

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

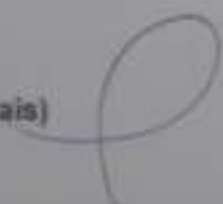
Localização: Apartamento nº. 124, localizado no 12º andar, do Bloco B,  
Condomínio Edifício Rio Verde integrante do Conjunto  
Colinas do Jaraguá, situado à Rua Achilles Lisboa, 196, na  
Vila Pereira Barreto, Pirituba, no 31º. Subdistrito, Pirituba, do  
Município de São Paulo, SP.

Data da Avaliação: Abril de 2016

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 389.000,00

(trezentos e oitenta e nove mil reais)





## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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



### CAPÍTULO III – VISTORIA

#### 1. Localização

Apartamento nº. 124, localizado no 12º andar, do Bloco B, Condomínio Edifício Rio Verde integrante do Conjunto Colinas do Jaraguá, situado à Rua Achilles Lisboa, 196, na Vila Pereira Barreto, Pirituba, no 31º. Subdistrito, Pirituba, 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 077, Quadra 038, e Índice Fiscal 776,00.

#### 3. Planta de localização



4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em PJ - Zona ZM 3b , Zona de Mista de Alta Densidade .

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

*[Handwritten signature]*



Vista da Rua Rui de Moraes do Apocalipse, que lhe dá acesso.

6. **Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

7. **Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

8. **Características do Solo**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. **Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 39.397 (fs. 128) é de 0,3238 %.

10. Características do Prédio

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com Elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo, mais 20 (vinte) pavimentos
Subsolos	01(um) subsolo.
Elevadores	01(um) Social e 01(um) serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, Interfone, Sistema de Vídeo ,Cerca Elétrica e Cerca:
Dispositivos de Lazer:	Salão de Festas, Piscina, Playground e Quadra Poliesportiva.



11. Características do apartamento

Piso:	Taco / Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar / jantar, 01(um) suite, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, dormitório e banheiro funcionário e área de serviço.		
Vagas de garagem	01(uma) vaga.		
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)		
Área Construída:	Útil: 83,15 m <sup>2</sup>	Comum: 35,75 m <sup>2</sup>	Total: 118,90 m <sup>2</sup>

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à Matrícula Nº. 39.397 (fls. 128).



248  
0

12. Ilustração fotográfica do Condomínio Edifício Rio Verde



Bloco B - Edifício Rio Verde



Hall de entrada

A handwritten signature in black ink, located below the caption for the hallway photo.



Saía de Festas



Piscina



Quadra Poliesportiva



Playground

A handwritten signature or scribble in black ink, located at the bottom right of the page.

250  
P

13. Ilustração fotográfica interna da unidade 124



Sala de estar / jantar



Cozinha



Área de Serviço.



Dormitório I



Dormitório II



Banheiro



Suite



*[Handwritten signature]*



Suite



*[Handwritten signature]*

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 abril de 2016, é de:

$$V_u = R\$ 4.420,97/m^2$$

3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 83,15 m^2 + 10,00m^2 / 2$$

$$A_c = 88,15 m^2$$

$$V_a = 4.420,97 \times 88,15m^2$$

$$V_a = R\$ 389.708,51$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = R\$ 389.000,00$$

(trezentos e oitenta e nove mil reais)



**CAPÍTULO V - ENCERRAMENTO**

Deixa o presente laudo em 10 (dez) exemplares, todos de um só texto, todos eles idênticos, sendo a última rubricada e assinada.

Assinam-se 3 (três) anexos.

São Paulo, 25 de abril de 2016.



JIAREZ PANTALEÃO  
PERITO JUDICIAL

ANEXO I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA ( $F_o$ )

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

2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

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

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

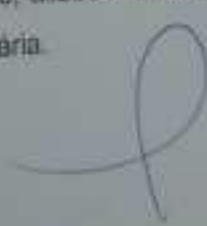
Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo - IBAPE/SP.

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 homogeneizada:	88,15m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	40 (quarenta) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
F <sub>oc</sub> :	0,784
Índice fiscal	0,439
Data-base	Abrii de 2.016



259  
0

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA NORMA**

NÚMERO DA NORMA: SÃO PAULO - SP - 2014  
 NOME: IPTU URBANA - 200 NOME DO USUÁRIO: IPTU 2014  
 VIGÊNCIA DATA DA FÉRMULA: 01/01/2014  
 CRIAÇÃO DEPENDÊNCIA:

**DADOS DA VOCAÇÃO**

INDICADOR DE AVALIAÇÃO URBANA  
 CÓDIGO DE VOCAÇÃO: URB-2 NOME DO TERRENO: 200 NÚMERO: 104  
 IPTU: IPTU 2014 ENDEREÇO: SÃO PAULO - SP

**DADOS DA RESIDÊNCIA**

**MEMORANDOS:**  
 REFORMAÇÃO  NOME DE COLTA DE ESGOTO  NOME DE SUBSTÂNCIA FÍSICA  
 NOME DE URB  NOME DE SUBSTÂNCIA DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA DE IPTU	00	TERRENO / QUA Nº	00	TERRENO (IPTU)	00
ACRESCENTADO	00%	FORMA DE L	00	TERRENO	00%
EXCESSIVO	00%				
CONTÍNUA	00%				

**DADOS DO APARTAMENTO**

USO DA IMOBILIZAÇÃO: Apartamento TERRENO: FASE:

**CARACTERÍSTICAS**

NÚMERO DE ANDAR: 00 CUST. PADRÃO: 100 CONSERVAÇÃO: 0 - 100 (00 = muito ruim e 100 = muito bom)

**DESCRIÇÃO**

ÁREA DE VIGAS Nº: 00,00 ÁREA COMUM Nº: 0,00 GARAGEM Nº: 0,00 SUÍTA Nº: 00,00  
 BANHEIRO: 0 SUÍTA: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADA: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FUMAR: 0  
 DEPOZITÓRIO: 0 PLANTAS: 0 SUPERFÍCIE: 0 APTELUNDAS: 0

**VALORES 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**

VALOR: 00% VALOR DO IMÓVEL (R\$): 00,00

MUNICÍPIO: SÃO PAULO  
 ENDEREÇO: BRASALTOM TELEFONE: (11) 00000000

**DESCRIÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL IPTU + ÁREA DE VIGAS IPTU  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 00,00 + 00,00 = 00,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

NATUREZA NORMA TRAPE DE	FAZORES ADICIONAIS	VALORES VARIACÃO
HOMOGENEIZAÇÃO IPTU:	PT ADICIONAL 01:	VALOR UNITÁRIO: 0,20
HOMOGENEIZAÇÃO IPTU:	PT ADICIONAL 02:	HOMOGENEIZAÇÃO: 4,44
PADRÃO IPTU:	PT ADICIONAL 03:	VARIACÃO: 0,20
PADRÃO:	PT ADICIONAL 04:	
	PT ADICIONAL 05:	
	PT ADICIONAL 06:	

*[Handwritten signature]*

9/10/19



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA HORA 2

MOMENTO DA TERCEIRA: SÃO PAULO - SP - 2019

MODELO: 07 QUADRA: 008 BARRIO: V. PENTEIRA SANTO

PRECISO DA DATA DA TERCEIRA: 2019/09/10  
 CATEGORIA: 008

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. ACHILDES LISBOA

COMPLEMENTO: 415, 8 BARRIO: V. PENTEIRA SANTO

NÚMERO: 190  
Cidade: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

RESE DE COLETA DE LIXO  RESE DE COLETA DE LIXO  
 RESE DE COLETA DE LIXO  RESE DE COLETA DE LIXO

DADOS DO TERREIRO

ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>): 100 TERREIRO (M<sup>2</sup>): 100  
ACTIVIDADE: 008 FORMAL: 008  
SITUAÇÃO: 008  
CONDIÇÃO: 008

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DE LOCALIZAÇÃO: Apartamento ESTADO: SÃO PAULO FASE:

CARACTERÍSTICAS

FABRIL: 008 CONSERVAÇÃO: 008

COEF. PADRÃO: 008

DIMENSÕES: 008

EDIFÍCIO: 008

DOMÍNIO: 008

DETAHES: 008

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO MÓVEL (R\$): 400.000,00

PROBLEMA: 008 LOCAL: 008

CONTATO: 008

REGISTRO: 008

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL (M<sup>2</sup>) + ÁREA DE VAGAS (M<sup>2</sup>)

ÁREA HOMOGENEIZADA = 100,00 + 10,00 = 110,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE '19	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (M <sup>2</sup> ): 0,00	FI ADICIONAL 01: 1,00	VALOR UNITÁRIO: 3.636,36
OBSCURECÊNCIA (M <sup>2</sup> ): -400,00	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.000,00
PADRÃO (M <sup>2</sup> ): 1,00	FI ADICIONAL 03: 1,00	VARIAÇÃO: 0,00
VAGAS: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	
	FI ADICIONAL 05: 0,00	
	FI ADICIONAL 06: 0,00	

262  
P



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA FICHA: SÃO PAULO - SP - 2013

MODE: 077

QUADRA: 028

REDE DO LOCAL: 47128

DIVERSÃO DATA DA FICHA: 05/04/2013

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. OLÍMPIO GIOVANI LEARDE

COMPL. DE AVO Nº10 70

BARRIO: V. FERRELA SARTO

NÚMERO: 02

CEP: 04712-077

CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA ESQIÃO

MELHOREAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ABASTECIMENTO PÚBLICO  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 70,00 **POSTA** - 0,00 M<sup>2</sup>: 1,00 **PROF. EGOT. (M)**: 1,00  
 ATIVIDADE: 01/01 **FORMATO**: Regular **ORIGEM**: 1000  
 TOPOGRAFIA: 2000  
 CONSISTÊNCIA: 1000

DADOS DO APASTAMENTO

SPD DA EMPRECAÇÃO: Apartamento **ESTADO**: **SACE**:

CARACTERÍSTICAS

FABRÃO: Apartamento 0404-01 **CORP. FABRÃO**: 100 **CONSERVAÇÃO**: c. regular  
 COEF. EMP. QG: 0,147 **ÍNDICE**: 40 **FRACÇÃO**: 101000A **COEF. VAGAS COE**: 1 **VAGAS RESCDE**: 1

DIMENSÕES

A. TRAVESSIA M<sup>2</sup>: 70,00 **ÁREA COMUM M<sup>2</sup>**: 0,00 **CARAGEM M<sup>2</sup>**: 0,00 **TOTAL M<sup>2</sup>**: 70,00

EDIFÍCIO

**DOMÉSTICOS**: 0 **SUÍTES**: 0 **H.C.**: 0 **QUARTO EMPREGADOS**: 0 **IBCMA**: 0 **SALÃO DE FESTA**: 0  
**ELEVADORES**: 0 **PLAYBOYS**: 0 **SUPERIORES**: 0 **APTEL/ANDAR**: 0 **SUB-SUÍTES**: 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: 01/01 **VALOR DO MÓVEL (R\$)**: 400.000,00

MOBILIÁRIO: N0 LOCAL

CONTEÚTO: SR GERALDO - 40M

TELEFONE: (11) 26715000

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENIZADA = ÁREA ÚTL M<sup>2</sup> + ÁREA DE VAGAS M<sup>2</sup> / 2  
 ÁREA HOMOGENIZADA = 70,00 + 0,00 / 2 = 35,00

RESULTADO DA HOMOGENIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES / VARIÇÃO
LOCALIZAÇÃO (L00):	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5,040,00
OBSCOLESCÊNCIA (P00):	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENIZAÇÃO: 4,395,00
FABRÃO (F0):	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIÇÃO: 2,800,00
VAGAS	FF ADICIONAL 04: 0,00	
	FF ADICIONAL 05: 0,00	
	FF ADICIONAL 06: 0,00	

P





**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA FICHA: SAC 14.112 - 07 - 2014  
 Nº DE: 07 QUADRA: 030 ÍNDICE DO LOCAL: 07/20  HIRMAO DATA DA FICHA: 25/05/14  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: R. QUEMOS GIOVANNI LEMOS  
 CNPJ: 01.410.470/00-00 BARRIO: AL. FONSECA SAZDO NÚMERO: 16  
 CEP: 08.127-000 BASE: SAC 14.112 - 07

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHOREAMENTOS:**  
 FUNDAMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DRENAGEM DE ÁGUA  TV A CAPO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (m²) M²:	1,00	TERRENO - (m²) m²:	1,00	FRONTEZINHA (m):	1,00
ACESSIBILIDADE:	0,00	FORMATO:	regular	ESGUEIRA:	0,00
TOPOGRAFIA:	0,00				
CONTIGUIDADE:	0,00				

**DADOS DO APARTAMENTO**

Nº DO APTO: 100 Apartamento ESTADO: SÃO PAULO FAIXA:

**CARACTERÍSTICAS**  
 PRISÃO: 0,00 COEF. PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: 0,00  
 COEF. DEP. 90: 0,00 DATA: 02 anos FRAÇÃO: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**  
 A. PRIVADA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

**EDIFÍCIO**  
 DOMÍNIO: 0 VIVES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADA: 0 PISCINA: 0 SAÍDA DE EMERGÊNCIA: 0  
 ELEVADORES: 0 PLANTAS: 0 SUPERLOCAIS: 0 APTO. JARDIM: 0 SIA. SOLTEI: 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: 01/10 VALOR DO MÓVEL (R\$): 410.000,00  
 MOBILIAR: 00 LOCAL:   
 CONTRATO: 00 SERIALIZADO: 401 BARRIO: 070-071000

**DETERMINAÇÃO:**  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL (m²) + ÁREA DE VAGAS (m²) +  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 75,00 + 10,00 / 2 = 75,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA (SABE/12)	FATORES ADICIONAIS	VALORES / VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (loc):	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.000,00
ORGANIZAÇÃO (org):	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.150,00
PADRÃO (p):	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 2,0%
VAGAS:	FF ADICIONAL 04: 0,00	
	FF ADICIONAL 05: 0,00	
	FF ADICIONAL 06: 0,00	

glea  
10



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FOLHA**  
 NÚMERO DA FOLHA: 040 PAULO - SP - 2012  
 ÍNDICE: 07 QUADRA: 013 ÍNDICE DO LOCAL: 024-01  
 DADOS DA FOLHA: 02/02/12  
 CHAVE CADASTRAL:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO: R. LUIZ CARNEIRO  
 COMPLEMENTO: 010 Nº 01 BARRO (V. PEROLA) SÃO PAULO Nº: 032  
 CEP: 04711-370 Nº: 01 CHAVE: 040 PAULO - SP

**DADOS DA EDIFICAÇÃO**  
**MEHORAMENTOS:**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM PÉDICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (A) M²: 1,00 ESTADA - (L) M: 0,00 PROF. QUEN. (PA): 1,00  
 ACESSES (A): 0,00 FORMAS: Regular COZINA: 0,00  
 SÓCUBA: 0,00  
 CONDIÇÃO: 0,00

**DADOS DO AFASTAMENTO**  
 Nº DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: SÃO PAULO TACE:

**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO (acondicionado): Não CIDE PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: Regular  
 COZ. DEP. (A): 1,00 QUADRA: 01 zona FRACÇÃO: COSTURA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**  
 A. FRENTE M: 7,50 ÁREA CONSTR. M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 SOTM M²: 7,50

**EDIFICAÇÃO**  
 BANHEIRO: 0 SUÍTE: 0 R.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PICINA: 0 SALÃO DE FÉRIAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYBOOHO: 0 SUPERBES: 0 APTO./ANDAR: 0 BLS. SUÍTE: 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: 0196 VALOR DO MÓVEL (R\$): 400.000,00  
 MORGÂBIA: A 3 F. ROLVET  
 CONTRATO: DE APOSTOIA TELEFONE: (11) 30740002

**CLASSIFICAÇÃO:**  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA (L) M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 0,00 + 10,00 / 2 = 5,00

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA ISAPE-SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO (RUC): -40,00	FF ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.782,71
EXISTÊNCIA FUBA: -1.391,83	FF ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.784,89
PADRÃO (R): 1,00	FF ADICIONAL 03: 0,00	VARIACÃO: 0,220
VAGAS: 0,00	FF ADICIONAL 04: 0,00	
	FF ADICIONAL 05: 0,00	
	FF ADICIONAL 06: 0,00	

*[Handwritten signature]*



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA FICHA: SAC PAULO - 01 - 2019  
 TIPO: 017 QUADRA: 001 NOME SOCIAL: T3-02  
 UNIDADE DATA DA FICHA: 01/04/2019  
 DATA GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R. PAULO SÁBIDO Nº: 001  
 COMP. 204-A/APTO 204 BARRIO: V. PIEDRA SÁBIDO CIDADE: SAC PAULO - SP

DADOS DA ESCIÃO

MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE DRENAGEM FÍSICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) M<sup>2</sup>: 1,00 ESTADA: (M) M<sup>2</sup>: 0,00 FICHA (ENV. PNE): 1,00  
 ACERVO: 0,00 FORMA: Regular ESQUISA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 COARTECIDA: não

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FRAC:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: Apartamento padrão 0,00 COEF. PADRÃO: 1,00 CONSERVAÇÃO: 3 - regular  
 COEF. DEP. 0,1 COEF. DADE: 0,00 COEF. FRACÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COS.: 1 VAGAS DESCOS.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVAÇÃO M<sup>2</sup>: 75,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 75,00

EDIFÍCIO

COMBUSTÍVEL: 0 SOLIS: 0 W.C.: 0 QUANTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERFÍCIES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO(S): 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: 0196 VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00  
 MOBILIÁRIO: 4.5 P MOVIS TELEFONE: (11) 3374-0000  
 CONTATO: SR ANTONIO

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M<sup>2</sup> + ÁREA DE VAGAS M<sup>2</sup> / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 75,00 + 15,00 / 2 = 75,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO FUC:	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:
OBSCULESCÊNCIA INH:	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO T3:	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA





**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

UBICAÇÃO: COND. EDIF. R. O. VENDE, 3, 430 DE FERNANDES DA SILVA  
 INDICAÇÃO VALORES DE PAVISA: 13479,07 - 2214 - SÃO PAULO - SP  
 DATA: 12/04/2014  
 FATOR OPER. TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE RENTROINA: 2,3  
 OBSERVAÇÃO:

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Instalação	77,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	idade: 40
<input checked="" type="checkbox"/> Perda	Estado de Conservação: F - ECHS ESPAROS DANFUS E IMPORTANTE
<input type="checkbox"/> Vaga	condomínio médio de elev.
	Vagas: 1



**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Heterogeneidade	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	R. ACHILÉS LISBOA, 194	3.209,73	4,47675	0,5215
<input checked="" type="checkbox"/> 2	R. ACHILÉS LISBOA, 194	3.213,28	4,36575	0,4738
<input checked="" type="checkbox"/> 3	R. GUERINO GIOVANI LEARDI, 33	3.540,00	4,29500	0,5070
<input checked="" type="checkbox"/> 4	R. GUERINO GIOVANI LEARDI, 33	4.800,00	4,18400	0,5070
<input checked="" type="checkbox"/> 5	R. LUIS CARIBRO, 288	3.705,71	4,15489	0,7100
<input checked="" type="checkbox"/> 6	R. PAULO SARETO, 300	3.400,00	4,57611	0,6474

*(Handwritten signature)*

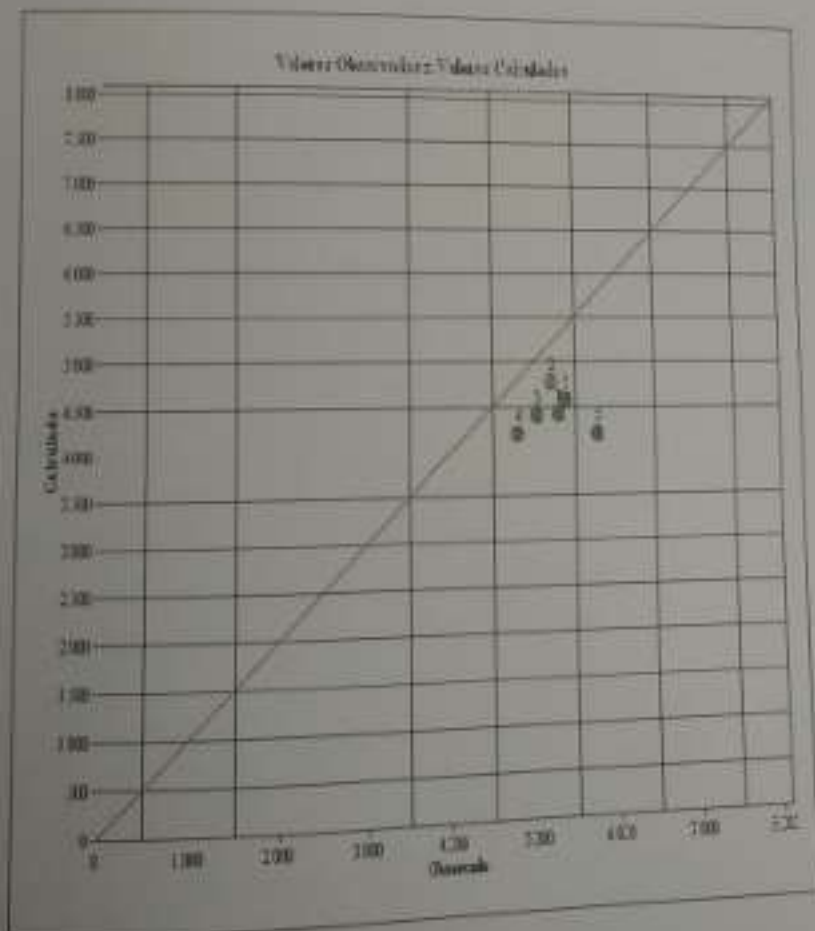


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Item	X	Y
1	3.328,13	4.414,72
2	3.213,78	4.788,73
3	3.049,29	4.385,28
4	4.800,30	4.186,62
5	3.725,71	4.184,23
6	3.418,00	4.576,11



GRÁFICO DE DISPERSÃO



359  
0



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Objeto: **CONDOMÍNIO** Situação: **ACHILTE** END: **144 13 ANILAPTO 104 IL TERESA SARRIOTTI SÃO PAULO - SP** Área: **150,00 m²**  
 Endereço: **05504-000 SÃO PAULO**  
 Avaliação nº: **1.000** Data: **02/07/2011** Modulo: **10000**  
 Instituição: **imobiliar**

VALORES UNITÁRIOS

Área Útil: **1.270,07**  
 Área Pavim: **174,75**  
 - 89% = **154,97**  
 + 89% = **1.525,03**

Coefficiente de Variação: **1,2000**

VALORES HOMOGENEIZADOS

Área Útil: **4.420,97**  
 Área Pavim: **224,25**  
 - 89% = **207,40**  
 + 89% = **4.728,24**

Coefficiente de Variação: **1,2000**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Quantidade	Valor	Valor	Valor	Valor
1	Alvenaria de tijolo cerâmico	Composto de 0,10 m³	0,10	0,10	0,10	0,10
2	Alvenaria de tijolo cerâmico	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
3	Alvenaria de tijolo cerâmico	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
4	Alvenaria de tijolo cerâmico	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: 8

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SALTADA (R\$): **4.420,97** VALOR TÍPICO (R\$): **354,75**  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): **4.420,97** INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): **Avaliando**  
 INTERVALO MÍNIMO: **4.254,43** INTERVALO MÁXIMO: **4.527,46**  
 INTERVALO MÍNIMO: **4.254,43** INTERVALO MÁXIMO: **4.527,46**

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: 8

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 4.420,97**

*(quatro mil quatrocentos e vinte reais e noventa e sete centavos)*

*[Handwritten signature]*