

397
→

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

0022169-21.2013.8.26.0003

09/FEB/2017 13:21 00000434 4º OFÍCIO CÍVEL / JABAQUARA

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM - DESPESAS CONDOMINIAIS** tendo como Requerente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL** e Requerida **JOYCE D'AMICO DE SANTANA, REPRESENTADA POR SUA GENITORA TATIANA D'AMICO**, 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

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 14653-2 - Norma Brasileira para Avaliação de 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 OBTIDO DA MATRÍCULA Nº 78.919 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (doc. às fls. 345/348 dos Autos).

Foi avaliado o imóvel com a seguinte descrição: APARTAMENTO Nº 72, localizado no 7º andar do BLOCO – 03 integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL, sito à Av. Padre Arlindo Vieira nº 1.233 e Rua Interna 1, na Saude-21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com área útil de 50,1600m², área comum de 21,9748m², com área total de 72,1348m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,192307692% correspondendo-lhe uma vaga de garagem indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, cuja área está incluída na área comum do apartamento.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 04 de Fevereiro de 2017 às 09:00 horas, acompanhado pela Requerida Sra. Tatiana D'Amico.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Avenida Padre Arlindo Vieira, 1217, apto. 72, 7º andar – Bloco 03 – Conj. Residencial Jardim Tropical, Saúde, São Paulo, SP.

Map



4.2. TOPOGRAFIA

O terreno tem topografia em declive.

4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada de todos os principais Melhoramentos e Serviços Públicos como: guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, redes de água, telefone, energia elétrica pública e domiciliar, com linhas de ônibus próximo ao local.

4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviço, com predominância da residencial.



4.7. APARTAMENTO Nº 72

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Avenida Padre Arlindo Vieira, 1217, apto. 72, 7º andar – Bloco 03 – Conj. Residencial Jardim Tropical, Saúde, São Paulo, SP.

UM APARTAMENTO com área útil de 50,1600m², área comum de 21,9748m², com área total de 72,1348m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,192307692% correspondendo-lhe uma vaga de garagem indeterminada, do tipo descoberta, em estacionamento coletivo, cuja área está incluída na área comum do apartamento.

4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 72

O apartamento nº 72, localizado no 7º andar, do Conjunto Residencial Jardim Tropical – Bloco 03, é composto por sala de estar, 02 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço.

4.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos nas dependências são os seguintes:

<i>Ambiente</i>	<i>Quant.</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Sala de Estar	1	Cerâmico	Pintura em látex	Pintura em Látex
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura em látex	Pintura em Látex
Banheiro	1	Cerâmico	Azulejo	Forro em Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de serviço	1	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

4.7.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O Hall dos andares é revestido em granilite. O Hall do térreo é revestido em granito.

4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo pintura.

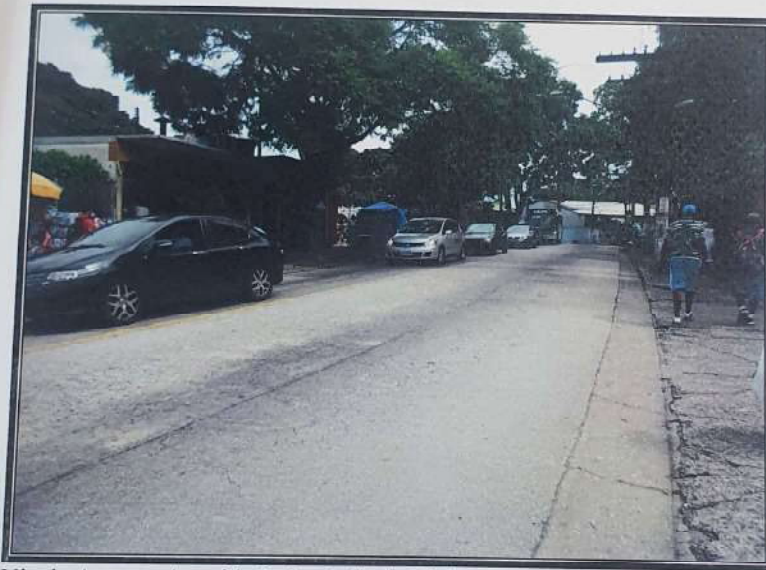
4.9. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 31 anos em regular estado de conservação.

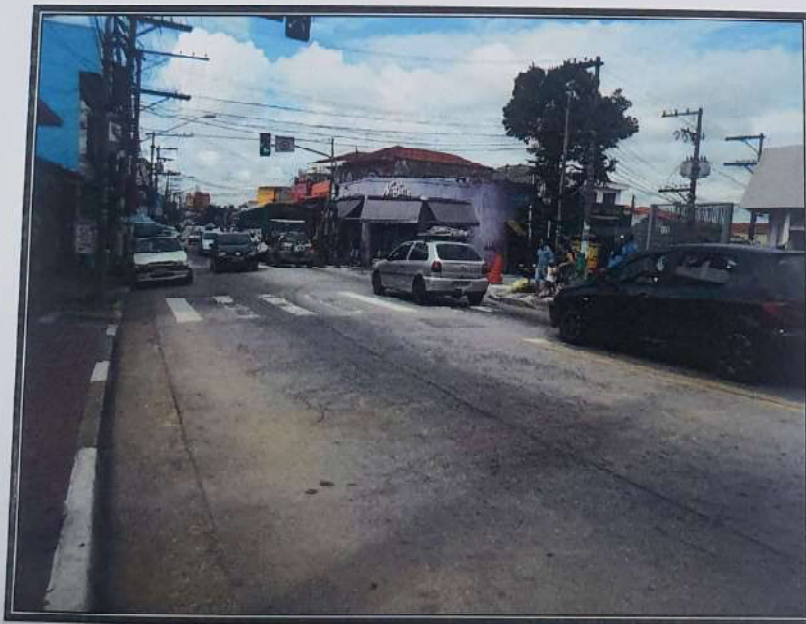
404

4.10. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.10.1. VIAS DE ACESSO



Via de Acesso: Avenida Padre Arlindo Vieira.



Via de acesso: Avenida Padre Arlindo Vieira.



Via interna do Condomínio Residencial Jardim Tropical.



Via interna do Condomínio Residencial Jardim Tropical.

4.10.2. O APARTAMENTO



Vista da sala de estar.

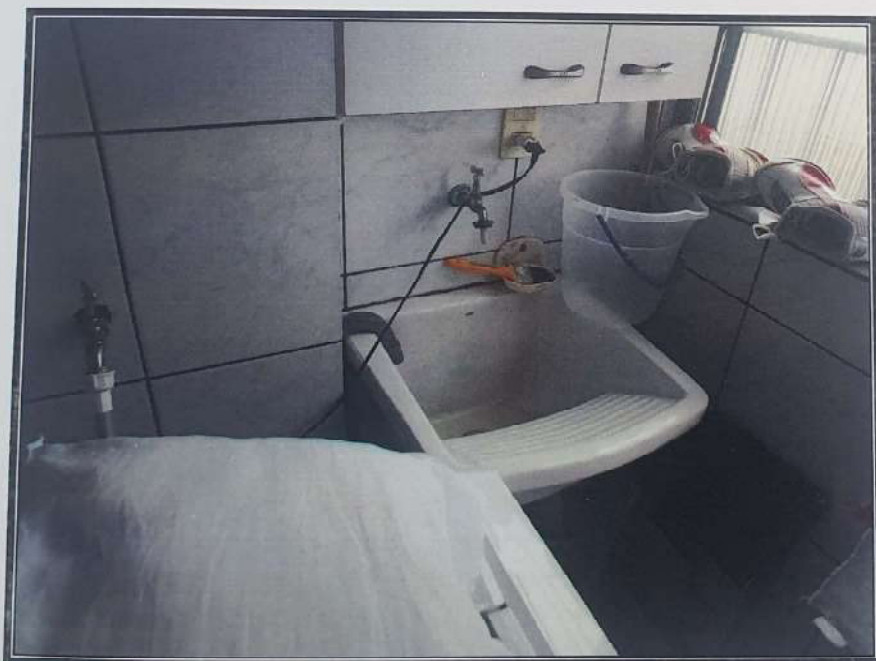


Vista do dormitório.

407



Vista da cozinha.



Vista da área de serviço.



Vista do banheiro.

4.10.3. CONDOMÍNIO



Identificação do Condomínio Residencial jardim Tropical.



Vista parcial da fachada do Bloco 03.



Vista parcial da entrada do Bloco 03.

460



Identificação do Bloco 3.



Vista parcial do estacionamento do Bloco 03.



Vista parcial do hall dos andares.



Identificação do apartamento.

Luiz



Vista parcial do estacionamento.

5. AVALIAÇÃO

5.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 – “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:

Luiz

413

- 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 obsolescência 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.

5.1.1. 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 Médio c/ Elevador” item 1.3.3.

Classe	Grupo/Tipo	Padrão Construtivo	Intervalo de valores			
			Y=LI	Y=Mé dia	Y=L S	
1-Residencial	Grupo 1.1 – Galpões/Barracões	1.1.1.Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2. Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - Casas	1.2.1. Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2. Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3.Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4.Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5.Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6.Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7. Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8.Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	Grupo 1.3 - Apartamentos	1.3.1.Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2.Padrão Simples s/elev.	1,032	1,266	1,500	
		1.3.2.Padrão Simples c/elev.	1,260	1,470	1,680	
		1.3.3.Padrão Médio s/elev.	1,512	1,746	1,980	
		1.3.3.Padrão Médio c/elev.	1,692	1,926	2,160	
		1.3.4.Padrão Superior s/ elev.	1,992	2,226	2,460	
		1.3.5.Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6.Padrão Luxo	Acima de 3,49			
2-Comercial Serviços Industrial	Grupo 2.1 - Escritórios	2.1.1.Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2.Padrão Simples s/elev.	0,972	1,206	1,440	
		2.1.2.Padrão Simples c/elev.	1,200	1,410	1,620	
		2.1.3.Padrão Médio s/elev.	1,452	1,656	1,860	
		2.1.3.Padrão Médio c/elev.	1,632	1,836	2,040	
		2.1.4.Padrão Superior s/elev.	1,872	2,046	2,220	
		2.1.4.Padrão Superior c/ elev.	2,052	2,286	2,520	
		2.1.5.Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6.Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	Grupo 2.2 - Galpão	2.2.1. Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2.Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3.Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4.Padrão Superior	Acima de 1,69			
		3- Especial	Grupo 3.1 - Cobertura	3.1.1.Padrão Simples	0,060	0,120
3.1.2. Padrão Médio				0,192	0,246	0,300
3.1.3.Padrão Superior	0,312	0,456		0,600		

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.

425

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R 4.734,85/m²** (quatro mil, setecentos e trinta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), o metro quadrado de construção útil para a venda.

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

5.2. VALOR DO IMÓVEL

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$Vi = Au \times Vu \text{ onde}$$

$$Vi = \text{Valor do Imóvel}$$

$$Au = \text{Área das construções} = 50,16 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor Básico Unitário} = \text{R\$ } 4.734,85/\text{m}^2$$

O Estado de conservação do Imóvel foi considerado regular.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Substituindo em termos:

$$Vi = 50,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.734,85 / \text{m}^2$$

$$Vi = \text{R\$ } 237.500,00 \text{ (Duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais).}$$

416

6. OBSERVAÇÕES

A vistoria foi realizada por este vistor no dia 04 de Fevereiro de 2017 às 09:00 horas, acompanhado pela Requerida Sra. Tatiana D'Amico.

Para fins de avaliação foi utilizada a área útil de 50,16m², documentada na Matrícula nº 78.919 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 31 anos em regular estado de conservação.

Foram utilizados os seguintes elementos comparativos, todos no mesmo Condomínio:

Ficha 1 – Proprietária Sra. Cida – Tel.: (11) 95845-9020 - Bloco 2 10º Andar

Ficha 2 – Proprietária Sra. Rose – Tel.: (11) 98762- 1006 - Bloco 10 Apto 124

Ficha 3 – Corretor - Sr. Sebastião – Tel.: (11) 98258-3191 - Bloco 06

Ficha 4 – Proprietário Sr. Claudio – Tel.: (11) 98553-9767 - Bloco 10 – 10º Andar

Ficha 5 – Proprietária Sra. Fátima – Tel.: (11) 99458-8267 - Bloco 10 Apto 61

7. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado do imóvel atinge o montante de **R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais), para a data-base de Fevereiro de 2017.**

Valor do Imóvel = R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais)

417

8. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho mandou digitar o presente Laudo que se compõe de (21) vinte e uma folhas escritas de um só lado, Anexos com pesquisa de Elemento e Croqui de Localização, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta ultima datada e assinada.

São Paulo, 06 de Fevereiro de 2017.

Luiz Filipe Santiago
LUIZ FILIPE SANTIAGO

ANEXO I
PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: APARTAMENTO - COND. RES. JARDIM TROPICAL

DATA: 06/02/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,95

PARCELA DE BENEFITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 31 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

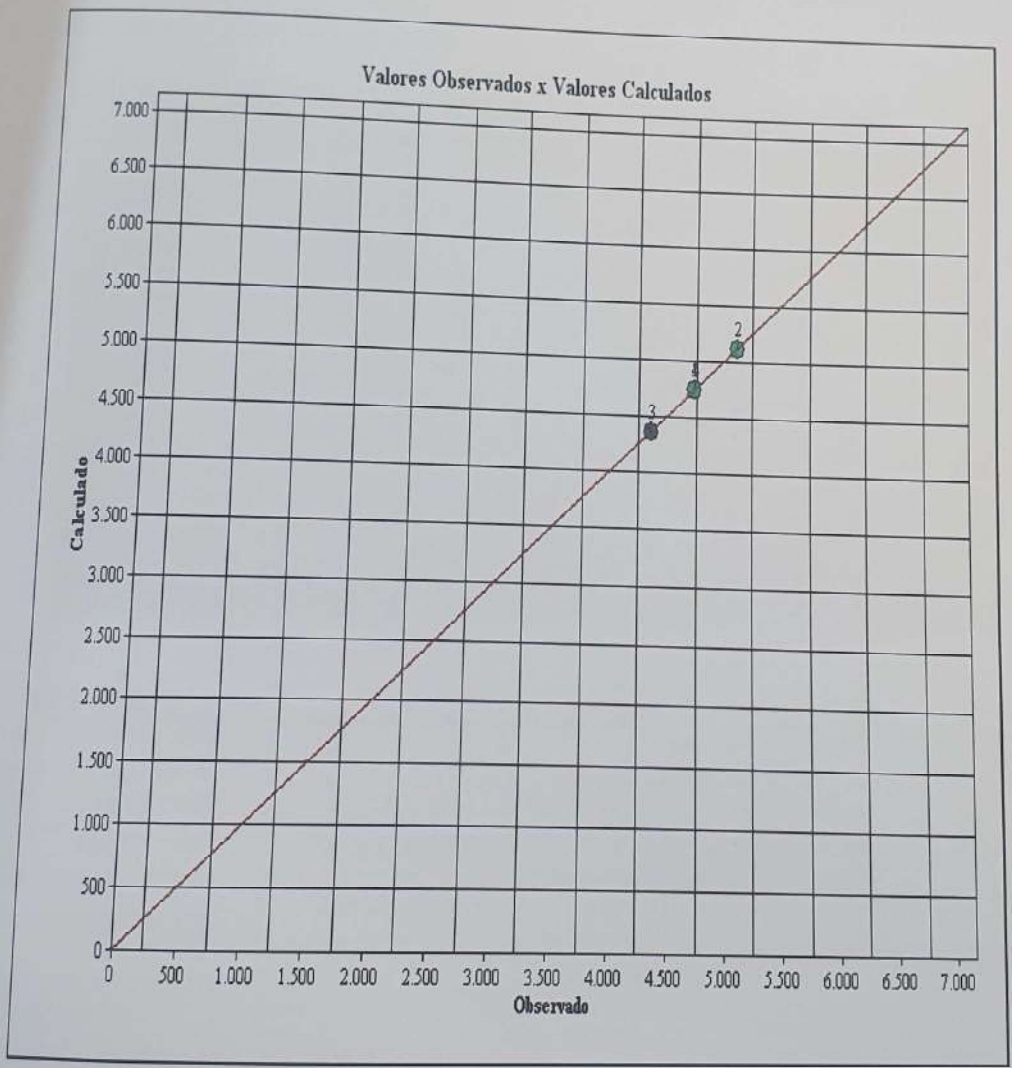
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variacão
Avenida Padre Arlindo Vieira ,1217	4.734,85	4.734,85	1,0000
Avenida Padre Arlindo Vieira ,1217	5.113,64	5.113,64	1,0000
Avenida Padre Arlindo Vieira ,1217	4.356,06	4.356,06	1,0000
Avenida Padre Arlindo Vieira ,1217	4.734,85	4.734,85	1,0000
5 Avenida Padre Arlindo Vieira ,1217	4.734,85	4.734,85	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.734,85	4.734,85
2	5.113,64	5.113,64
3	4.356,06	4.356,06
4	4.734,85	4.734,85
5	4.734,85	4.734,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Padre Arlindo Vieira 1217 Cond. Res. Jardim Tropical Saude SAO Data : 06/02/2017
 Cliente : Luiz Filipe Santiago Edificação m² : 50,16 Modalidade : Venda
 Área terreno m² : 3.000,00



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.734,85
 Desvio Padrão : 267,84
 - 30% : 3.314,39
 + 30% : 6.155,30

Coefficiente de Variação : 5,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.734,85
 Desvio Padrão : 267,84
 - 30% : 3.314,39
 + 30% : 6.155,30

Coefficiente de Variação : 5,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.734,85

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.734,85000

VALOR TOTAL (R\$): 237.500,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.551,22

INTERVALO MÍNIMO : 4.551,22

INTERVALO MÁXIMO : 4.918,48

INTERVALO MÁXIMO : 4.918,48

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro

429

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2017

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Avenida Padre Arlindo Vieira

COMP. : Cond. Res. Jardim Trópico BAIRRO : Saúde

NÚMERO : 1217

CEP : UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,674 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,16 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,16

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietária Sra Cida

TELEFONE : (11)-958459020

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.734,85
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.734,85
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

425

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

DATA DA PESQUISA : 04/02/2017

NÚMERO ELEMENTO : 1

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Handwritten mark or signature at the bottom right corner.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2017
 DADOS DA LOCALIZAÇÃO CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Avenida Padre Arlindo Vieira
 COMP. : Cond. Res. Jardim Tropic BAIRRO : Saúde NÚMERO : 1217
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,674 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,16 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 50,16

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietária Sr. Rose TELEFONE : (11)-987621006

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.113,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.113,64
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

427

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

DATA DA PESQUISA : 04/02/2017

SETOR : QUADRA :

NÚMERO ELEMENTO : 2

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]



GeoAvaliarPro

428

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2017

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

CHAVE GEOGRÁFICA :

ENDEREÇO : Avenida Padre Arlindo Vieira

COMP. : Cond. Res. Jardim Tropic BARRIO : Saúde

CEP : UF : SP

NÚMERO : 1217

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 0,00

TESTADA - (cf) m :

0,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,674

IDADE : 31

anos FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB. :

1

VAGAS DESCOB. :

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² :

50,16

ÁREA COMUM M² :

0,00

GARAGEM M² :

0,00

TOTAL M² :

50,16

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 0

W.C. : 1

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\$) : 230.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Sebastião

TELEFONE : (11)-982583191

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.356,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.356,06
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



GeoAvaliarPro

429

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

DATA DA PESQUISA : 04/02/2017

NÚMERO ELEMENTO : 3

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

2009/09/20 10:00:00



GeoAvaliarPro

430

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Padre Arlindo Vieira

COMP. : Cond. Res. Jardim Tropic BARRO : Saúde

CEP : UF : SP

NÚMERO : 1217

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,674 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 50,16 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 50,16

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietário Sr. Cláudio

TELEFONE : (11)-985539767

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.734,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.734,85
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

431

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

DATA DA PESQUISA : 04/02/2017

NÚMERO ELEMENTO : 4

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

[Handwritten signature]



GeoAvaliarPro®

422

DADOS DA FICHA 5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/02/2017
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Padre Afonso Vieira

COMP. : Cond. Res. Jardim Tropical BAIRRO : Saúde

CEP : UF : SP

NÚMERO : 1217

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : TOPOGRAFIA : plano FORMATO : ESQUINA : Não
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,674

IDADE : 31 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB. :

1

VAGAS DESCOB. :

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² :

50,16

ÁREA COMUM M² :

0,00

GARAGEM M² :

0,00

TOTAL M² :

50,16

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

2

SUÍTES :

0

W.C. :

1

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\$) : 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Proprietária Sra. Fátima

TELEFONE : (11)-994588297

OBSERVAÇÃO :

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 : 4.734,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.734,85
		VARIAÇÃO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

433

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

DATA DA PESQUISA : 04/02/2017

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1

UNIDESK - INSTITUTO DE PESQUISA E SERVIÇOS DE AVALIAÇÃO E GESTÃO DE RISCOS

[Handwritten signature]

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

