

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº. 0063994-32.2019.8.26.0100
CARTÓRIO : 39º OFÍCIO.
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES.
REQUERENTE : ELZE PANTEL E OUTRO.
REQUERIDO : VALMIR PINHEIRO MATOS.

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: Estrada do M' Boi Mirim, nº 2.298, apartamento 72, Bloco 2,
Bairro Jardim Regina, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Setembro de 2.021.

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 236.000,00
(duzentos e trinta e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

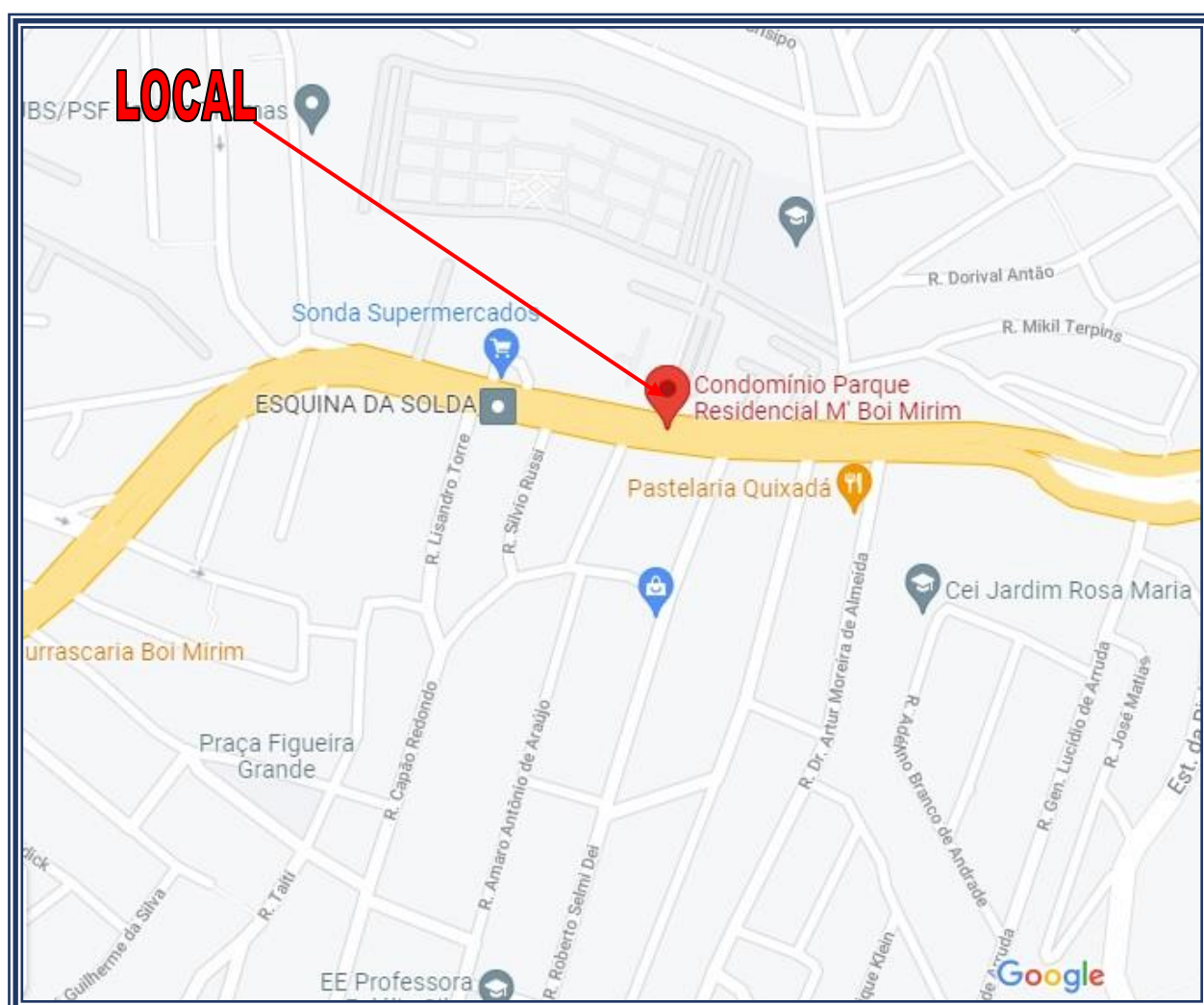
1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Estrada do M' Boi Mirim, nº 2.298, apartamento nº 72, Bloco 2, Bairro Jardim Regina, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores.

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 165, Quadra 371, e Índice Fiscal 338,00.

3. Planta de localização.



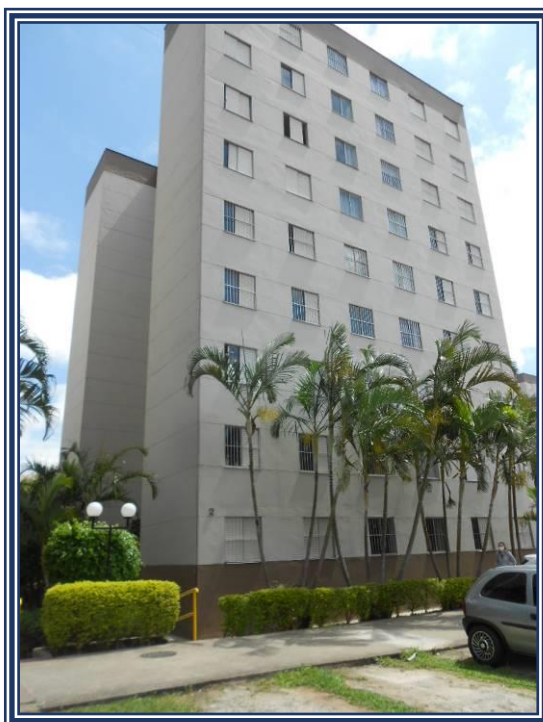
4. Zoneamento

SQL:165.371.0246-3

ES M'BOI MIRIM,2298

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEUA	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA AMBIENTAL	0000	L 16402/2016
ZEIS-1	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 1	0000	L 16402/2016
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0010	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MRVURA	0004	L 16050/2014

5. Ilustração fotográfica externa.



Vista do edifício onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Estrada do M' Boi Mirim, 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 matrícula nº 260.112 (fls. 288) é de 0,10288%.

10. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residência / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pintura látex.
Pavimentos:	09 (nove) pavimentos superiores, sendo térreo mais 08 (oito) andares.
Subsolo:	Sem subsolos.
Elevadores	01 (um) elevador.
Apartamentos / andar:	04 (quatro) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Dispositivos de segurança:	Portaria e sistema de vídeo
Dispositivos de lazer:	Salão de festas, quadras e playground.

11. Características do apartamento.

Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio e PVC.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante.
Compartimentos	Sala de estar e jantar conjugadas, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço.
Vagas de garagens	01 (uma) vaga
Idade Estimada:	27 (vinte e sete) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Útil:	45,23m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula 260.112 (fls.288).

12. Ilustração fotográfica da área de lazer.**Salão de festas e quadra I.****Quadra II.**

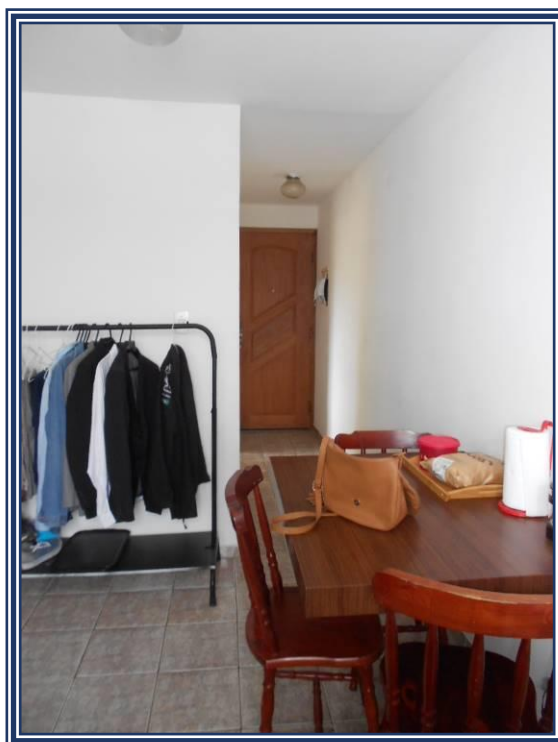


Quadra III.

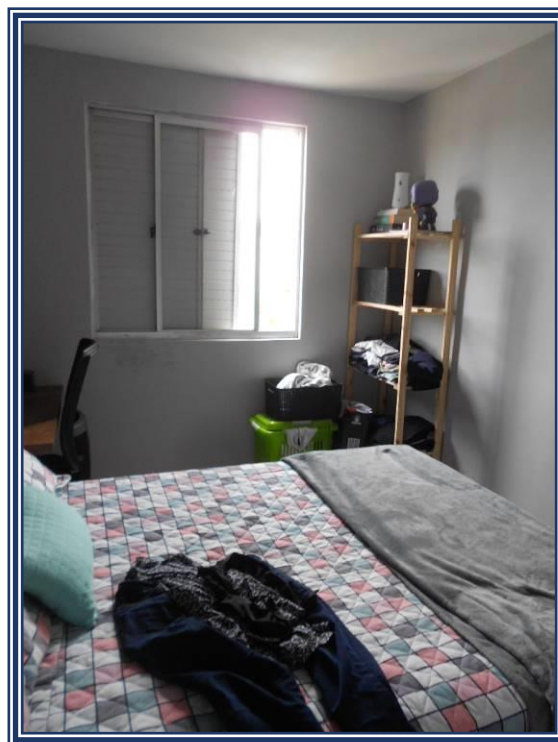
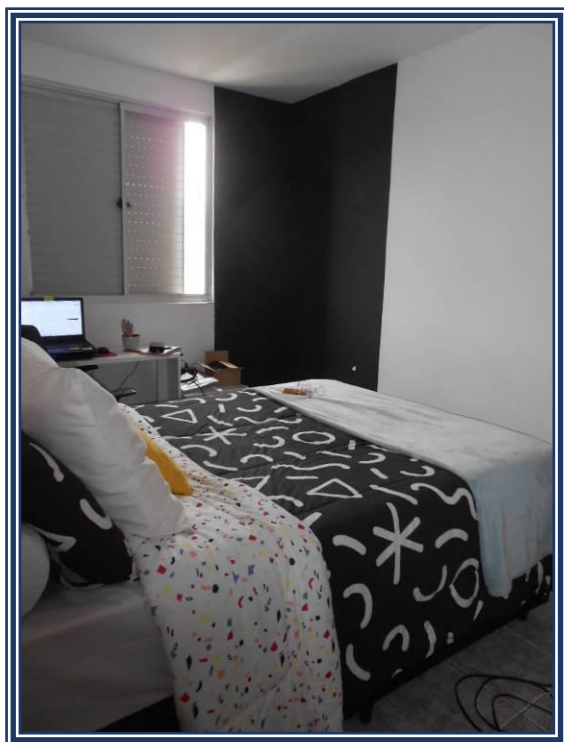


Playground.

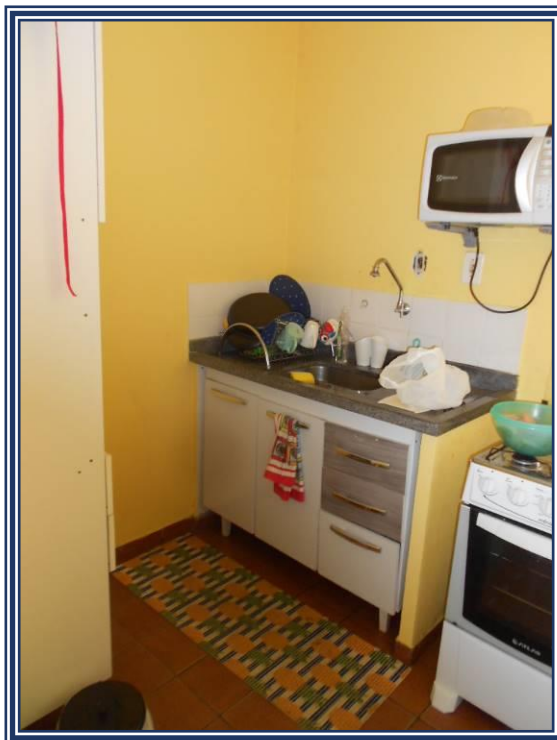
12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade 72 – Bloco 2.



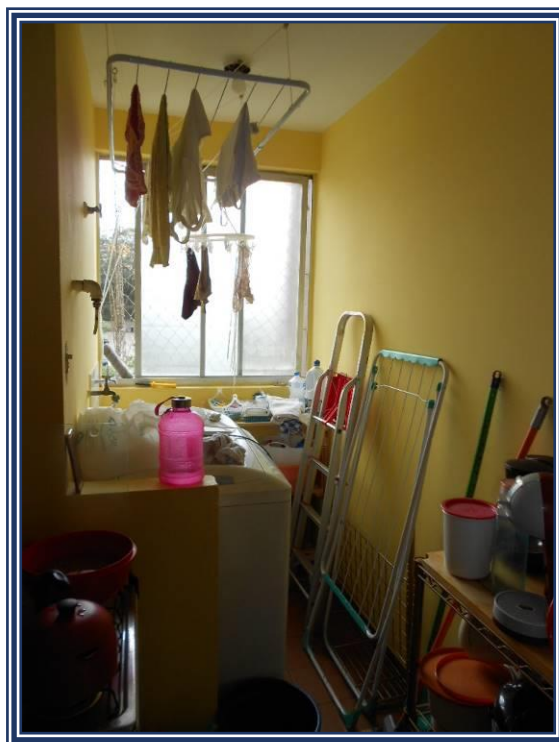
Vista da sala de estar e jantar conjugadas.



Quartos I e II.



Banheiro e cozinha.



Área de serviço.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de setembro de 2.021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.213,55/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 5.213,55 \times 45,23\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 235.808,87$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 236.000,00$$

(duzentos e trinta e seis mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERENTE (fls.254)

QUESITO 01) Descreva o sr. Perito o imóvel, indicando sua localização, inclusive zoneamento, tempo de construção, coeficiente de aproveitamento máximo e equipamentos públicos que servem o imóvel.

R. Trata-se um apartamento de uso residencial, localizado na Estrada do M' Boi Mirim, nº 2.298, Bloco 2, apartamento 72, pertencente ao Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim tendo seu zoneamento como; ZEVA – Zona Eixo de estruturação da Transformação Urbana Ambiental, melhor descrito no CAPÍTULO III, item 4, sendo que o referido condomínio é atendido por todos os equipamentos públicos tais como, transporte público, asfalto, rede de água e esgoto, energia elétrica etc.

QUESITO 02) Indique o sr. Perito as características do imóvel, indicando seu estado de conservação.

R. O imóvel avaliando é composto por sala de estar e jantar conjugadas, dois dormitórios, um banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de automóvel, tendo seu estado de conservação sido classificado como, Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d).

QUESITO 03) Indique o sr. Perito o valor de mercado do imóvel periciando.

R. O valor de mercado obtido para o avaliando foi de R\$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil reais).

CAPÍTULO VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS DO REQUERIDO (fls.262/263)

QUESITO 01) Queira o Sr. Perito detalhar a localização e características do imóvel a ser avaliado e seus proprietários.

R. Trata-se um apartamento de uso residencial, localizado na Estrada do M' Boi Mirim, nº 2.298, Bloco 2, apartamento 72, pertencente ao Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim, imóvel esse composto por sala de estar e jantar conjugadas, dois dormitórios, um banheiro, cozinha, área de serviço e uma vaga de automóvel.

QUESITO 02) Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda e para locação.

R. O valor de mercado para venda (setembro de 2.021) obtido para o avaliando foi de R\$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil reais).

Não faz parte do escopo do trabalho a avaliação para o valor locativo.

QUESITO 03) Diga o Ilustre Expert se o imóvel se encontra em boas condições de uso.

R. Sim, o imóvel encontra-se em boas condições de uso.

QUESITO 04) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão.

R. Não, o avaliando não pode ser considerado de alto padrão, tanto pelo ponto de vista comercial como pelo Estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

QUESITO 05) Diga o Ilustre Expert se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.

R. O imóvel avaliando, aparentemente se mostra dentro de suas características originais, eventualmente podendo ter sido substituído algum acabamento do piso.

QUESITO 06) Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais e quais os valores de venda e locação.

R. Sim, existem mais imóveis na região, em especial no mesmo condomínio, tendo características semelhantes que diante da metodologia aplicada no laudo pericial, estas foram homogeneizadas aplicando-se os diversos fatores que resultaram na obtenção do valor do metro quadrado para o avaliando.

Quanto a valores locativos, esses não fazem parte do escopo do trabalho.

QUESITO 07) Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

R. Sim, existe grande oferta de transporte público para todas as regiões da cidade de São Paulo.

QUESITO 08) Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

R. Favor reportar-se ao CAPÍTULO IV, bem como o ANEXO – I

CAPÍTULO VII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 24 de setembro de 2.021.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

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

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

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

5. FATOR ATUALIZAÇÃO

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

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil:	45,23m ²
Número de fatores utilizados (n):	4 (quatro)
Idade Estimada:	27 (vinte e sete) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc} :	0,695
Índice fiscal	338,00
Data-base	Setembro de 2.021

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2021
 SETOR : 165 QUADRA : 371 ÍNDICE DO LOCAL : 338,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DO M^o BOI MIRIM NÚMERO : 2298
 COMP.: BL22 AP 73 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: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,23

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LIVIMA IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: LIV17453 TELEFONE : (11)-32302793
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.974,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 335,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.309,83
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0674
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2021
 SETOR : 165 QUADRA : 371 ÍNDICE DO LOCAL : 338,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DO M^o BOI MIRIM NÚMERO : 2298
 COMP.: BL14 AP 84 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: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,23

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LIVIMA IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: LIV17396 TELEFONE : (11)-32302793
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.974,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 335,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.309,83
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0674
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2021
 SETOR : 165 QUADRA : 371 ÍNDICE DO LOCAL : 338,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DO M^o BOI MIRIM NÚMERO : 2298
 COMP.: 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: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,23

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SCHEID IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: MR78401 TELEFONE : (11)-55230177
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.173,56
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 348,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.522,23
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0674
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/09/2021
 SETOR : 165 QUADRA : 371 ÍNDICE DO LOCAL : 338,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ESTRADA DO M^o BOI MIRIM NÚMERO : 2298
 COMP.: 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: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,695 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,23

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES INVEST HOUSE
 CONTATO : ON LINE REFWEB: 137-IM 506662 TELEFONE : (11)-56697070
 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 : 4.974,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.974,57
		VARIAÇÃO : 1,0000


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/09/2021
 SETOR: 165 QUADRA: 371 ÍNDICE DO LOCAL: 338,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA DO M^o BOI MIRIM NÚMERO: 2298
 COMP.: 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: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,695 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,23

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NELSON OLIVEIRA IMÓVEIS
 CONTATO: ON LINE REFWEB: AP0319 NEMN TELEFONE: (11)-967279000
 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: 4.974,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.974,57
		VARIAÇÃO: 1,0000


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/09/2021
 SETOR: 165 QUADRA: 371 ÍNDICE DO LOCAL: 338,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA DO M^o BOI MIRIM NÚMERO: 2298
 COMP.: 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: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,695 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,23

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 256.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: BROOKLIN IMÓVEIS
 CONTATO: ON LINE REFWEB: LO3256 TELEFONE: (11)-27686261
 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: 5.093,96
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.093,96
		VARIAÇÃO: 1,0000


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/09/2021
 SETOR: 165 QUADRA: 371 ÍNDICE DO LOCAL: 338,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: ESTRADA DO M^o BOI MIRIM NÚMERO: 2298
 COMP.: 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: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,641 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,23 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,23

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: WALTER ALVES MOREIRA
 CONTATO: ON LINE REFWEB: IMOVWEB 2958667623 TELEFONE: (11)-981832339
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.974,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 335,26	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.309,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0674
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ELZE PANTEL E OUTRO X VALMIR PINHEIRO DE MATOS

DATA : 24/09/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	338,00
☒ Obsolescência	Idade 27
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	ESTRADA DO M' BOI MIRIM ,2298	4.974,57	5.309,83	1,0674
☒ 2	ESTRADA DO M' BOI MIRIM ,2298	4.974,57	5.309,83	1,0674
☒ 3	ESTRADA DO M' BOI MIRIM ,2298	5.173,56	5.522,23	1,0674
☒ 4	ESTRADA DO M' BOI MIRIM ,2298	4.974,57	4.974,57	1,0000
☒ 5	ESTRADA DO M' BOI MIRIM ,2298	4.974,57	4.974,57	1,0000
☒ 6	ESTRADA DO M' BOI MIRIM ,2298	5.093,96	5.093,96	1,0000
☒ 7	ESTRADA DO M' BOI MIRIM ,2298	4.974,57	5.309,83	1,0674

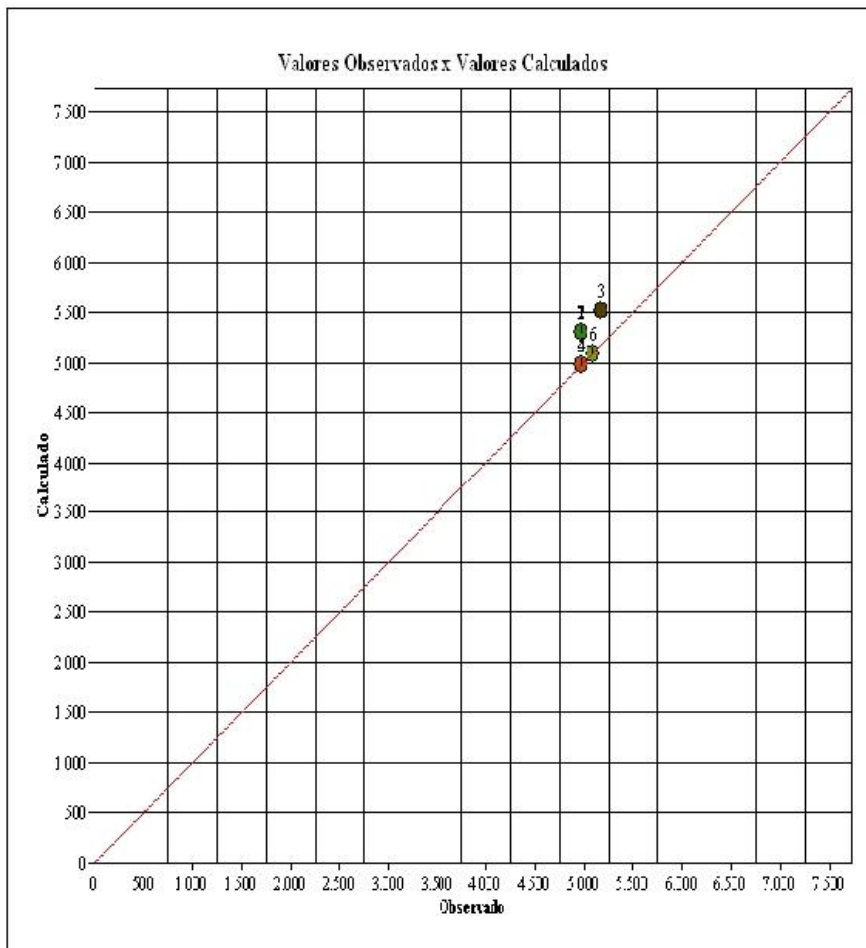

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.974,57	5.309,83
2	4.974,57	5.309,83
3	5.173,56	5.522,23
4	4.974,57	4.974,57
5	4.974,57	4.974,57
6	5.093,96	5.093,96
7	4.974,57	5.309,83



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : ESTRADA DO M^o BOI MIRIM 2298 AP 72 BLOCO 2 SAO PAULO - SP Data : 24/09/2021
 Cliente : ELZE PANTEL E OUTRO X VALMIR PINHEIRO DE MATOS
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 45,23 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 5.213,55

(cinco mil e duzentos e treze reais e cinquenta e cinco centavos)

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.020,06
 Desvio Padrão : 81,00
 - 30% : 3.514,04
 + 30% : 6.526,07

Coeficiente de Variação : 1,6100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.213,55
 Desvio Padrão : 204,78
 - 30% : 3.649,48
 + 30% : 6.777,61

Coeficiente de Variação : 3,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
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	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o 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\$): 5.213,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.213,55000

VALOR TOTAL (R\$): 235.808,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.102,09

INTERVALO MÍNIMO : 5.102,09

INTERVALO MÁXIMO : 5.325,01

INTERVALO MÁXIMO : 5.325,01

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III