

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ – SP

PROCESSO : Nº 0017791-42.2018.8.26.0554
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO.
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ADMINISTRAÇÃO.
REQUERENTE : EDIFÍCIO SAN-TAK
REQUERIDO : OSNEI APARECIDO PARADELLA E OUTRO.

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. 132, Edifício San-Tak, Avenida Santos Dumont, nº 579, Bairro Vila Vilma, do Município de Santo André, SP;

Data da Avaliação: Março de 2.023.

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 268.000,00
(duzentos e sessenta e oito mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de Santo André, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ADMINISTRAÇÃO**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

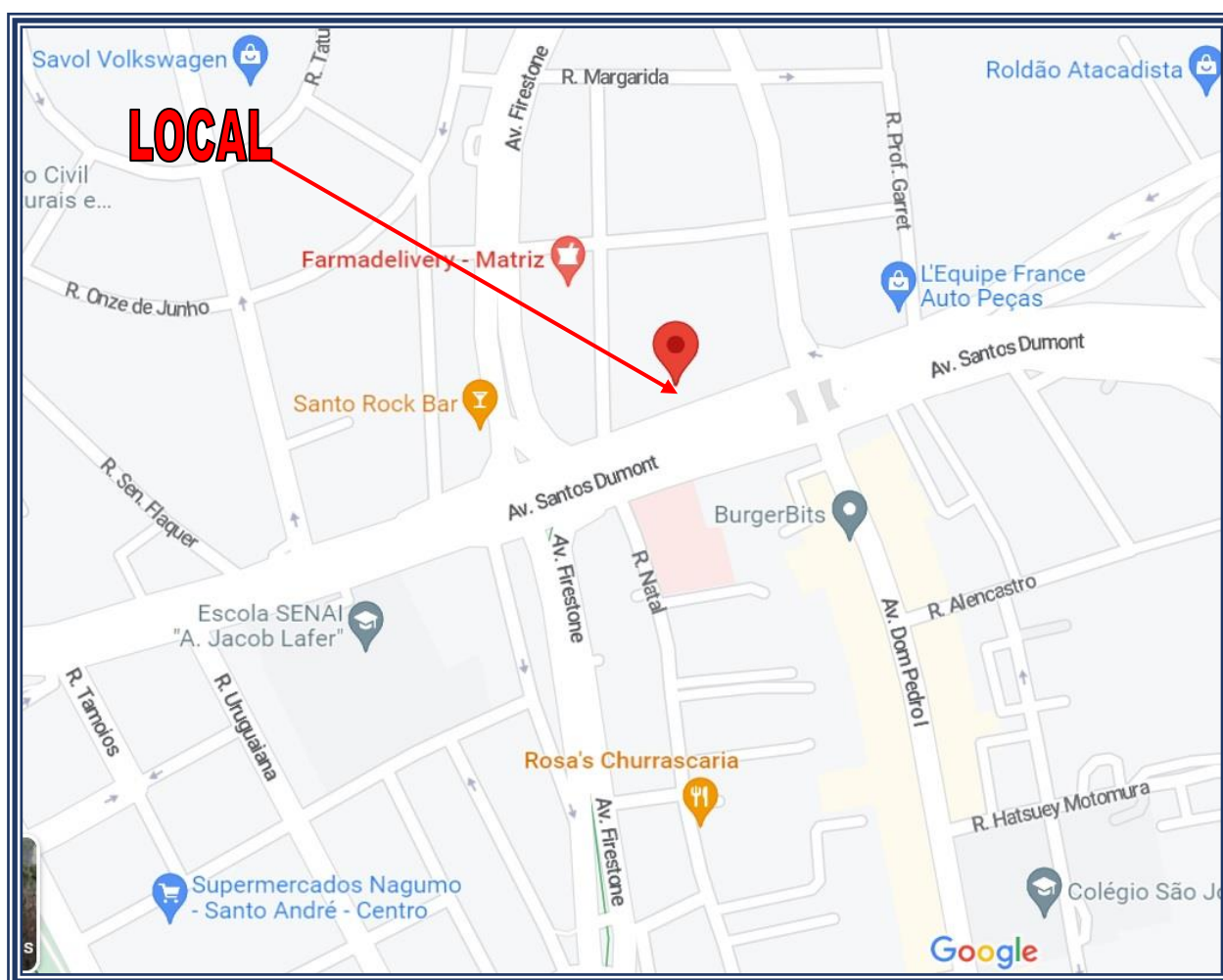
1. Localização

O imóvel localiza-se à Avenida Santos Dumont, nº 579, apartamento nº 132, Edifício San-Tak, Bairro Vila Vilma, do Município de Santo André, SP;

2. Planta Genérica de Valores.

Por se encontrarem os elementos comparativos na mesma região geoeconômica, o índice fiscal será $IF = 1,00$.

3. Planta de localização.



4. Ilustração fotográfica externa.



Vista do edifício, onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Avenida Santos Dumont, que lhe dá acesso.

5. Melhoramentos Públicos.

Todos os convencionais

6. Topografia.

A topografia apresenta-se plana.

7. Características do Solo.

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

8. Fração Ideal do Terreno.

A fração ideal do terreno conforme matrícula nº 103.630 (fls.152) é de 1,6904%

9. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Pavimentos:	14 (quatorze) pavimentos superiores sendo térreo mais 13 (treze) andares.
Subsolos	02 (dois) subsolos.
Elevadores	02 (dois) elevadores.
Apartamentos / andar:	04 (quatro) por andar.
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Dispositivos de segurança:	Portaria remota, interfone e sistema de vídeo.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, salão de jogos, churrasqueira e quadra.

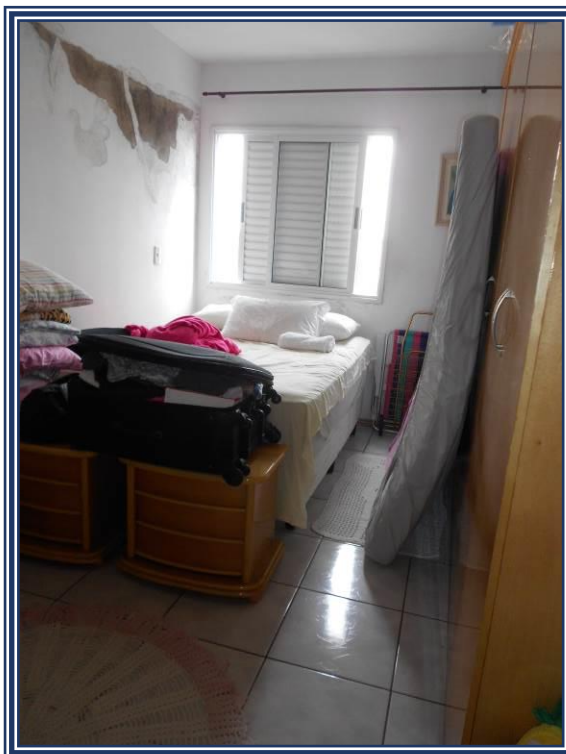
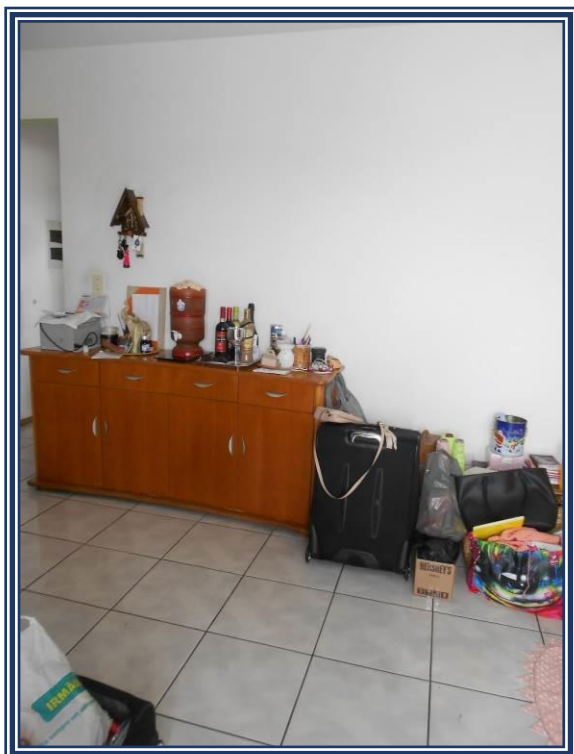
10. Características do apartamento.

Piso:	Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante.		
Compartimentos	Sala, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, cozinha americana e área de serviço.		
Vagas de garagens:	01 (uma) vaga.		
Idade Estimada:	20 (vinte) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)		
Área Útil:	Útil: 55,36m ²	Comum: 34,93m ²	Total: 100,64m ²

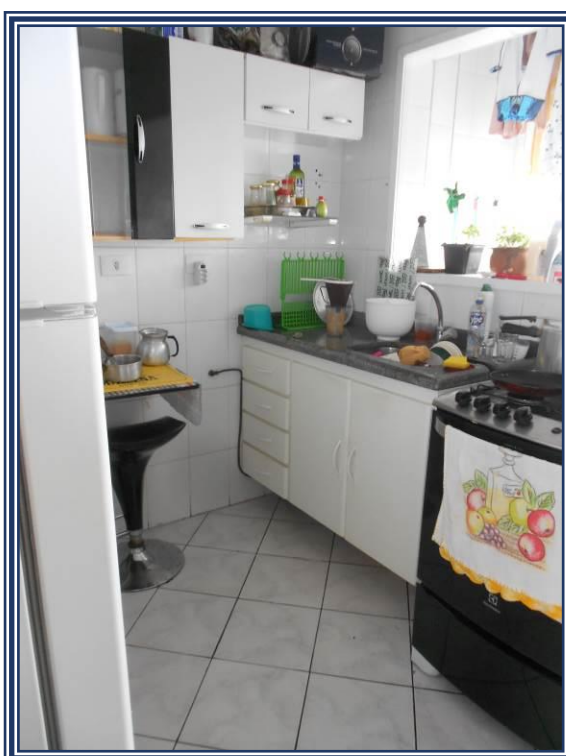
Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº 103.630 (fls.152).

11. Ilustração fotográfica da área de lazer.**Salão de festas e salão de jogos.****Churrasqueira e quadra.**

12. - Ilustração fotográfica unidade nº 132.



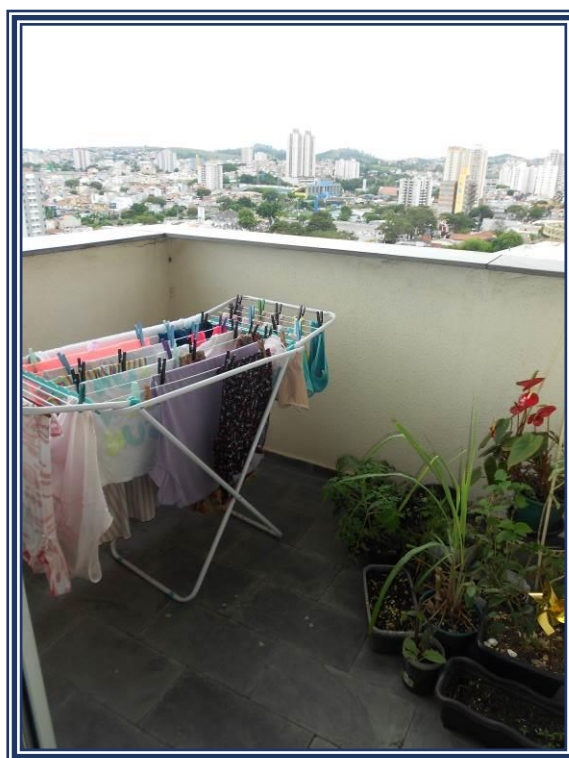
Sala e quarto.



Banheiro e cozinha americana.



Área de serviço.



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 março de 2.023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.849,27/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 4.849,27 \times 55,36\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 268.455,59$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 268.000,00$$

(duzentos e sessenta e oito mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 06 de março de 2.023.



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:	55,36m ²
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	20 (vinte) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc} :	0,710
Índice fiscal	1,00
Data-base	Março de 2.023

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		1	
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTO ANDRE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 01/03/2023
SETOR :	1	QUADRA :	1
ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	AV SANTOS DUMONT	NÚMERO :	579
COMP.:		BAIRRO :	
CEP :		CIDADE :	SANTO ANDRE - SP
UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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) :	0,772	IDADE :	20 anos
FRAÇÃO :		TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,36	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	55,36
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
FISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	300.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	PANTERA IMÓVEIS		
CONTATO :	ON LINE REFEWEB: 18922	TELEFONE :	(11)-43027416
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-313,35	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 : 4.877,17
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.563,82
		VARIAÇÃO : 0,9358


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		2	
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTO ANDRE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 01/03/2023
SETOR :	1	QUADRA :	1
ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	AV SANTOS DUMONT	NÚMERO :	579
COMP.:	10 ANDAR	BAIRRO :	
CIDADE :	SANTO ANDRE - SP	CEP :	
UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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) :	0,772	IDADE :	20 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,36	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	55,36
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
FISCINA :	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\$) :	297.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	IMOBILIÁRIA :	KG IMÓVEIS
CONTATO :	ON LINE REFEWEB: AP-4373	TELEFONE :	(11)-49014040
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-310,22	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 : 4.826,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.518,18
		VARIAÇÃO : 0,9358


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		3	
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTO ANDRE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 01/03/2023
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	AV SANTOS DUMONT	NÚMERO :	579
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE :	SANTO ANDRE - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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) :	0,710	IDADE :	20 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	55,36	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	55,36
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
FISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
AFPTO/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\$) :	290.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	DONIZETE IMÓVEIS		
CONTATO :	ON LINE REFEWEB: AP-20818		TELEFONE : (11)-49943477
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 : 4.714,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.714,60
		VARIAÇÃO : 1,0000


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		4	
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTO ANDRE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 01/03/2023
SETOR :	1	QUADRA :	1
ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA ALUÍSIO DE AZEVEDO	NÚMERO :	120
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE :	SANTO ANDRE - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
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) :	0,718	IDADE :	25 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	60,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
FISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
AFPTO/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\$) :	245.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	CASARI IMÓVEIS		
CONTATO :	ON LINE REFEWEB: AP-87725		TELEFONE : (11)-41227777
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-32,76	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 : 3.675,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.642,24
		VARIAÇÃO : 0,9911


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		5	
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTO ANDRE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 01/03/2023
SETOR :	1	QUADRA :	1
ÍNDICE DO LOCAL :	1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA ANTONIO CARDOSO FRANCO	NÚMERO :	96
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE :	SANTO ANDRE - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,959	IDADE :	3 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	60,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
FISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	400.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	GOMES DE ALMEIDA IMÓVEIS		
CONTATO :	ON LINE REFEWEB: GA-8787	TELEFONE :	(11)-49902179
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.246,30	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 : 6.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.753,70
		VARIAÇÃO : 0,7923


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		6	
NÚMERO DA PESQUISA :	SANTO ANDRE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA : 01/03/2023
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	RUA PANAMÁ	NÚMERO :	131
COMP.:	BAIRRO :	CIDADE :	SANTO ANDRE - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,929	IDADE :	7 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
FISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	415.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	LELLO IMÓVEIS		
CONTATO :	ON LINE REFEWEB: 257557	TELEFONE :	(11)-30180000
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.304,41	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 : 6.916,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.612,25
		VARIAÇÃO : 0,8114


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2023
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VINTE E QUATRO DE FEVEREIRO NÚMERO : 488
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SANTO ANDRE - 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) : 0,727 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 42,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 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\$) : 292.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CURATOLO IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFEWEB: ASSUJEFF TELEFONE : (11)-999945590
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-117,05	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 : 6.257,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.140,09
		VARIAÇÃO : 0,9813

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SAN-TAK COND ED X OSNEI APARECIDO PARADELLA DATA : 06/03/2023
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SÃO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio 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 AV SANTOS DUMONT, 579	4.877,17	4.563,82	0,9358
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV SANTOS DUMONT, 579	4.828,40	4.518,18	0,9358
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AV SANTOS DUMONT, 579	4.714,60	4.714,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ALUÍSIO DE AZEVEDO, 120	3.675,00	3.642,24	0,9911
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ANTONIO CARDOSO FRANCO, 96	6.000,00	4.753,70	0,7923
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PANAMÁ, 131	6.916,67	5.612,25	0,8114
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA VINTE E QUATRO DE FEVEREIRO, 488	6.257,14	6.140,09	0,9813



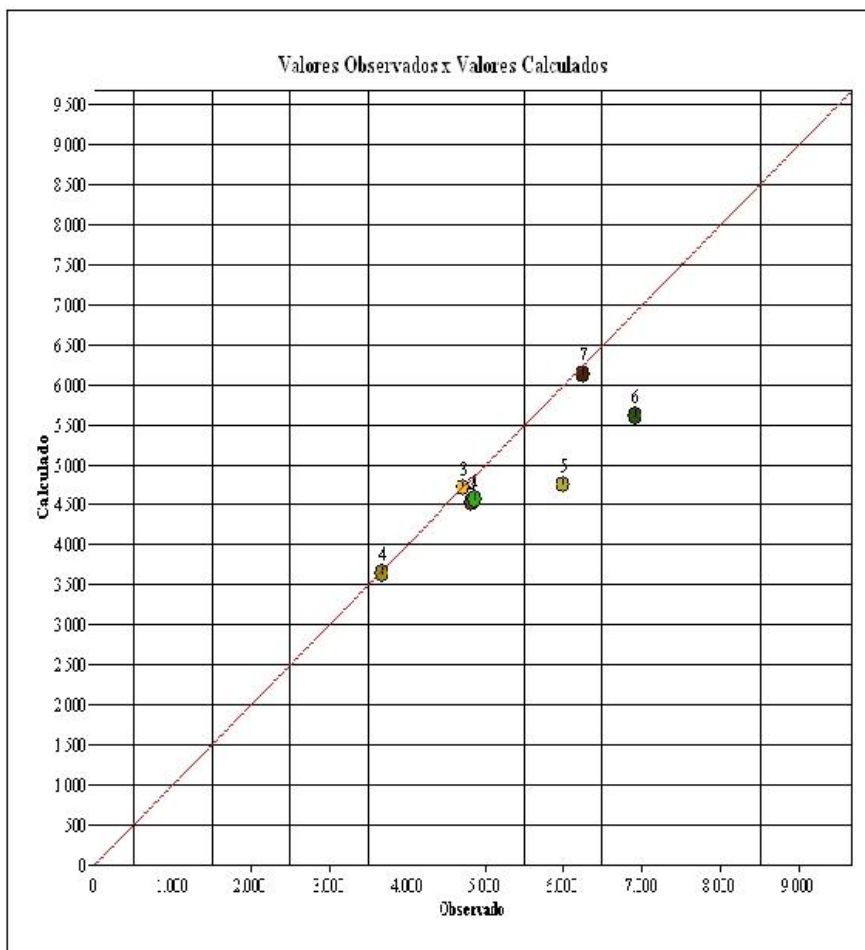
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.877,17	4.563,82
2	4.828,40	4.518,18
3	4.714,60	4.714,60
4	3.675,00	3.642,24
5	6.000,00	4.753,70
6	6.916,67	5.612,25
7	6.257,14	6.140,09



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AV. SANTOS DUMONT 579 AP-132 SAO PAULO - SP Data : 06/03/2023
 Cliente : SAN-TAK COND ED XOSNEI APARECIDO PARADELLA
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 55,36 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 4.849,27

(quatro mil e oitocentos e quarenta e nove reais e vinte e sete centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	5.324,14	Média Unitários :	4.849,27
Desvio Padrão :	1.110,57	Desvio Padrão :	808,67
- 30% :	3.726,90	- 30% :	3.394,49
+ 30% :	6.921,38	+ 30% :	6.304,05
Coefficiente de Variação :	20,8600	Coefficiente de Variação :	16,6800

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	4.849,27	VALOR TOTAL (R\$):	268.455,59
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	4.849,27000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	4.409,14	INTERVALO MÍNIMO :	4.409,14
INTERVALO MÁXIMO :	5.289,40	INTERVALO MÁXIMO :	5.289,40

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III