

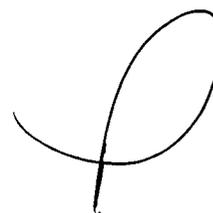
No Cartório Da

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
IV – LAPA - DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº. 0100794-13.2006.8.26.0004
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO.
**AÇÃO : CUMPRIMENTO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL.
DESPESAS CONDOMINIAIS.**
REQUERENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARADA DE TAIPAS.
REQUERIDO : JACIEL ALVES DOS SANTOS.

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: Av. Elísio Teixeira Leite, nº. 7400, apartamento 43, Bloco 7 do Condomínio Residencial Parada de Taipas, Bairro Parada de Taipas, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Junho de 2014

Valor de mercado para venda:

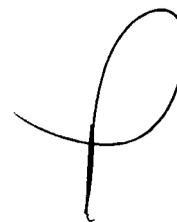
Va = R\$ 179.000,00
(cento e setenta e nove mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

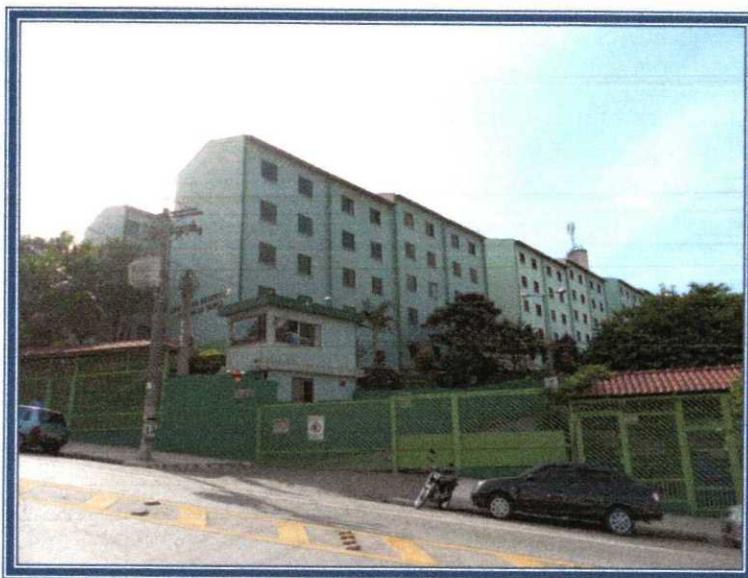
Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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

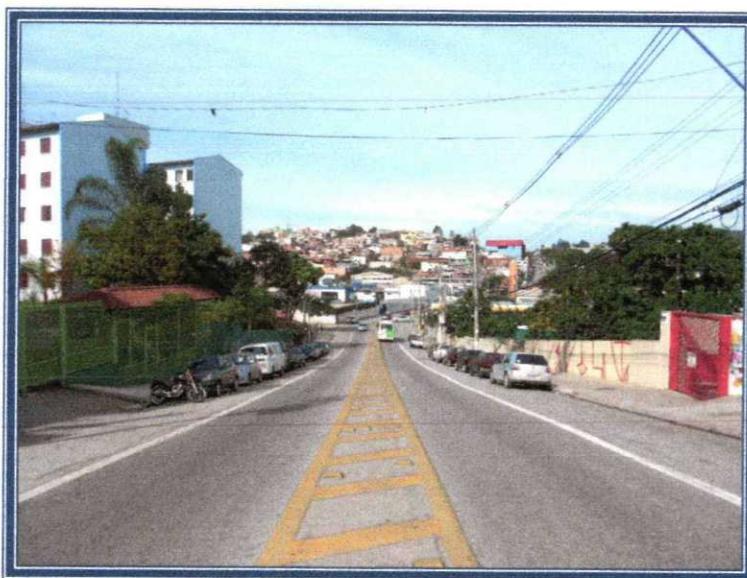


4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em PJ - Zona ZM1 - 01, Zona Mista de Baixa Densidade.

5. Ilustração fotográfica externa.

Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Av. Elísio Teixeira Leite, 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. 162.331 (fls. 107) é de 1/196 avos no terreno.

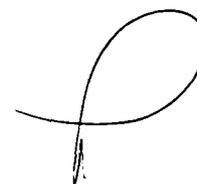
10. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residência / Apartamento / Simples sem elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura Látex
Pavimentos:	05 (cinco) superiores, sendo térreo mais 04 (quatro) andares Inferiores: sem subsolo
Elevadores	Sem elevadores.
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, quadra e playground.

11. Características do apartamento.

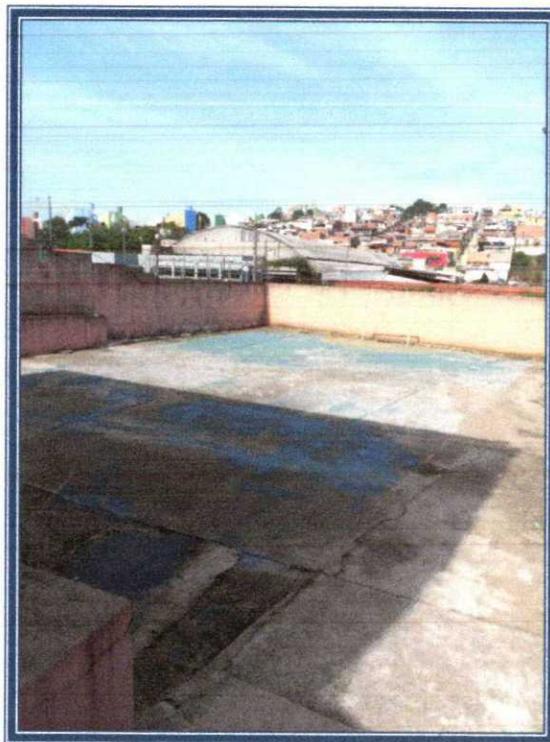
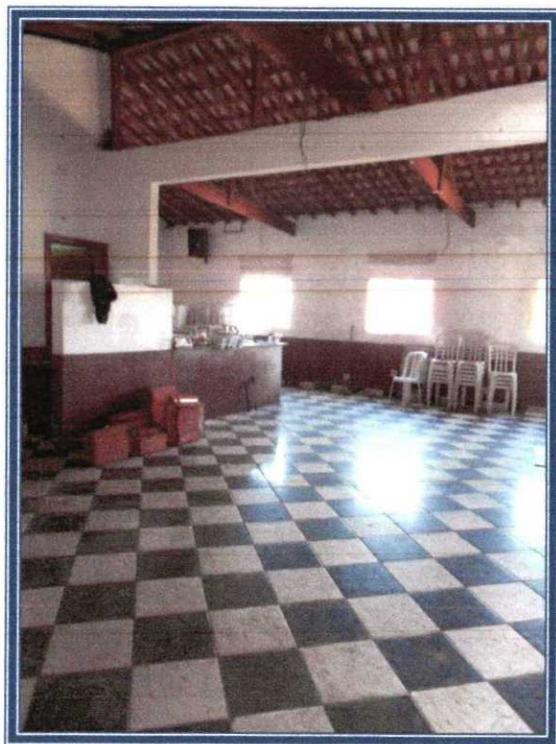
Piso:	Carpete de Madeira / Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro		
Forro / Tipo de Janelas:	Laje / Tipo de correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e cozinha.		
Idade Estimada:	15 (quinze) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)		
Área Construída:	Útil: 45,35m ²	Comum: 53,16m ²	Total: 98,51m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 162.331 (fls. 107)

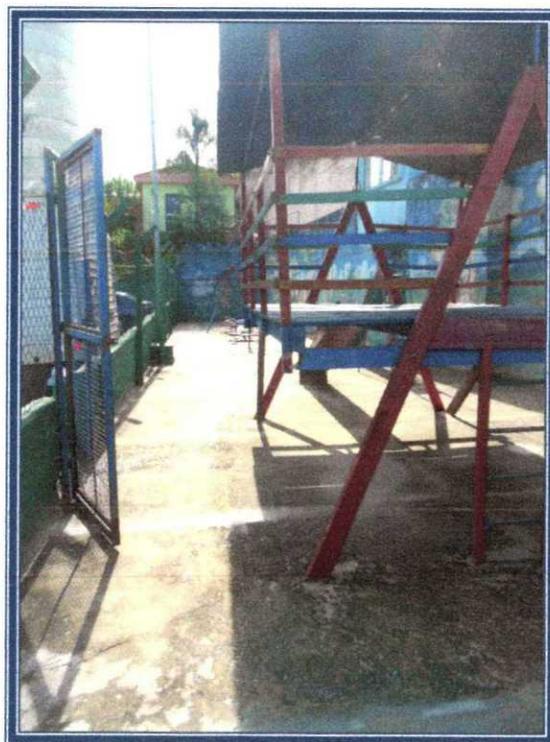


2021

12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Parada de Taipas.

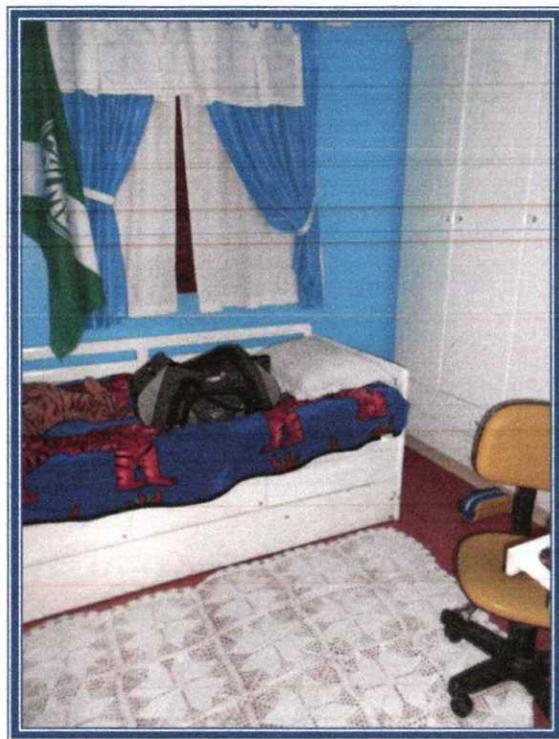
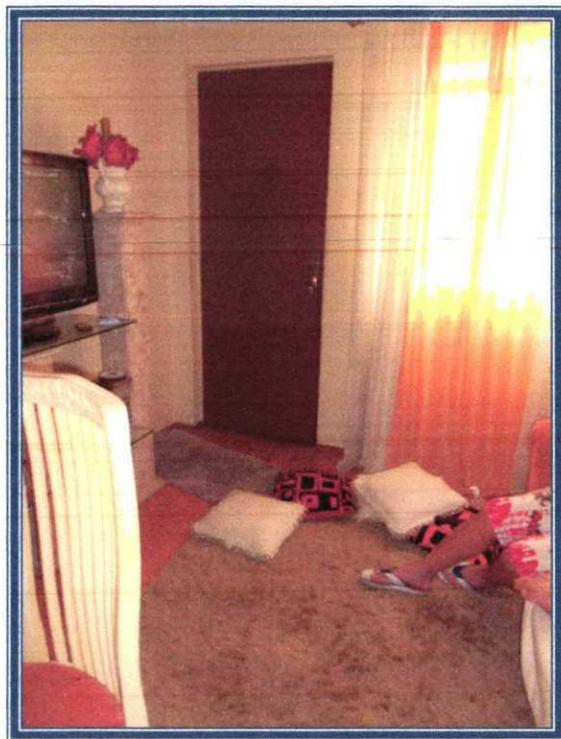


Salão de festas e quadra.

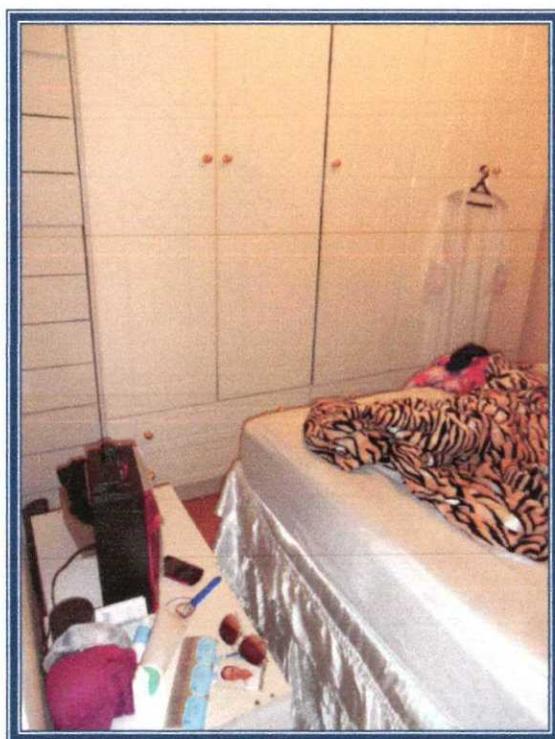


Playground.

12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 43



Sala de estar quarto I.

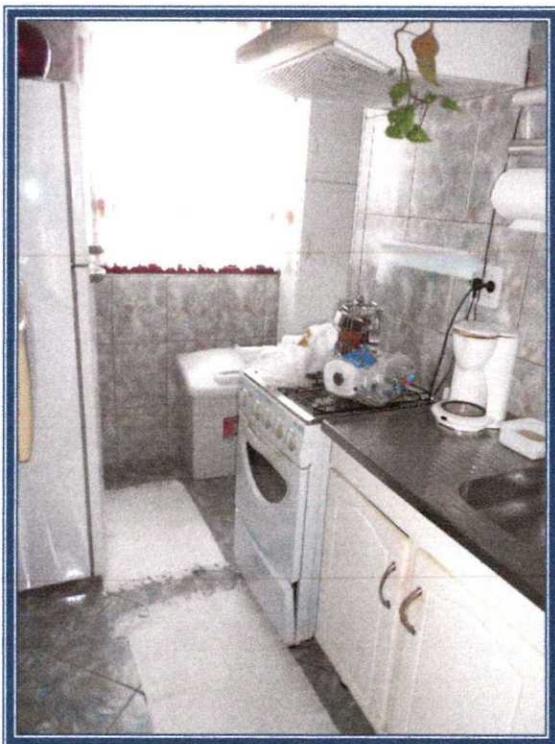


Quarto II.

204



Banheiro.



Cozinha.

A blue handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

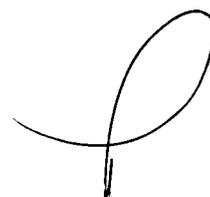
CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

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 maio de 2.014, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 3.547,89/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

A_c = Área homogeneizada = Área útil m^2 + vaga de garagem m^2 / 2

$$A_c = 45,35\text{m}^2 + 10,00\text{m}^2/2 = 50,35\text{m}^2$$

$$A_c = 50,35\text{m}^2$$

$$V_a = 3.547,89 \times 50,35\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 178.636,26$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 179.000,00$$

(cento e setenta e nove mil reais)

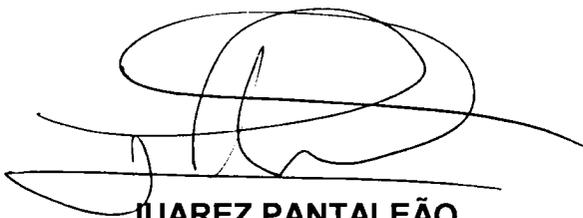


CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

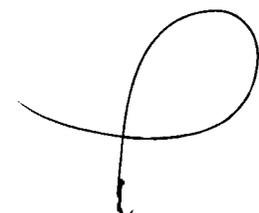
São Paulo, 09 de junho de 2.014.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

203y

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})

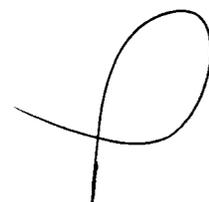
Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogêneos 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

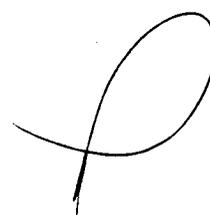
Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.



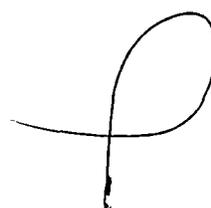
O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados 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:	Simplex sem elevador (1,266)
Área útil homogeneizada:	50,35m ²
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	15 (quinze) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre Regular e Reparos Simples (d)
F _{oc} :	0,820
Índice fiscal	64,00
Data-base	Junho de 2.014



ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





Ver Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2014
 SETOR: 150 QUADRA: 067 ÍNDICE DO LOCAL: 6400 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV ELÍSIO TEIXEIRA LEITE NÚMERO: 7400
 COMP.: AF-24 BL-6 BAIRRO: 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: plana
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,35 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,35

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 DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

MOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: ADMINISTRAÇÃO

TELEFONE: (11)-111111111

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² - ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 45,35M² - 10,00M²/2 = 50,35M²

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:	1,00	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: 3.574,98
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.575,98
		VARIAÇÃO: 1,0003



Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/04/2014
 SETOR: 190 QUADRA: 057 ÍNDICE DO LOCAL: 64,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: AV. ELÍCIO TEIXEIRA LEITE NÚMERO: 7400
 COMP.: AP-34 BL-6 BAIRRO: 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 - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,35 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,35

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 DO IMÓVEL (RS): 192.000,00

MOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: ADMINISTRAÇÃO

TELEFONE: (11)-111111111

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² - ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 45,35M² - 10,00M²/2 = 50,35M²

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:	1,00	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: 3.813,51
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.814,31
		VARIAÇÃO: 1,0003



Ass. Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2014
 SETOR : 190 QUADRA : 067 ÍNDICE DO LOCAL : 64.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. ELÍCIO TEIXEIRA LEITE NÚMERO : 7400
 COMP. : A-51 BL-10 BAIRRO : 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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1.266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0.625 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0.00 TAXA : 0.00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50.35 ÁREA COMUM M²: 0.00 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 50.35

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 DO IMÓVEL (RS): 165.000,00

IMOBILIÁRIA : NO LOCAL

CONTATO : ADMINISTRAÇÃO

TELEFONE : (11)-111111111

OBSERVAÇÃO :

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 45,35M² + 10,00M² /2 = 50,35M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0.00	FT ADICIONAL01 : 0.00	VALOR UNITÁRIO : 3.277,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0.00	FT ADICIONAL02 : 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.278,06
PADRÃO Fp : 1.00	FT ADICIONAL03 : 0.00	VARIAÇÃO : 1,0003
VAGAS 0.00	FT ADICIONAL04 : 0.00	
	FT ADICIONAL05 : 0.00	
	FT ADICIONAL06 : 0.00	



Com Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2014
 SETOR: 190 QUADRA: 067 ÍNDICE DO LOCAL: 64,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. ELÍCIO TEIXEIRA LEITE NÚMERO: 7400
 COMP.: AP-23 BL-10 BAIRRO: 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: plana
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,35 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,35

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 DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SR. TIAGO

TELEFONE: (11)-111111111

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² - ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 45,35M² + 10,00M²/2 = 50,35M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.376,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.377,37
PADRÃO Fp: 1,00	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	



On Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2014
 SETOR: 150 QUADRA: 067 ÍNDICE DO LOCAL: 64,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. ELÍCIO TEIXEIRA LEITE NÚMERO: 7400
 COMP.: A-24 BL-10 BAIRRO: 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 simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,753 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,35 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,35

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 DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

MOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SR. TIAGO

TELEFONE: (11)-111111111

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 45,35M² + 10,00M²/2 = 50,35M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.217,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 229,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.447,50
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.071,5
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Por Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/06/2014
 SETOR: 193 QUADRA: 057 ÍNDICE DO LOCAL: 64,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. ELÍSIO TEIXEIRA LEITE NÚMERO: 7400
 COMP.: AF-43 BL-3 BAIRRO: CIDADE: SAC 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: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 1,266 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,955 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,35 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,35

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 DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00
 IMOBILIÁRIA: PIMENTEL IMOVEIS
 CONTATO: SR. CASSIO TELEFONE: (11)-985464894

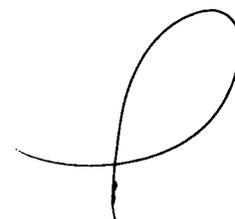
OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² - ÁREA DE GARAGEM M²/2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 48,35M² + 10,00M²/2 = 50,35M²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3,932,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -139,33	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3,794,14
PADRÃO Fp: 1,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9648
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



219



Com Avaliar

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PARADA DE TAIPAS CD. RES. X JACIEL ALVES DOS SANTOS DATA : 07/06/2014
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAFE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	64,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



Com Avaliar

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AV ELÍSIO TE XE RA LEITE ,7400	3.574,93	3.575,93	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV ELÍSIO TE XE RA LEITE ,7400	3.613,31	3.614,31	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AV ELÍSIO TE XE RA LEITE ,7400	3.277,06	3.278,06	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV ELÍSIO TE XE RA LEITE ,7400	3.376,37	3.377,37	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AV ELÍSIO TE XE RA LEITE ,7400	3.217,45	3.447,50	1,0715
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AV ELÍSIO TE XE RA LEITE ,7400	3.932,47	3.794,14	0,9645



Por Avaliar

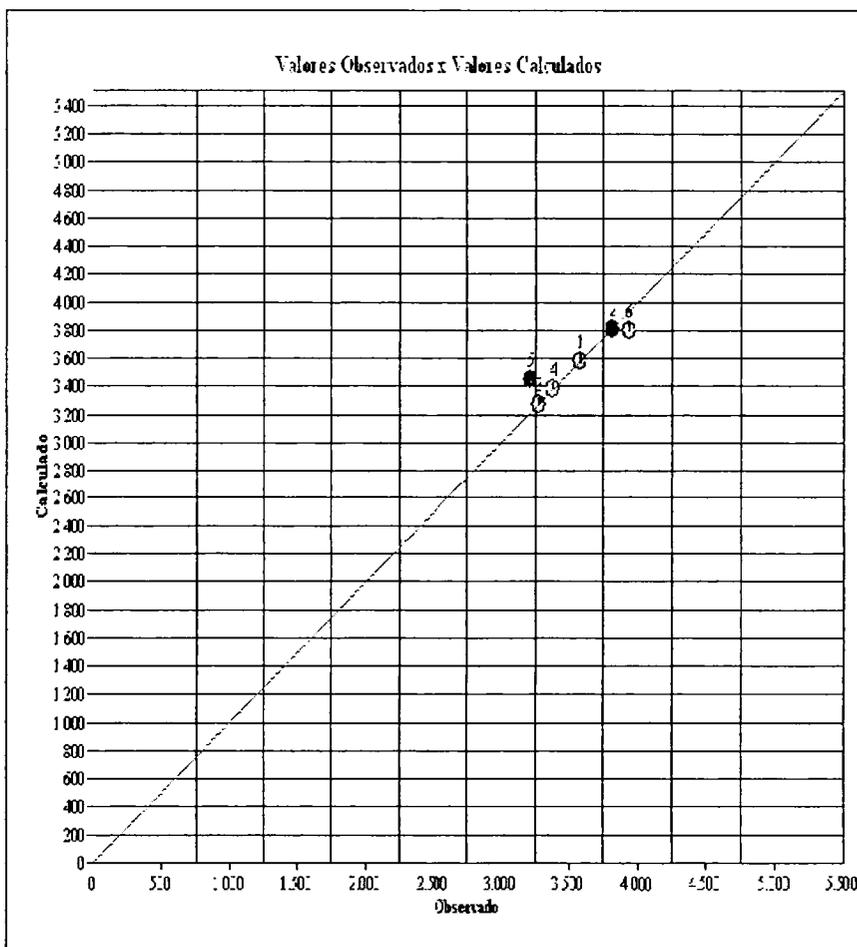
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.574,98	3.575,98
2	3.813,31	3.814,31
3	3.277,06	3.278,06
4	3.376,37	3.377,37
5	3.217,48	3.447,50
6	3.932,47	3.794,14



Por Avaliar

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Por Avaliar

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AV. ELISEU TEIXEIRA LEITE 7400 AP-43 BL-7 SAO PAULO - SP Data : 07/06/2014
 Cliente : FARADA DE TAIPAS CD.RES. X JAC-EL ALVES DOS SANTOS
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 50,35 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 3.547,89

(três mil quinhentos e quarenta e sete reais e oitenta e nove centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.531,94
 Desvio Padrão : 293,09
 - 30% : 2.472,36
 + 30% : 4.591,53

Coefficiente de Variação : 8,3000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.547,89
 Desvio Padrão : 221,07
 - 30% : 2.483,52
 + 30% : 4.612,26

Coefficiente de Variação : 6,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usadas no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.547,89

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.547,89000

VALOR TOTAL (R\$): 178.636,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.414,68

INTERVALO MÍNIMO : 3.414,68

INTERVALO MÁXIMO : 3.681,10

INTERVALO MÁXIMO : 3.681,10

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■