

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

712
/

SUMÁRIO

I. RESUMO DE VALOR

II. PRELIMINARES

III. VISTORIA

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

V. CONCLUSÃO

VI. ENCERRAMENTO

Anexo:

Anexo: 01 pesquisa de elementos comparativos.

3

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Bloco "A", com 02 vagas de garagem individuais e indeterminadas, do Condomínio "Edifício Vivendas da Serra", localizado nas Ruas Francisco Augusto, nº 55 e Manuel Alexandre, nº 137, bairro do Mandaqui, Subdistrito de Santana, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 66749 do 3º CRI/SP:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 853.00,00
(Oitocentos e cinquenta e três mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2019"



Foto: Vista geral da fachada do Bloco "A" do Condomínio "Edifício Vivendas da Serra", onde se localiza o apartamento nº 12, objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Sandra Aparecida Lopes**, em face de **Walter José Gonçalves e outro**, processo nº 0018775-32.2001.8.26.0001, em curso perante esse E. Juízo da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP.
- 2.2) Às fls. 672 dos autos, o signatário foi honrosamente nomeado para exercer a função de auxiliar da justiça e proceder à avaliação do bem imóvel descrito no Termo de Penhora reproduzido a seguir:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
SÃO PAULO
CENTRAL DE MANDADOS - FORO REGIONAL I - SANTANA
Avenida Engenheiro Cezário Alvares nº 594 - 2º Andar Sala 218

AUTO DE PENHORA E DEPOSITO

Aos 04 dias do mês de Maio do ano de dois mil e dezessete, a R. Fernando Augusto, nº 55 - Av. 12-A - Santana, o Oficial de Justiça Gilberto de Oliveira Mendonça, lotado na Central de Mandados do Foro Regional I - Santana, Comarca de São Paulo - Capital, em cumprimento ao r. mandado, junto expedido pelo MM. (J. Juiz) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro regional I - Santana, e respectivo Cartório, nos autos da ação Exec. Título Extrajudicial, Processo nº 0018775-32.2001.8.26.0001, mandado nº 022553-9/17, proposta por Sandra Aparecida Lopes, em face de Walter José Gonçalves e outro, preenchidas as formalidades legais com diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que lhe foi determinado, passou a proceder penhora quanto segue:

Bem(ns): Do Dito Real a aquisição do bem a seguir descrito, que são promissórias com poderes do Sr. José Gonçalves e Maurício Antônio Gonçalves, promissórias vendidas entre outros do Sr. José Gonçalves e Ildeuza de Oliveira da Silva, 22.º And. Ed. Vendas da Serra, Bloco A, localizado na R. Fernando Augusto, nº 55 - 8º sub. Distrito - Santana - Capital/SP, contendo a área útil de 360,3597 m², área comum de 32,5273 m², situado no endereço acima de 100m de largura para o acesso, e o terreno, localizados no terreno do Estado Ed. Pq. e situado a área útil de 236,3597 m², a favor de nº 003745, contendo a área útil de 070.414 m², nº 7, matrícula nº 66.749, do 3º Of. de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Avaliação do bem de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil e Reais).

Em ato contínuo, nomeei depositário(a) fiel, Walter José Gonçalves e Maurício Antônio Gonçalves, R.G. nº 2353132 e 7526924, o(a) qual foi devidamente certificado(a), intimado(a) e advertido(a), das penalidades legais a que está sujeito caso abra mão do bem a si confiado a guarda e zelo sem prévia consulta ou expressa autorização desse R. Juiz. E para constar, lavrei o presente auto que vai devidamente assinado.

Gilberto de Oliveira Mendonça
Oficial de Justiça

Rui Sportino

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**III. VISTORIA****3.1) Localização:**

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Bloco "A", com 02 vagas de garagem individuais e indeterminadas, do Condomínio "Edifício Vivendas da Serra", localizado nas Ruas Francisco Augusto, nº 55 e Manuel Alexandre, nº 137, bairro do Mandaqui, Subdistrito de Santana, nesta Capital de São Paulo, conforme reprodução digitalizada da plataforma digital "Google Maps" que segue:**



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos716
↗**3.2) Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação:	Asfáltica
⇒ Iluminação:	Pública/domiciliar
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonia
⇒ Gás:	Encanado subterrâneo
⇒ Lixo:	Coleta semanal (municipal)
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Médio
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Principais
⇒ Entretenimento:	Praças



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos717
JA**3.4) Cadastramento Municipal:****3.4.1)** O imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação fiscal:**CONTRIBUINTE IMOBILIÁRIO**
070.419.0085-1**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019**

Cadastro do Imóvel: 070.419.0085-1

Local do Imóvel:R FRANCISCO AUGUSTO, 55 - AP 12 E 2 VG
BLOCO A ED VIVENDAS DA SERRA CEP 02410-130
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana**Endereço para entrega da notificação:**R FRANCISCO AUGUSTO, 55 - AP 12 E 2 VG
BLOCO A ED VIVENDAS DA SERRA CEP 02410-130**Contribuinte(s):**

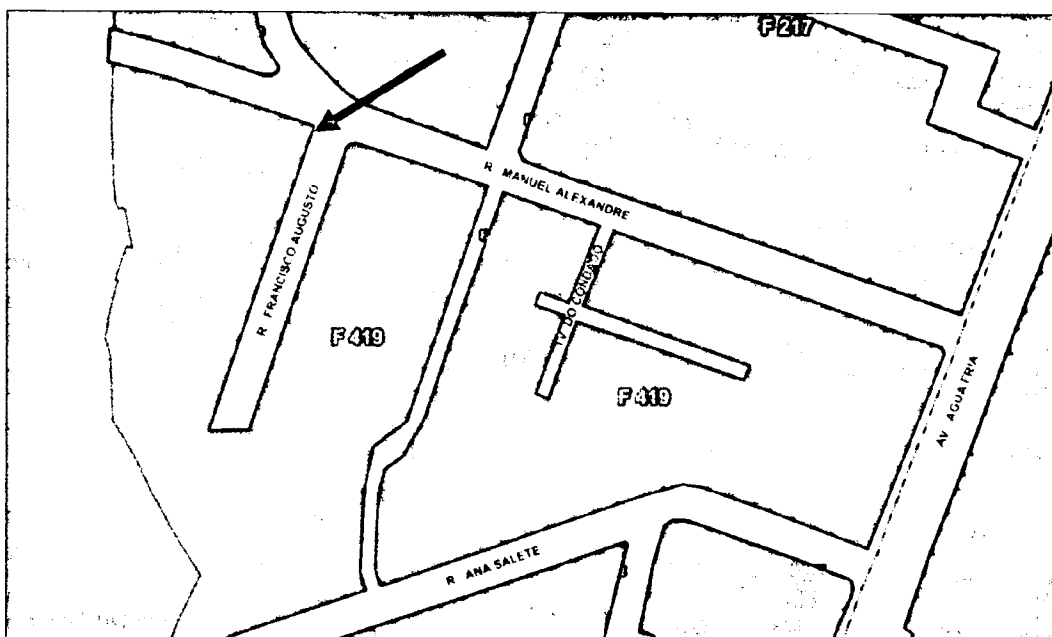
CPF 042.146.098-91 JAYME NEVES DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.864	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	99	Fração ideal:	0,0197
Área total (m²):	3.963		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	233	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	644	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1990		



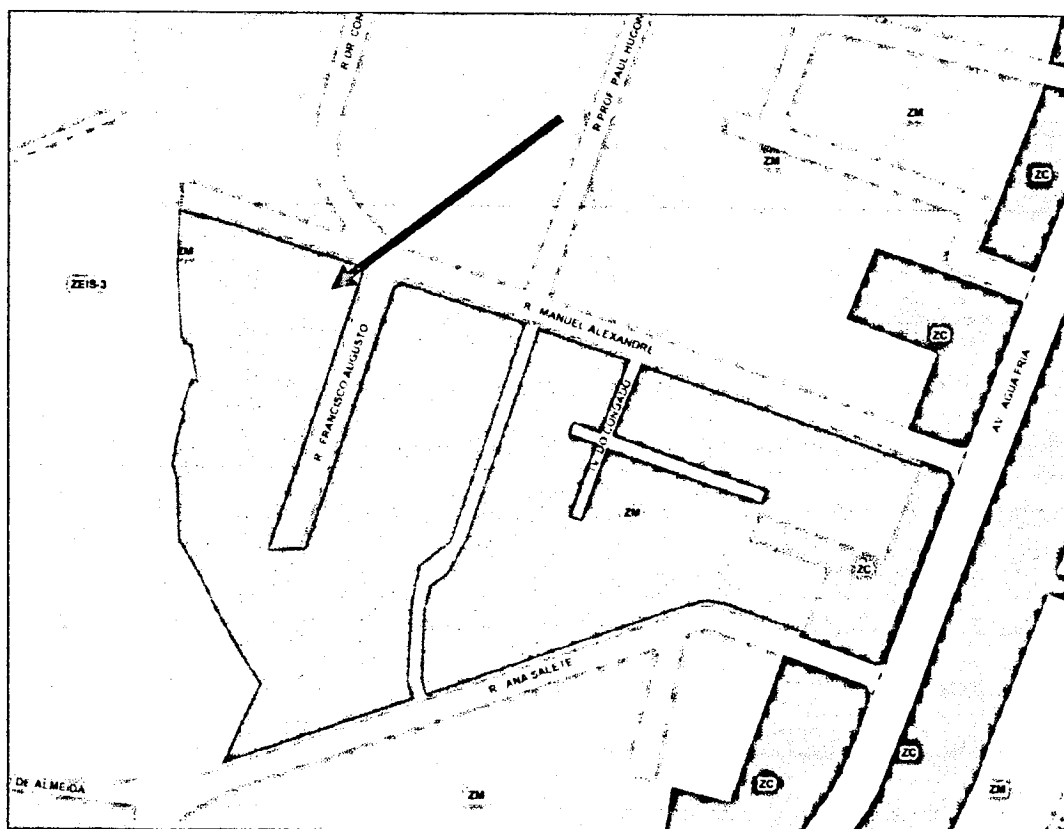
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e Laudos Grafotécnicos

$$\frac{718}{A}$$

3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento nº 16.402, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana “**ZM**” Zonas Mistas, que são porções do território que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, conforme destacado no mapa parcial da plataforma do endereço eletrônico do “Geosampa”:



3.6) Do Imóvel Avaliando:

3.6.1) Terreno: A área de terreno onde se encontra implantado Condomínio possui área de grande dimensão com 3.864 m².

3.6.1.1) Características topográficas: Possui formato irregular e topografia em declive com frente ao nível das vias públicas para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos719
X

3.6.2) Do Condomínio: O empreendimento é composto por 02 blocos de edifícios residenciais multifamiliares, assim definidos:

Bloco	A
Bloco	B

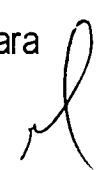
3.6.2.1) Da localização do apartamento: O apartamento nº 12, se localiza no **bloco A**, com acesso direto pela Rua Manuel Alexandre nº 137, e ou secundário pela Rua Francisco Augusto, nº 55.

3.6.2.2) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central e guarita 24 horas, portão automatizado, interfone externo e interno e câmeras instaladas em pontos estratégicos.

3.6.2.3) Áreas de lazer: Composta por áreas externas de circulação, piscinas, quadra poliesportiva, playground, churrasqueira, salão de festas, academia, brinquedoteca e sauna.

3.6.3) Bloco "A": É constituído por 14 pavimentos, sendo subsolo, térreo e 13 superiores com 2 unidades habitacionais por andar (1º ao 12º), totalizando 24 apartamentos, servido por dois elevadores [social e de serviço], assim dispostos:

- ⇒ **Pavimento Subsolo:** "hall" de circulação e de elevadores, vagas de estacionamento individuais, escadarias, extintores e hidrantes.
- ⇒ **Pavimentos Superiores:** do 1º ao 13º, contendo "hall" de circulação e de elevadores, escadarias, extintores, hidrantes.
- ⇒ **Pavimento Ático:** contém barrilete, caixa de escada com porta corta fogo, casa de máquinas dos elevadores e caixas d'água.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de fundações, pilares, vigas e lajes de concreto armado, as paredes de elevação com estrutura e alvenaria de vedação.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido com paredes pintadas, revestida com caixilharia de alumínio anodizado com vidros fume.
- ⇒ **Estacionamento:** O condomínio possui área externa com vagas para visitantes e subsolo com vagas para condôminos.



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos700
A

3.6.4) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a edificação se enquadra na classificação:

Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.3	Apartamento
	Padrão	1.3.4	Superior

3.6.5) Das áreas do apartamento: A unidade possui as seguintes áreas conforme descritas na certidão de matrícula nº 126.468:

Apartamento	Área Útil	Área Comum	Área Total Construída	Fração Ideal Terreno
12	160,83 m²	71,5297m²	232,3597 m²	0,03945%

143

 **LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL** **3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

matrícula: - 66.749 - ficha: - 01 - São Paulo, 30 de novembro de 19 90

IMÓVEL:- O APARTAMENTO sob nº 12, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO VIVENDAS DA SERRA", Bloco "A", localizado à Rua Francisco Augusto, nº 55, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital, contendo a área útil de 160,8300 metros quadrados, área comum de 71,5297 metros quadrados (estando inclusa nesta área 02 vagas de garagem, individuais e indeterminadas, localizadas no subsolo do referido edifício, encerrando a área total de 232,3597 metros quadrados, e a fração ideal de 0,03945.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.419.0065-7 / 0066-5 / 0067-3 (área maior).

PROPRIETÁRIOS:- 1º) **NELDO LOURENÇO CREMONINI DE CARVALHO**, administrador de empresas, RG 3.662.171-SP, CPF 608.717.178-91 e sua mulher **ANA MARIA DA SILVA DE CARVALHO**, do lar, RG 4.712.525-SP, CPF 663.843.468-34, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da lei 6.515/77 residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Albuquerque Lins, nº 838, aptº 101;

2º) **JAYME NEVES DOS SANTOS**, comerciante, RG 1.920.308-SP, e sua mulher **IRACEMA DEL VALHE DOS SANTOS**, do lar, RG 5.575.754-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515/77, CPF do casal 042.146.098-91, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Menau, nº 38, aptº 152;

3º) **ALFONSO ANTONIO LOIACONO**, engenheiro civil, RG 4.162.665-SP, e sua mulher **MARCIA VALERIA RODRIGUES PAZ LOIACONO**, do lar, RG 6.126.003-SP, brasileiros,

(continua no verso)

3.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
11328-2-AA 416377

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos721
M

3.6.6) Das vagas de garagem: O apartamento possui direito ao uso de 02 vagas em local no estacionamento do pavimento subsolo do condomínio.

3.6.7) Vistoria interna: Na data e horário da vistoria, o subscritor foi atendido pelo porteiro do condomínio, Sr. Thiago, onde após explanar a fase processual de avaliação, confirmou que os Requeridos residem no apartamento, oportunidade que gentilmente contactou a unidade por interfone, ao passo que, foi informado pela empregada a ausência dos Requeridos e que somente [requeridos] poderiam responder.

Outrossim, considerando que o condomínio não integra o polo passivo processual, por questões de segurança e normas internas condominiais, não foi possível vistoriar as citadas áreas.

3.6.8) Dependências internas: O apartamento nº 12, possui as seguintes dependências:

- sala de estar/sala de jantar;
- 02 dormitórios convencionais;
- 01 dormitório tipo suíte máster (banheiro e closet);
- Banheiro social;
- copa/cozinha;
- área de serviço;
- dependência funcionais com dormitório e banheiro.

Por fim, inobstante a impossibilidade de vistoria interna no imóvel penhorado ou similar, para efeitos de avaliação judicial, o subscritor tomará como base os elementos técnicos levantados "*in loco*", em atendimento o que dispõe o item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 - "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

3.7) Da Ocupação do Imóvel:

3.7.1) O apartamento se encontra ocupado pelos Requeridos conforme informações angariadas na portaria do condomínio.

,

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos722
A**3.8) Relatório Fotográfico:**

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens digitais angariadas no decorrer da vistoria.



Foto 01: Vista parcial da Rua Manuel Alexandre, no trecho onde localiza-se o Condomínio "Edifício Vivendas da Serra".

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos723
A

Foto 02: Vista parcial da Rua Francisco Augusto, no trecho onde localiza-se o Condomínio "Edifício Vivendas da Serra".

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

724
A



Foto nº 03: Vista geral do Condomínio "Edifício Vivendas da Serra".

3

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos725
52

Foto nº 04: Vista geral da fachada do Bloco "A", onde se localiza o apartamento nº 12, localizado no 1º andar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

796
A



Foto 05: Vista geral da portaria voltada para a Rua Manuel Alexandre, com detalhe para o Bloco "A" aos fundos.

[Handwritten signature]

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos727
5

Foto 06: Vista geral da portaria voltada para a Rua Francisco Augusto, com detalhe para o Bloco "B" aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto 07: Vista geral das vagas externas para visitantes e acesso ao subsolo do condomínio destinado a estacionamento.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Normas Técnicas:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 Imóveis Urbanos", Norma Técnica do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à *fundamentação* e *precisão*.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**: Preferencialmente na busca do valor de mercado e/ou locação de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.



4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- ➔ Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel de porte assemelhado, onde para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário, isto é, valor unitário por metro quadrado de apartamento.
- ➔ Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a locações e imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .



Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS
--

- 1) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;*
- 2) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.*
- 3) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.*



4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP também confirmam a preferência pelos métodos diretos:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com 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.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o "Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização", consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, afim de parametrizar os dados obtidos.



4.4) Graus de Fundamentação e Precisão

4.4.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
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 do 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 analisadas	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 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0.80 a 1.25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

4.4.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

4.4.3) **Finalizando**, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.



4.5) Pesquisa Comparativa:

4.5.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

4.5.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.5.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores" ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através da qual se obteve o valor unitário por metro quadrado de apartamento para a situação paradigma considerada.

4.6) Do Valor Unitário:

4.6.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

⇒ **FATOR OFERTA:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado, no caso o valor a ser aplicado será da ordem de 10% (dez por cento), conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação.

⇒ **FATOR DEPRECIAÇÃO:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação, através do critério de depreciação de Ross-Heidecke, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando, com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP "*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*", conforme tabela de Coeficientes - base R₈N:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

737
A



[Handwritten signature]

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.7) Características do Imóvel:**796
A**4.7.1)** O apartamento avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Superior
Área útil "Privativa"	160,8300 m ²
Idade aparente (ir)	29 anos
Vida Referencial	60 anos

4.7.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para o cálculo do valor de mercado do apartamento, será considerado a área privativa conforme recomendado pelas atuais Normas de Avaliação, bem como por caracterizar metodologia empregada em avaliações mercadológicas congêneres e negociações no mercado imobiliário.



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos737
A**4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:**

4.8.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software "Geo Avaliar Pro", onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.

4.8.2) O valor total de mercado do apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Bloco "A", com 02 vagas de garagem individuais e indeterminadas, do Condomínio "Edifício Vivendas da Serra", conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), resultou em:

R\$ 354.778,24

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 853.000,00

(Oitocentos e cinquenta e três mil reais)

válido para a data base "Novembro de 2019"

Grau de Fundamentação: II			
<u>Resultado final da avaliação</u>			
Média saneada		5.305,90	
Intervalo de confiança do paradigma			
Mínimo	5.230,05	Máximo	5.381,75
Valor unitário		Valor total	
5.305,90		853.347,90	
Intervalo de Confiança Avaliando			
Mínimo	5.230,05	Máximo	5.381,75
Grau de precisão: III			



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos738
A**V. CONCLUSÃO**

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, têm-se o seguinte valor total de mercado do **apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Bloco "A", com 02 vagas de garagem individuais e indeterminadas, do Condomínio "Edifício Vivendas da Serra", localizado nas Ruas Francisco Augusto, nº 55 e Manuel Alexandre, nº 137, bairro do Mandaqui, Subdistrito de Santana, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 66749 do 3º CRI/SP, calculado em consonância com as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, através do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado":**

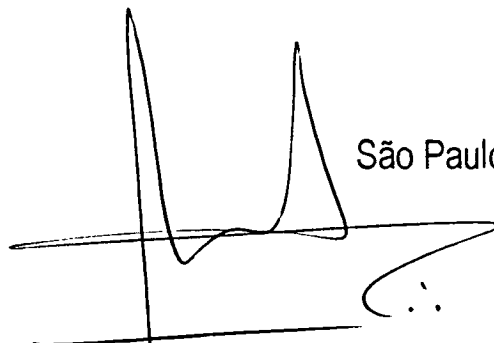
Condomínio "Edifício Vivendas da Serra"
Apartamento nº 12 do Bloco "A"
02 Vagas de Garagem
R\$ 853.000,00
(Oitocentos e cinquenta e três mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2019"



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos739
A**VI. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de **29** laudas digitadas no anverso. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à inteira disposição desse **respeitável Juízo**, para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.



São Paulo, 06 de novembro de 2019

Rui das Neves Martins**Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre** pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado** pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.**CREA 060.149.660.4****MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**

Trabalho nº 9.355/19

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

710
A

Anexo 01

**PESQUISA IMOBILIÁRIA
ELEMENTOS COMPARATIVOS**

R

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/11/2019

SETOR : 070 QUADRA : 419

ÍNDICE DO LOCAL : 1.465.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FRANCISCO AUGUSTO - EDIF. VIVENDAS DA SERRA

NÚMERO : 55

COMP.: APTO BL. A

BAIRRO : MANDUAQUI

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: Irregular ESQUINA: Sm
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2.406 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0.672 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160.83 ÁREA COMUM M²: 71.52 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 232.35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$): 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00

IMOBILIÁRIA: LOPES ONE

CONTATO: SRA. CÁSSIA

TELEFONE: (11)-22629988

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0.00	FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 5.316,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0.00	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.316,17
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	

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Gen. Avaliar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/11/2019
 SETOR: 070 QUADRA: 419 ÍNDICE DO LOCAL: 1.46500 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO AUGUSTO - EDIF. VIVENDAS DA SERRA NÚMERO: 55
 COMP.: APTO BL. A BAIRRO: MANDAGUI CIDADE: SÃO 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: Irregular ESQUINA: Sm
 TOPOGRAFIA: cãdo para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,40% CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,62% IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,83 ÁREA COMUM M²: 71,52 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 232,35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$): 905.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LOPES ONE
 CONTATO: SRA. CÁSSIA TELEFONE: (11)-22629988
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.064,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 339,80	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.404,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.067,1
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos743
A

Cura Avaliação

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/11/2019
 SETOR: 070 QUADRA: 419 ÍNDICE DO LOCAL: 1.46500 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO AUGUSTO - ED F. VIVENDAS DA SERRA NÚMERO: 55
 COMP.: APTO BL B BAIRRO: MANDUAQUI 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: Irregular ESQUINA: Sm
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2.406 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0.672 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 160.83 ÁREA COMUM M²: 71.52 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 232.35
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$): 915.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: SOUZA NORTE MÓVEIS
 CONTATO: SRA. CAROLINE TELEFONE: (11)-28923394
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0.00 FT ADICIONAL 01:	0.00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0.00 FT ADICIONAL 02:	0.00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0.00 FT ADICIONAL 03:	0.00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0.00 FT ADICIONAL 04:	0.00
	FT ADICIONAL 05:	0.00
	FT ADICIONAL 06:	0.00

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos744
A

Cadastrado Avaliador

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/11/2019

SETOR: 070

QUADRA: 419

ÍNDICE DO LOCAL: 1.46500

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO AUGUSTO - ED.F. VIVENDAS DA SERPA

NÚMERO: 55

COMP.: APTO BL. A

BAIRRO: MAIADAQUI

CIDADE: SÃO 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: Irregular ESQUINA: Sm
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev.

COEF. PADRÃO:

2.406

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0.620 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160.83 ÁREA COMUM M²: 71.52 GARAGEM M²: 0.00 TOTAL M²: 232.35

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

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\$): 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0.00

IMOBILIÁRIA: SIMONE C. MARQUES IMOVEIS

CONTATO: SRA. BRUNA

TELEFONE: (11)-29786167

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0.00	FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 5.036 37
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 337.92	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.374 30
PADRÃO Fp: 0.00	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 1.067 1
VAGAS 0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00	
	FT ADICIONAL 05: 0.00	
	FT ADICIONAL 06: 0.00	

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos747
A

GeoAvaliações

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/11/2019

SETOR: 070

QUADRA: 419

ÍNDICE DO LOCAL: 1.46500

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FRANCISCO AUGUSTO - EDIF. VIVENDAS DA SERRA

NÚMERO: 55

COMP.: APTO BL. B

BAIRRO: MARIDAUÍ

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 ACABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²:

1,00

TESTADA - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Sim

TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

160,83

ÁREA COMUM M²

71,52

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

232,35

EDIFÍCIODORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1**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\$): 890.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

IMOBILIÁRIA SILVIA FERREIRA

CONIATO:

SRA. VITÓRIA

TELEFONE: (11)-29977947

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	334,17	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: 4.980,41
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.314,58
		VARIAÇÃO: 1.067,1

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos746
A

GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: VIVENDAS DA SERRA

DATA: 07/11/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.465,00
☒ Obsolescência	Idade 29 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

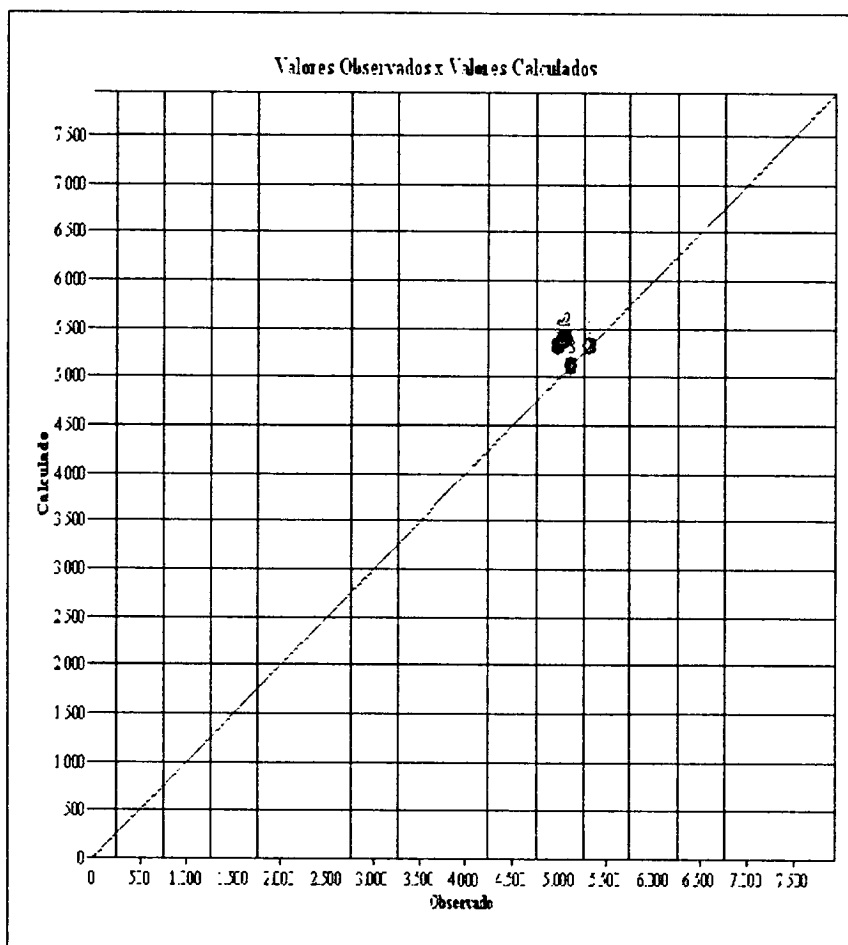
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA FRANCISCO AUGUSTO - EDIF. VIVENDAS DA SERRA	5.316,17	5.316,17	1,0000
☒ 2	RUA FRANCISCO AUGUSTO - EDIF. VIVENDAS DA SERRA	5.064,35	5.404,16	1,0671
☒ 3	RUA FRANCISCO AUGUSTO - EDIF. VIVENDAS DA SERRA	5.120,31	5.120,31	1,0000
☒ 4	RUA FRANCISCO AUGUSTO - EDIF. VIVENDAS DA SERRA	5.036,37	5.374,30	1,0671
☒ 5	RUA FRANCISCO AUGUSTO - EDIF. VIVENDAS DA SERRA	4.980,41	5.314,58	1,0671

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.316,17	5.316,17
2	5.064,35	5.404,16
3	5.120,31	5.120,31
4	5.036,37	5.374,30
5	4.980,41	5.314,58



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos GrafotécnicosGer Avaliar^{Pro}747
A**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar Pro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA FRANCISCO AUGUSTO 55 VVENDAS DA SERRA MANDAQUI SAO Data : 07/11/2019
 Cliente : 8a VARA DO FORO SAITANA
 Área terreno m² : 1.00 Edificação m² : 160.83 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.103,53
 Desvio Padrão : 129,13
 - 30% : 3.572,47
 + 30% : 6.634,58

Coefficiente de Variação : 2,5300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.305,90
 Desvio Padrão : 110,63
 - 30% : 3.714,13
 + 30% : 6.897,68

Coefficiente de Variação : 2,0900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☒	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ a conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.305,90

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.305,90000

VALOR TOTAL (R\$): 853.347,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.230,05

INTERVALO MÍNIMO : 5.230,05

INTERVALO MÁXIMO : 5.381,75

INTERVALO MÁXIMO : 5.381,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III