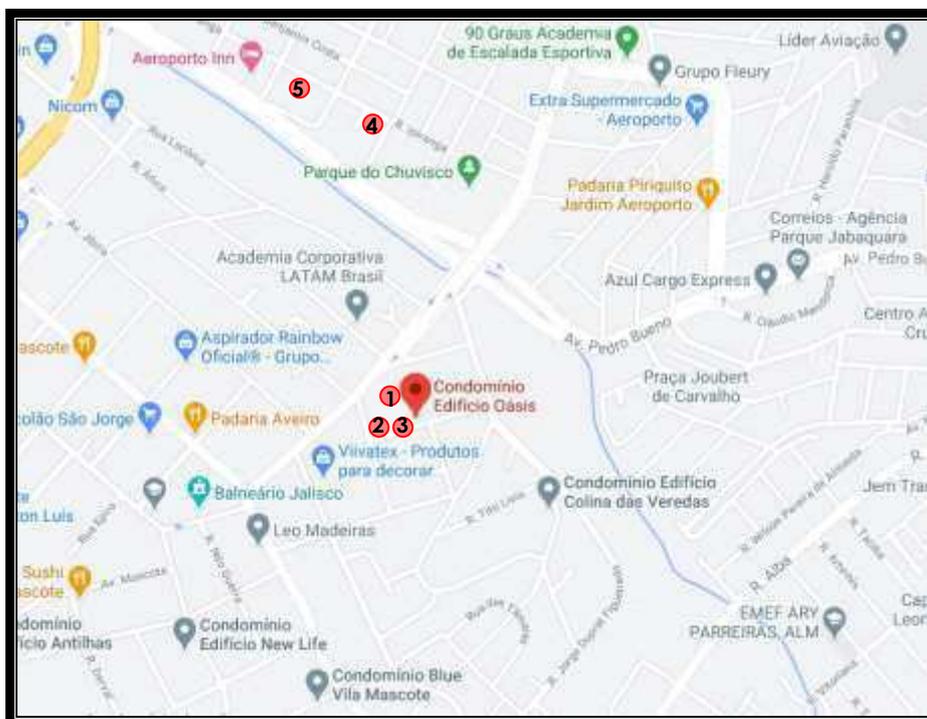
ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Ipiranga nº 456 – Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo Área Útil: 67,00 m ² Andar: --- Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Vanessa Telefone: (11) 95555-8111	636.000,00
		
02	Endereço: Rua Ipiranga nº 600/277 – Condomínio Edifício Winner Family Club Área Útil: 109,00 m ² Andar: --- Quantidade de Vagas: 2 Contato: Proprietário Sr. Leonardo Telefone: (11) 99502-4573	1.140.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
03	Endereço: Rua Manuel Cherem nº 300 – Condomínio Oásis Área Útil: 63,00 m ² Andar: 1º - Ap. 12, Prédio B - Edifício Jequitibá Quantidade de Vagas: 1 Contato: Proprietário Sr. Paulo Telefone: (11) 98262-7930	510.000,00
		
04	Endereço: Rua Manuel Cherem nº 300 – Condomínio Oásis Área Útil: 115,03 m ² Andar: 15º Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Márcia Telefone: (11) 99944-9938	840.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
05	Endereço: Rua Manuel Cherem nº 300 – Condomínio Oásis Área Útil: 122,00 m² Andar: 16º Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretora Sra. Márcia Telefone: (11) 99944-9938	1.200.000,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 8.381,19/m²** (Oito mil, trezentos e oitenta e um reais e dezenove centavos), o metro quadrado de área útil para a venda, na data base de Outubro de 2020.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Apartamento Padrão Superior com elevador
- Idade Estimada: 11 anos
- Estado de Conservação: Novo/Regular
- Quantidade de Vagas: 01

5.3. VALOR DO IMÓVEL

5.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_u \times V_u \quad \text{sendo:}$$

$$V_i = \text{Valor do Imóvel}$$

$$A_u = \text{Área útil} = 115,03 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 8.381,19/\text{m}^2$$

Substituindo em termos:

$$Vi = 115,03 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.381,19 / \text{m}^2$$

Vi = R\$ 964.088,29 ou em números redondos:

Vi = R\$ 965.000,00 – Outubro /2020

(Novecentos e sessenta e cinco mil reais).

5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus				
	Pontos Mínimos	10	6	4
	Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:	R\$ 8.381,19 /m ²	
Desvio Padrão:	R\$ 1.222,18 /m ²	
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 7.543,29/m ²
	Limite Máximo:	R\$ 9.219,09 /m ²
Coeficiente de Variação:	14,58	
Grau de Precisão:	III	

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 965.000,00 (Novecentos e sessenta e cinco mil reais), para a data-base de Outubro de 2020.**

<p>Valor de Mercado = R\$ 965.000,00 (Novecentos e sessenta e cinco mil reais)</p> <p>Data Base: Outubro/2020</p>

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
----------------------------------	------------------------------

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 35 (Trinta e cinco) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 16 de Outubro de 2020

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**DESCRIPCIÓN :** Avaliação Condomínio Oásis**DATA :** 16/10/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

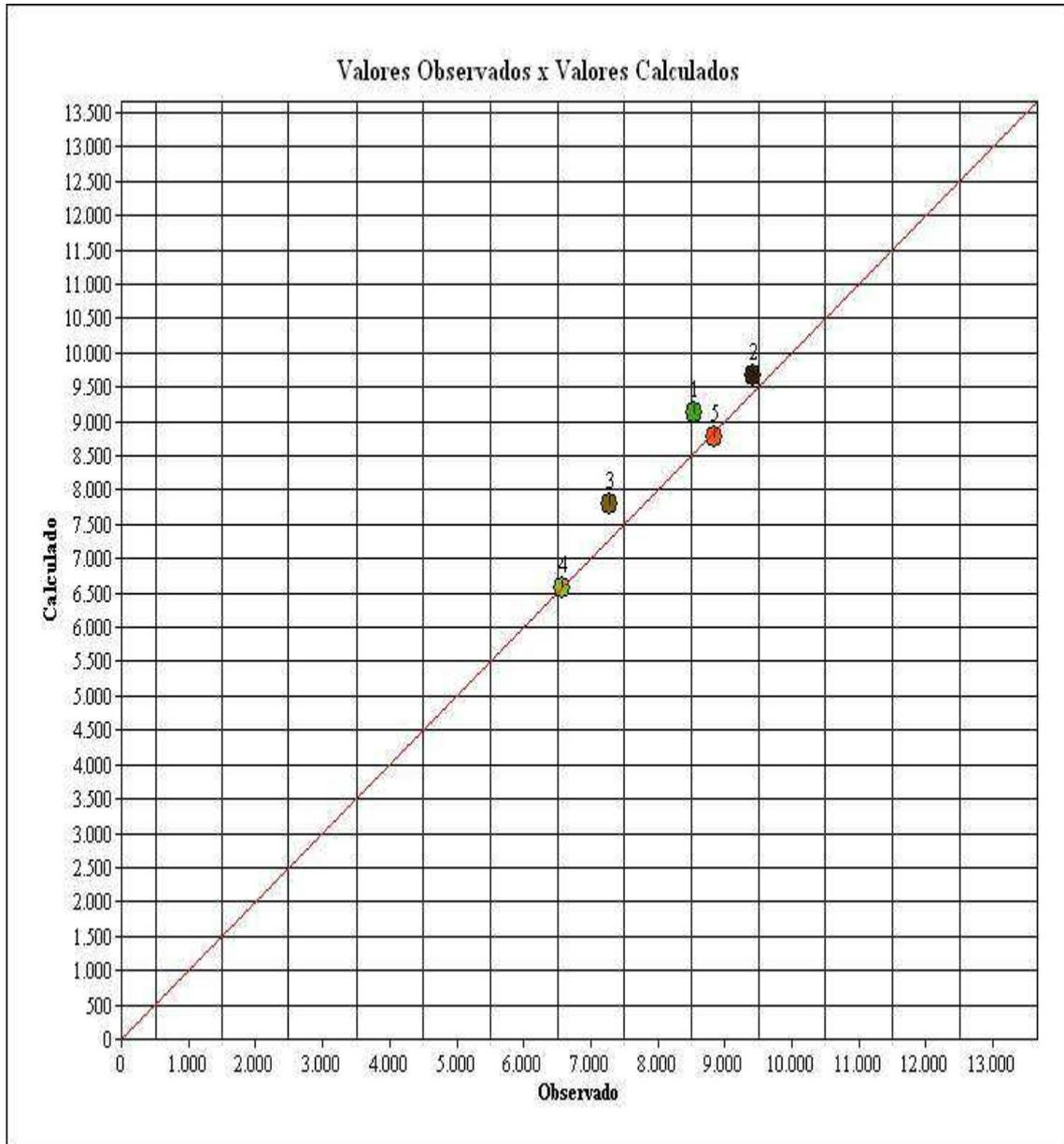
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 11 Estado de Conservação B- ENTRE NO VO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,01

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Ipiranga ,456	8.543,28	9.124,91	1,0681
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Ipiranga ,600/277	9.412,84	9.663,17	1,0266
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua ManuelCherem ,300	7.285,71	7.781,72	1,0681
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua ManuelCherem ,300	6.572,20	6.572,20	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua ManuelCherem ,300	8.852,46	8.763,93	0,9900

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.543,28	9.124,91
2	9.412,84	9.663,17
3	7.285,71	7.781,72
4	6.572,20	6.572,20
5	8.852,46	8.763,93

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Manuel Chereim 300 Condomínio Oásis Vila Paulista SAO PAULO - SP **Data :** 16/10/2020

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 1.000,00

Edificação m² : 115,03

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.133,30

Desvio Padrão : 1.170,25

- 30% : 5.693,31

+ 30% : 10.573,29

Coefficiente de Variação : 14,3900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.381,19

Desvio Padrão : 1.222,18

- 30% : 5.866,83

+ 30% : 10.895,54

Coefficiente de Variação : 14,5800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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\$): 8.381,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.381,19000

VALOR TOTAL (R\$): 964.088,29

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.543,29

INTERVALO MÍNMO : 7.543,29

INTERVALO MÁXIMO : 9.219,09

INTERVALO MÁXIMO : 9.219,09

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1



FOTO N° 2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipiranga NÚMERO : 456
 COMP.: Condomínio Residência IBAIRRO : Jardim Aeroporto 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE: 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 67,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 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 : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 636.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Vanessa

TELEFONE: (11)-955558

OBSERVAÇÃO :

Condomínio: 800,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	581,63	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.543,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.124,00
		VARIAÇÃO : 1,06

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/10/2020

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipiranga NÚMERO : 600/277
 COMP.: Condomínio Edifício WinBARRO : Jardim Aeroporto 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,956 IDADE: 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 109,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 2 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 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 : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Leonardo

TELEFONE: (11)-99502497

OBSERVAÇÃO :

Condomínio: R\$ 900,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.412,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -296,37	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.663,00
PADRÃO Fp : 640,82	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,028
VAGAS -94,13	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ FILIPE SANT'ANAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/10/2020 às 11:36, sob o número WJAB20702369594. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012243-86.2019.8.26.0003 e código C9422CC.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/10/2020

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manuel Chereem NÚMERO : 300
 COMP.: Condomínio Oásis BAIRRO : Vila 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE: 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 63,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 1 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 : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 510.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Paulo

TELEFONE: (11)-98262799

OBSERVAÇÃO :

Condomínio: R\$ 550,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	496,01	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.285,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.781,00
		VARIAÇÃO : 1,06%

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/10/2020

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manuel Chereim NÚMERO : 300
 COMP.: Condomínio Oásis BAIRRO : Vila 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE: 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,03 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,03

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 15 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 : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 840.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Márcia

TELEFONE: (11)-99944999

OBSERVAÇÃO :

Condomínio: R\$ 750,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.572,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.572,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/10/2020

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/10/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Manuel Chereim NÚMERO : 300
 COMP.: Condomínio Oásis BAIRRO : Vila 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,913 IDADE: 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 122,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 122,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

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\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Márcia

TELEFONE: (11)-99944999

OBSERVAÇÃO :

Condomínio: R\$ 950,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P	FA T O R E S A D I C I O N A I S	VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	-88,52	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.852,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.763,00
		VARIAÇÃO : 0,99

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 16/10/2020

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1