

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
III JABAQUARA DA CAPITAL – SP**

**PROCESSO** : **Nº 1019636-91.2021.8.26.0003**  
**CARTÓRIO** : **1º OFÍCIO**  
**AÇÃO** : **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**  
**(DIREITO CIVIL).**  
**REQUERENTE** : **F.P. MORENO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
**REQUERIDO** : **LEONIDAS DA SILVA CHRISTINO.**

**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:** Apartamento nº. 54, Edifício Genova do Condomínio Itália localizado à Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 500, Bairro Jardim Santa Emília, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Setembro de 2.022.

**Valor de mercado para venda:**

**Va = R\$ 301.000,00**  
**(trezentos e um 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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. (DIREITO CIVIL).**

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

**CAPÍTULO III – VISTORIA**

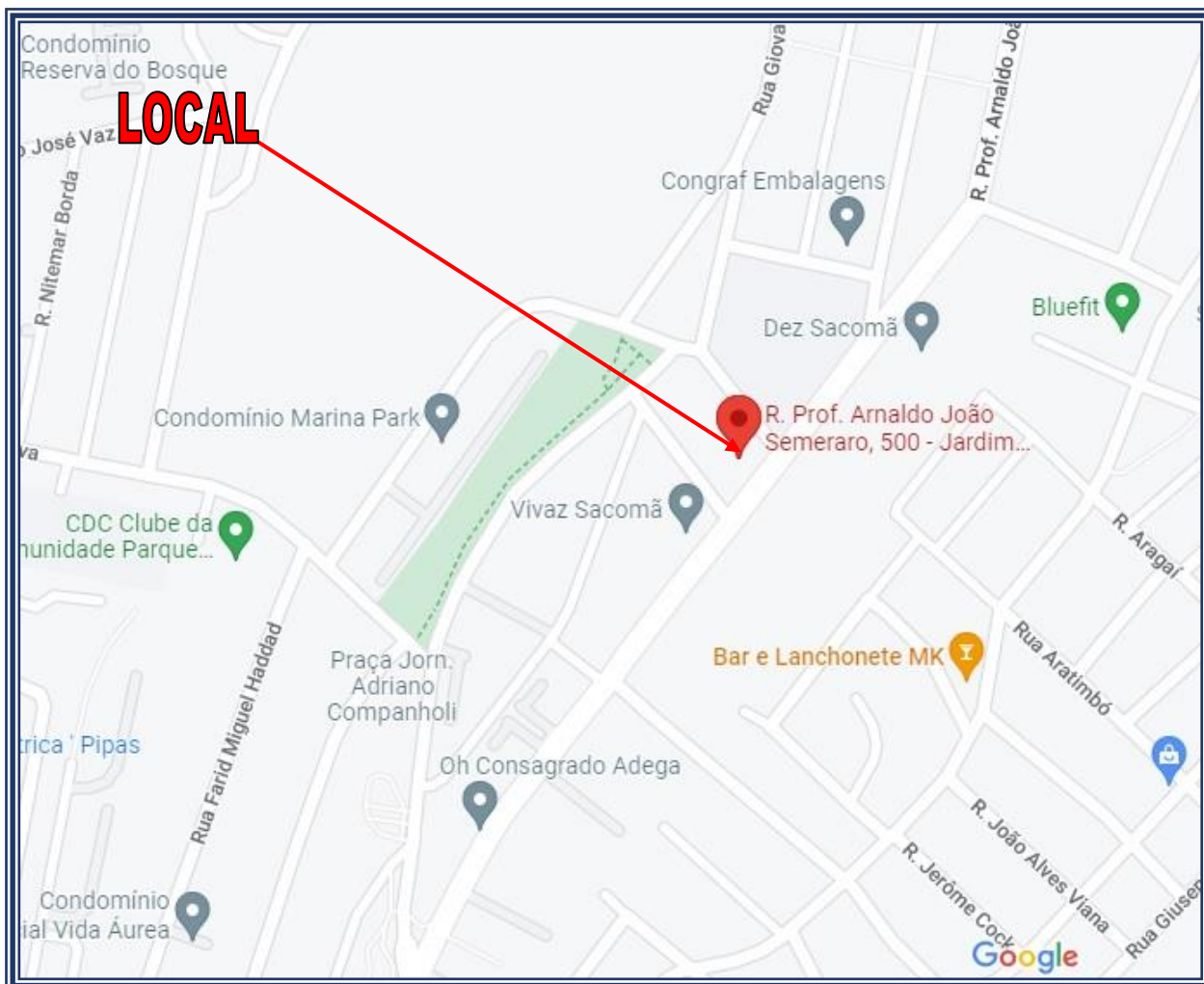
**1. Localização**

O imóvel localiza-se à Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 500, apartamento nº 54, Edifício Genova pertencente ao Condomínio Itália, Bairro Jardim Santa Emília, 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 157, Quadra 106, e Índice Fiscal 326,00.

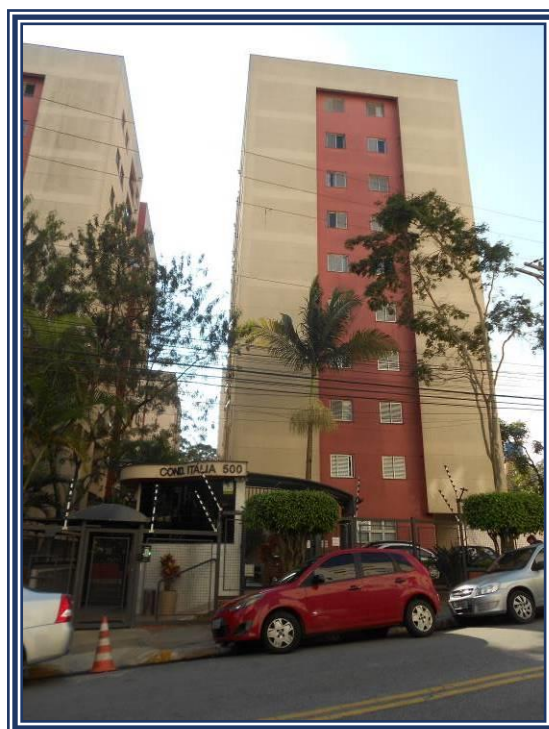
**3. Planta de localização.**



**4. Zoneamento**

ZM	ZONA MISTA
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU

**5. Ilustração fotográfica externa.**



**Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.**



**Vista da Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 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 166.485 (fls. 64) é de 0,6944%

## 10. Características do Prédio.

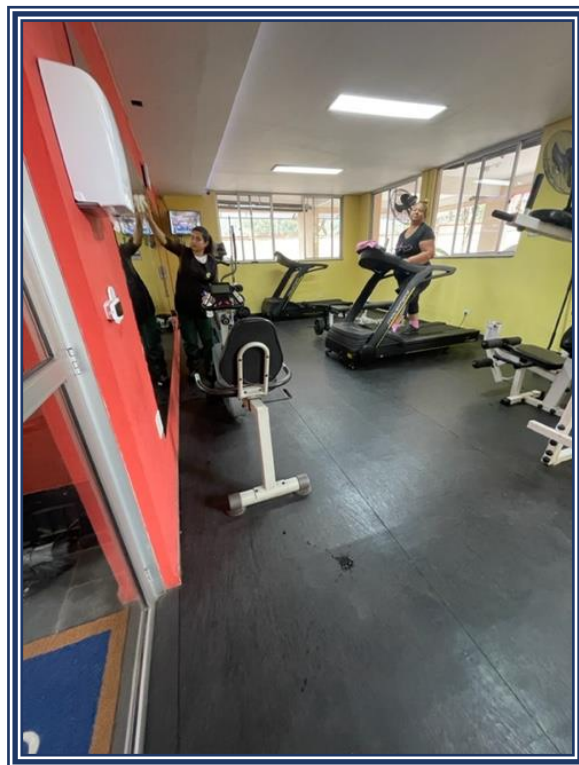
Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Pavimentos:	10 (dez) pavimentos superiores: térreo mais 09 (nove) andares.
Subsolos	Sem subsolos.
Elevadores	01 (um) elevadores.
Apartamentos / andar:	04 (quatro) por andar.
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone e sistema de vídeo.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, academia, salão de jogos, quadra poliesportiva e playground.

**11. Características do apartamento.**

Piso:	Madeira / Carpete de madeira/ Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Cerâmica		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Basculante e correr.		
Compartimentos	Sala de estar e sala de jantar conjugadas, 03 (três) dormitório, sendo uma suíte, 02 (dois) banheiros, cozinha e área de serviço.		
Vagas de garagens:	01 (uma) vaga.		
Idade Estimada:	20 (vinte) anos		
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)		
Área Útil:	Útil: 66,80m <sup>2</sup>	Comum: 48,36m <sup>2</sup>	Total: 115,16m <sup>2</sup>

*Observações:* 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº 166.485 (fls.64).

**12. Ilustração fotográfica da área de lazer.**



**Salão de festas e academia.**



**Salão de jogos.**

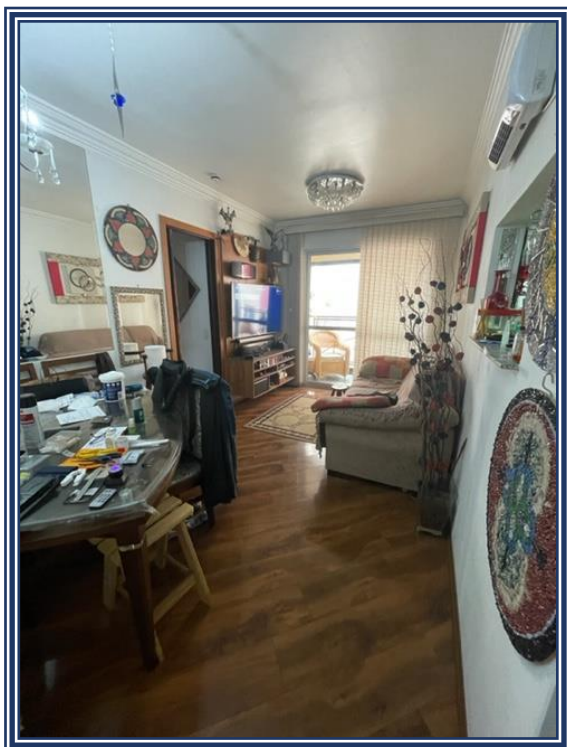


**Quadra poliesportiva.**

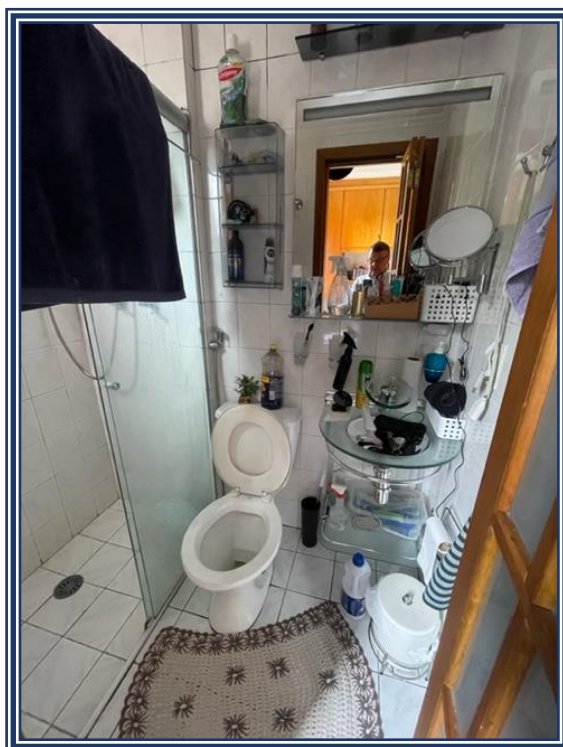
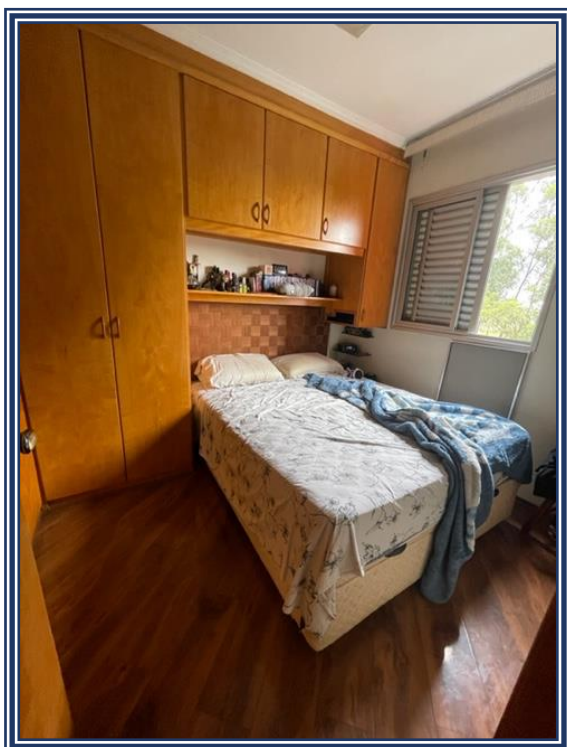


**Playground.**

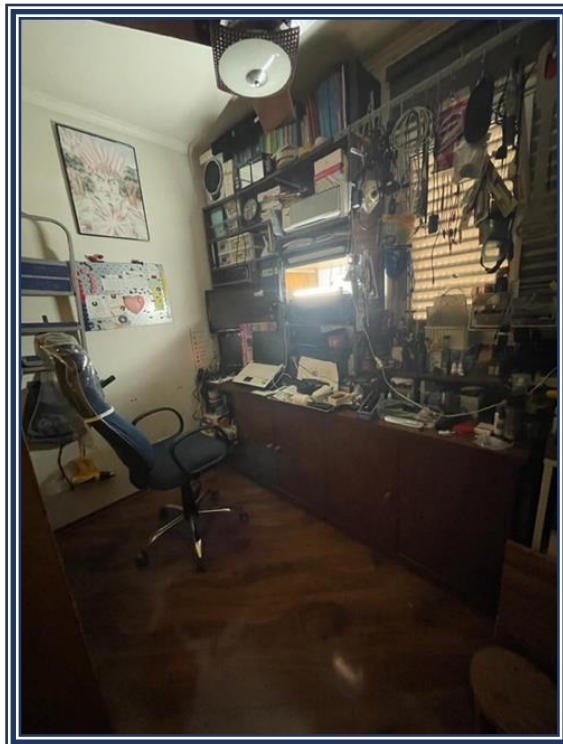
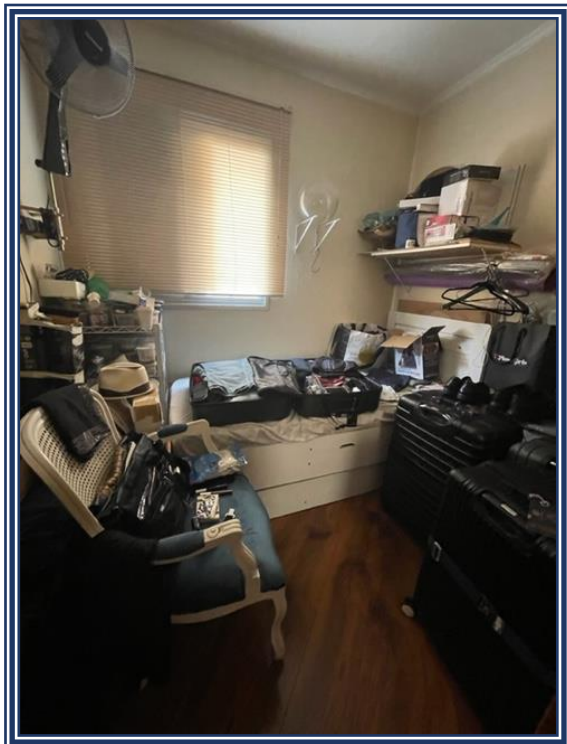
**12.1 - Ilustração fotográfica unidade nº 54, Edifício Genova.**



**Vista da sala de estar e jantar conjugadas.**



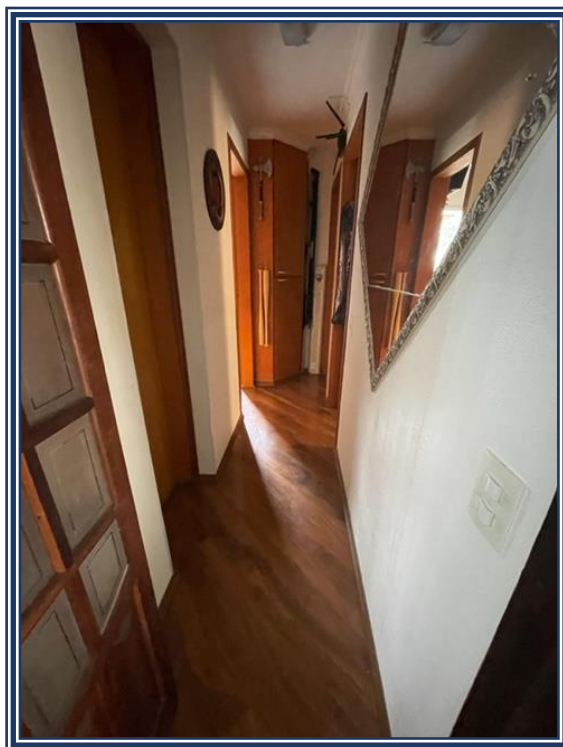
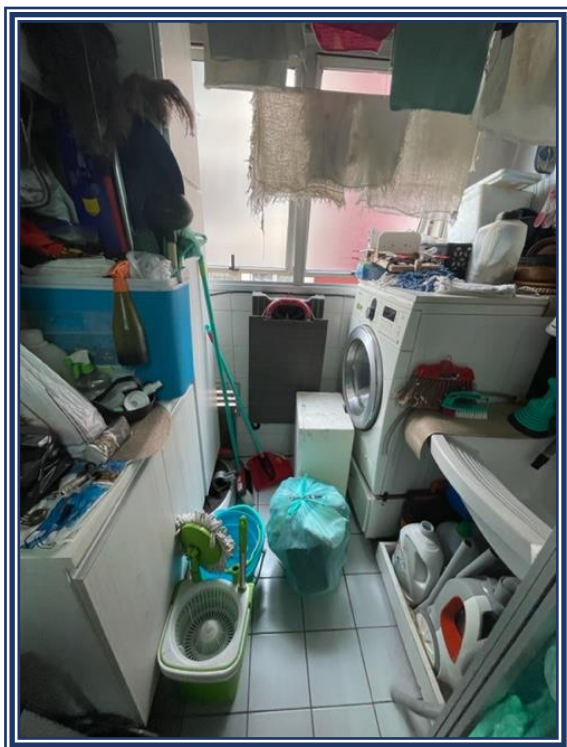
**Suíte.**



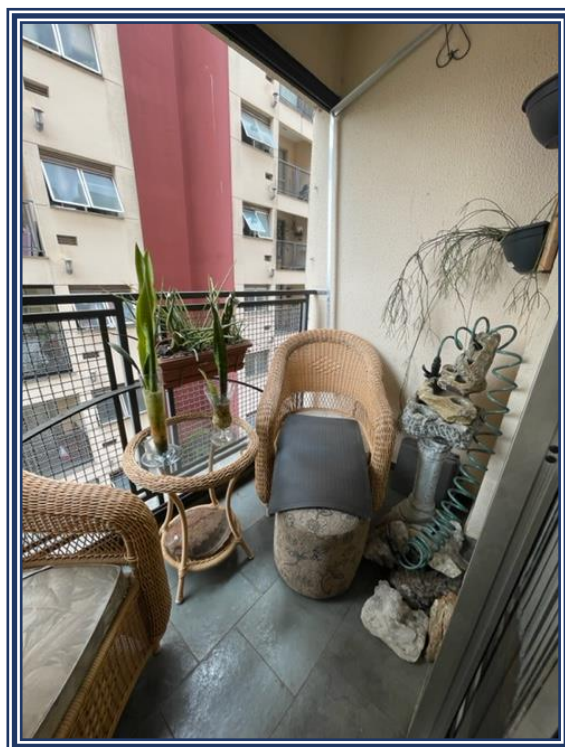
**Quartos II e III.**



**Banheiro II e cozinha.**



**Área de serviço corredor.**



**Varanda.**

## 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 2.022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.505,56/\text{m}^2$$

**3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )**

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 4.505,56 \times 66,80\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 300.971,41$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 301.000,00$$

**(trezentos e um mil reais)**

**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 23 de setembro de 2.022.



**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:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Superior com elevador (2,406)
Área útil:	66,80m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	20 (vinte) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
F <sub>oc</sub> :	0,772
Índice fiscal	326,00
Data-base	Setembro de 2.022

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022  
 SETOR : 157 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 326,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO NÚMERO : 500  
 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 66,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 66,80

**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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : J. NEGRÃO IMÓVEIS  
 CONTATO : ON LINE REFWEB: AP00600 TELEFONE : (11)-20621000  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.311,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.311,38
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	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022  
 SETOR : 157 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 326,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO NÚMERO : 500  
 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 66,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 66,80

**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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : DIASE SANTIAGO IMÓVEIS  
 CONTATO : ON LINE REFWEB: AP2475 TELEFONE : (11)-20832414  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.446,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.446,11
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	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022  
 SETOR : 157 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 326,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO NÚMERO : 500  
 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 66,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 66,80

**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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : PLATINA IMÓVEIS  
 CONTATO : ON LINE REFWEB: AP0698 TELEFONE : (11)-22642670  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.715,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -163,61	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.551,96
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9653
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 - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022  
 SETOR : 157 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 326,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO NÚMERO : 500  
 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 66,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 66,80

**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\$) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : LOPES IMÓVEIS MORUMBI  
 CONTATO : ON LINE REFWEB: RE0651814 TELEFONE : (11)-42102060  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.378,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 305,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.684,64
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0699
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022  
 SETOR : 157 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 326,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO NÚMERO : 500  
 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 66,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 66,80

**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\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : MARCELO KAVALESK IMÓVEIS  
 CONTATO : ON LINE REFWEB: AP3958 TELEFONE : (11)-23731546  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.311,38
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.311,38
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	


**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/09/2022  
 SETOR : 157 QUADRA : 106 ÍNDICE DO LOCAL : 326,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO NÚMERO : 500  
 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 66,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 66,80

**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\$) : 328.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA PRIME BROKERS  
 CONTATO : ON LINE REFWEB: PB59427 TELEFONE : (11)-55993133  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.419,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 308,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.727,88
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0699
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:** F.P. MORENO SOC DEADV X LEONIDAS D SILVA CHRISTINO      **DATA:** 22/09/2022  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9      **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8  
**OBSERVAÇÃO:**

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	326,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO ,500	4.311,38	4.311,38	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO ,500	4.446,11	4.446,11	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO ,500	4.715,57	4.551,96	0,9653
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO ,500	4.378,74	4.684,64	1,0699
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO ,500	4.311,38	4.311,38	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO ,500	4.419,16	4.727,88	1,0699



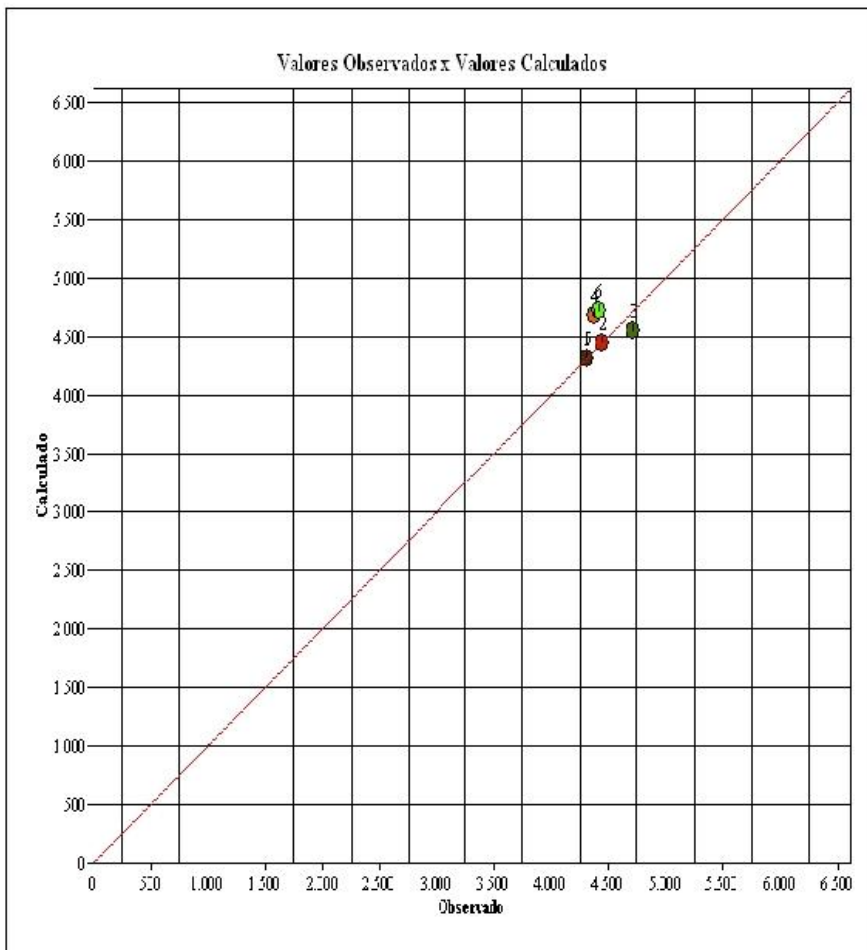
GeoAvaliarPro®

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.311,38	4.311,38
2	4.446,11	4.446,11
3	4.715,57	4.551,96
4	4.378,74	4.684,64
5	4.311,38	4.311,38
6	4.419,16	4.727,88



GRÁFICO DE DISPERSÃO





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento      Local : RUA PROFESSOR ARNALDO JOÃO SEMERARO 500 AP-54 BLOCO GENOVA      Data : 22/09/2022  
 Cliente : F.P. MORENO SOC DEADV X LEONIDAS D SILVA CHRISTINO  
 Área terreno m² : 1,00      Edificação m² : 66,80      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 4.505,56**

**(quatro mil e quinhentos e cinco reais e cinquenta e seis centavos)**

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 4.430,39  
 Desvio Padrão : 150,13  
 - 30% : 3.101,27  
 + 30% : 5.759,51

Coefficiente de Variação : 3,3900

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 4.505,56  
 Desvio Padrão : 180,33  
 - 30% : 3.153,89  
 + 30% : 5.857,22

Coefficiente de Variação : 4,0000

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.505,56

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.505,56000

VALOR TOTAL (R\$) : 300.971,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.396,90

INTERVALO MÍNIMO : 4.396,90

INTERVALO MÁXIMO : 4.614,22

INTERVALO MÁXIMO : 4.614,22

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III