

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 1071094-55.2018.8.26.0100
CARTÓRIO : 32º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – FIANÇA
REQUERENTE : MARIA HELENA FANUCCHI E OUTRO (A)
REQUERIDO : ORESTES RAVANHANI NETO E OUTRO (A)

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. 42, localizado no 04º andar do bloco B, Edifício Torino, integrante do Condomínio Edifício Milano e Torino, situado à Rua dos Capitães Mores, 346, Mooca, no 16º. Subdistrito – Mooca, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Junho de 2.021

Valor de mercado do apartamento para venda:

$V_a = R\$ 573.000,00$
(quinhentos e setenta e três mil reais)

Valor da nua propriedade para venda:

$V_{np} = R\$ 382.000,00$
(trezentos e oitenta e dois 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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – FIANÇA**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

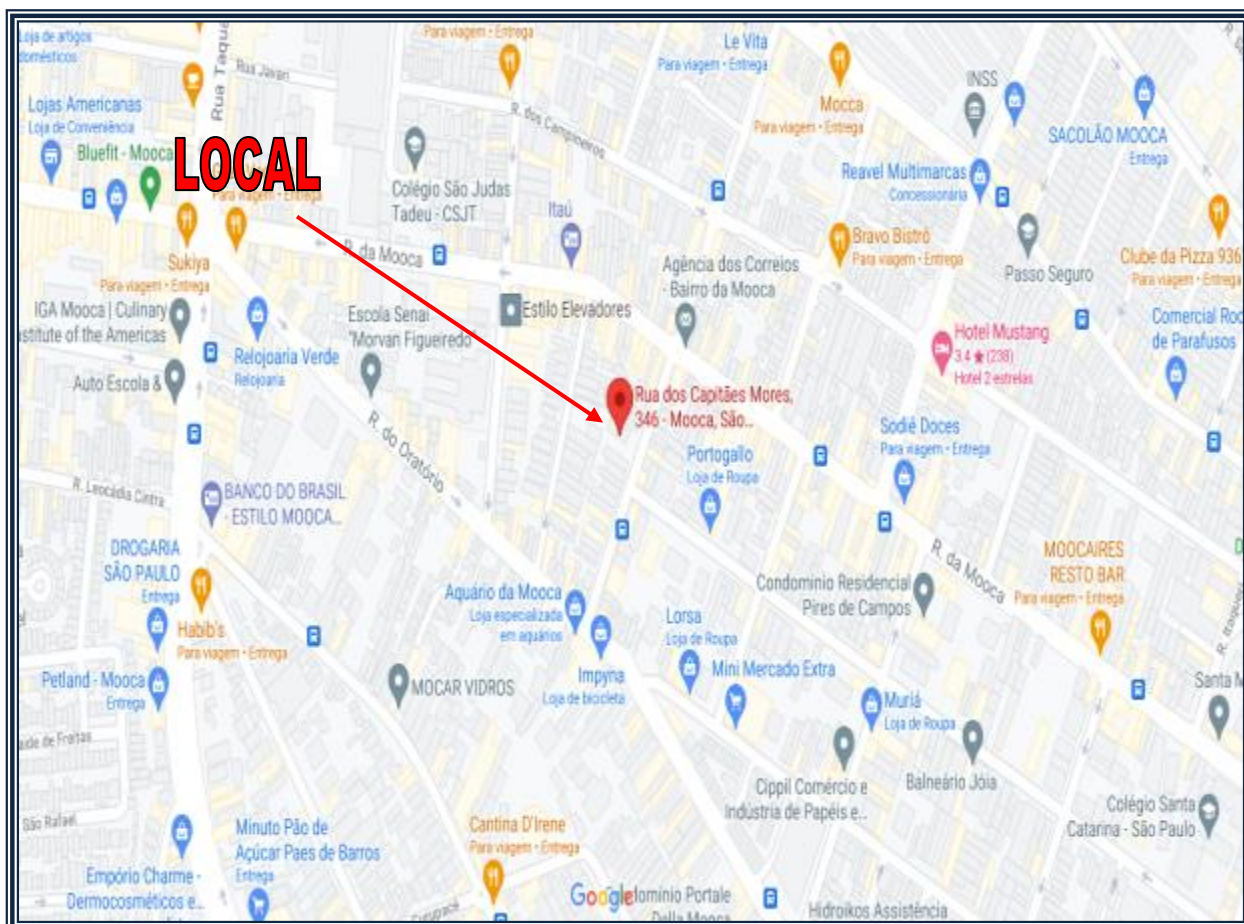
1. Localização

Apartamento nº. 42, localizado no 04º andar do bloco B, Edifício Torino, integrante do Condomínio Edifício Milano e Torino, situado à Rua dos Capitães Mores, 346, Mooca, no 16º. Subdistrito – Mooca, 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 028, Quadra 007, e Índice Fiscal 1.222,00

3. Planta de localização



4. Zoneamento

Dados de Integração [Visualizar Impressão](#)
[Fechar painel](#)
SIZON - Sistema de Zoneamento
SQL:028.007.0105-6 **R DOS CAPITAES MORES,346**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

1 de 1

5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Rua dos Capitães Mores, 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. 140.747 (fls. 155) é de 1,6643%.

10. Características do Condomínio.

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 13 (treze) andares.
Blocos:	2 (dois)
Subsolos	2 (dois)
Elevadores	2 (dois) elevadores - social / serviço
Apartamentos / andar:	2 (dois)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sist. de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, churrasqueira, academia, brinquedoteca, playground, sauna e piscina.

11. Características do apartamento nº. 42 do bloco B

Piso:	Laminado de madeira / Cerâmico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos:	Terraço, sala de estar / jantar, 1(uma) suíte, 2(dois) dormitórios, 1(um) banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro funcionário		
Vagas de garagem	2 (duas), indeterminadas		
Idade Estimada:	15 (quinze) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c)		
Área Construída:	Útil: 86,8100 m ²	Comum: 87,5840 m ²	Total: 174,3940 m ²

Observações: 1. Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº. 140.747 (fls. 155).

12. Ilustração fotográfica interna do Cond. Edifício Milano e Torino



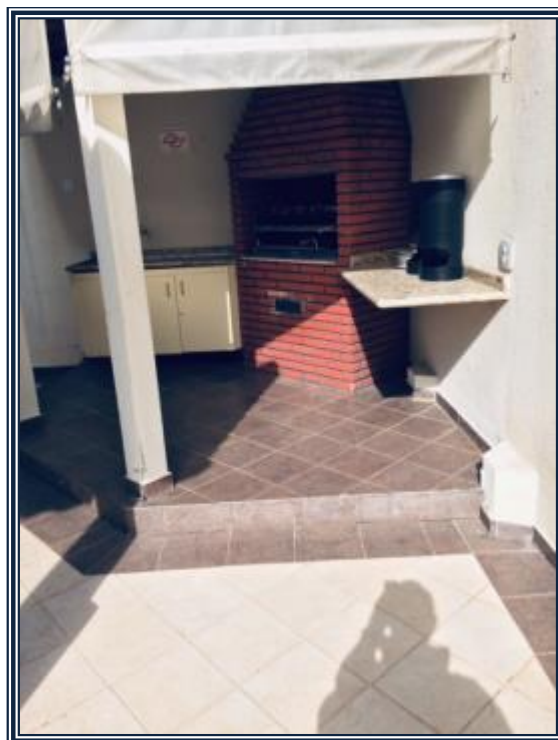
Edif. Torino



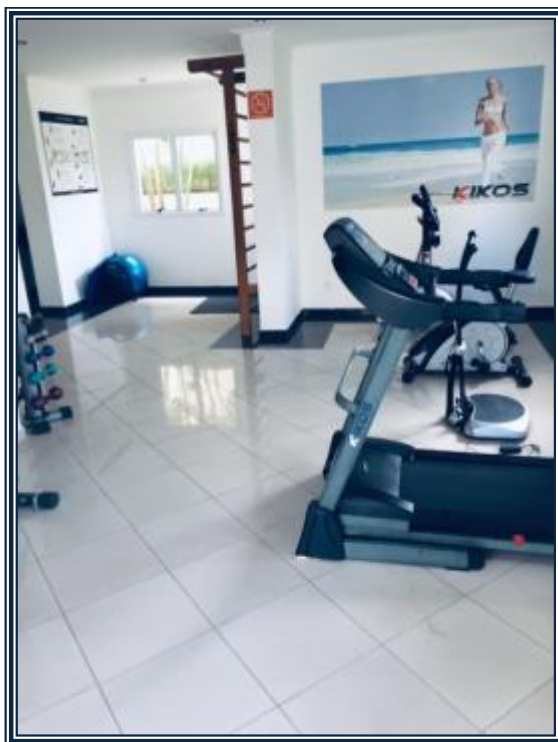
Hall social



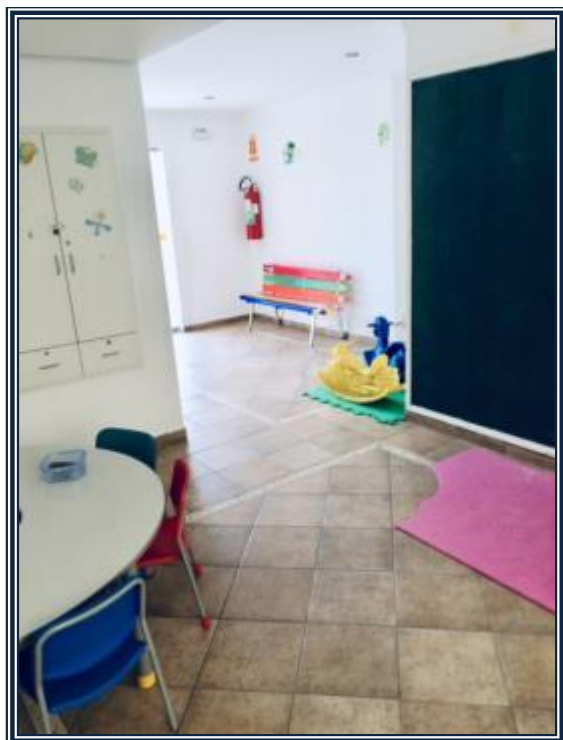
Salão de festas



Churrasqueira



Academia



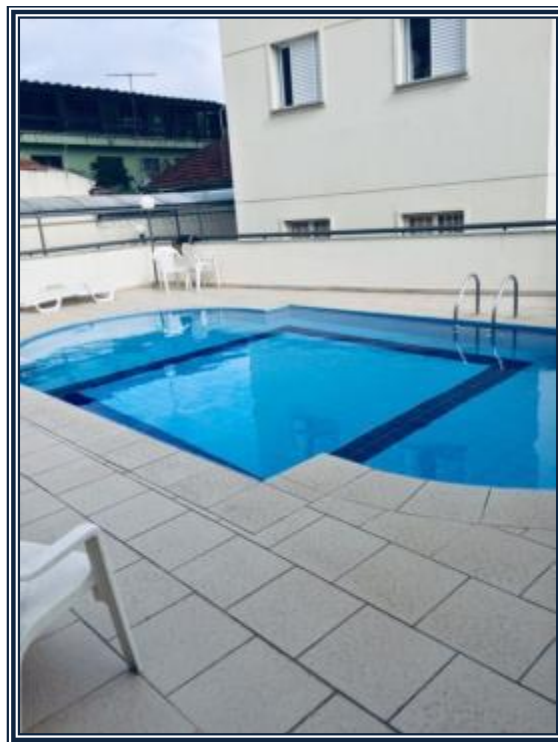
Brinquedoteca



Playground

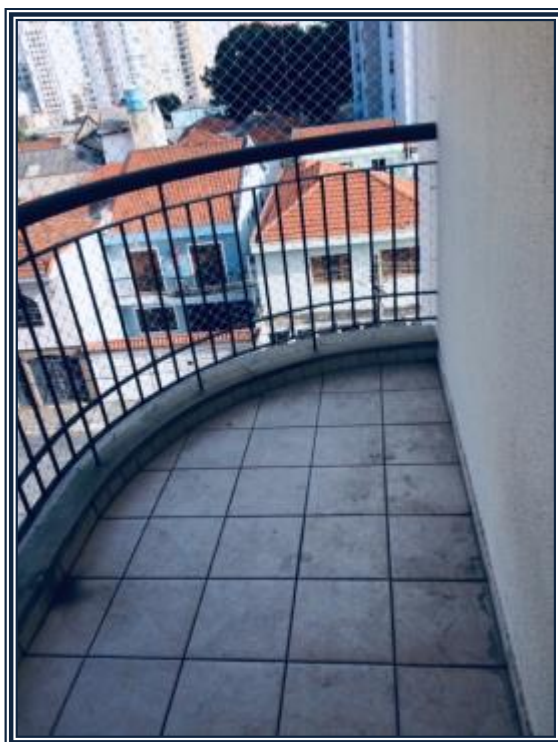


Sauna



Piscina

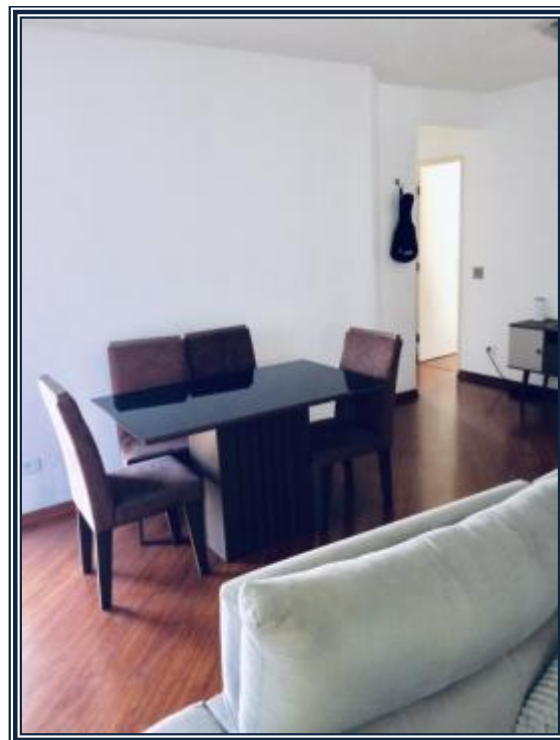
12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 42



Terraço



Sala de estar



Sala de jantar



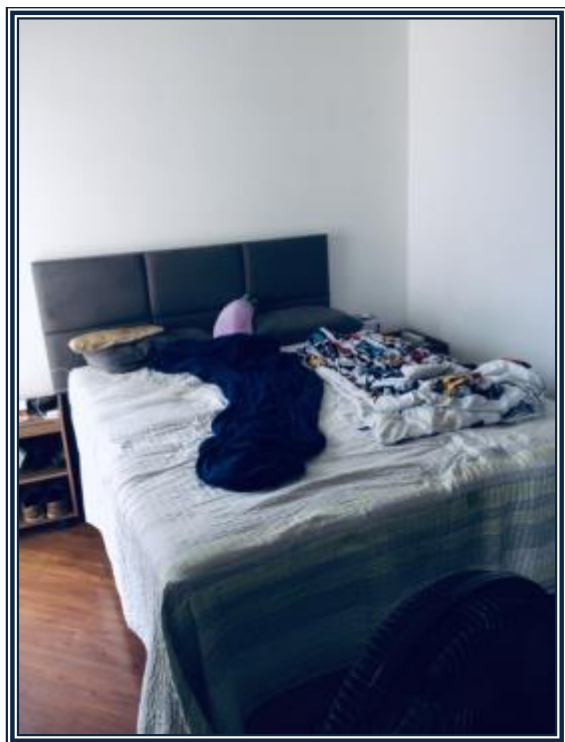
Dormitório I



Dormitório II



Banheiro

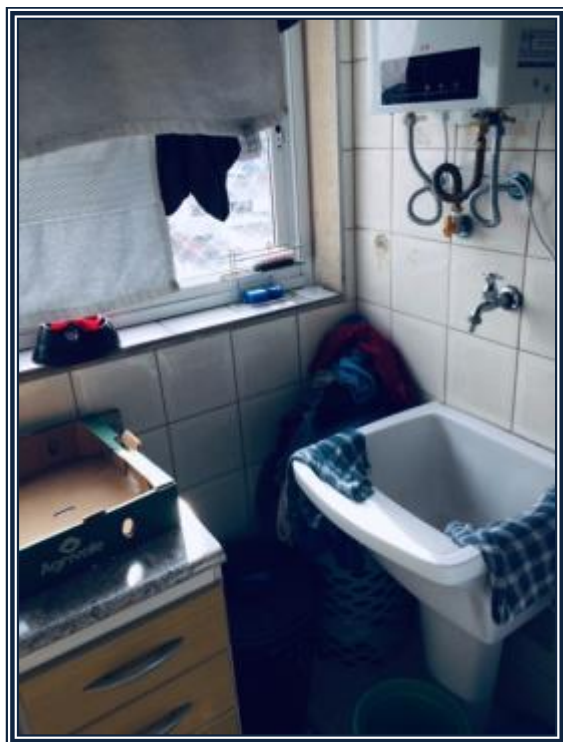


Suíte





Cozinha



Área de serviço



Banheiro funcionário

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 junho de 2.021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.916,66 /\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 86,8100 \text{ m}^2 + 20,0000 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 96,8100 \text{ m}^2$$

$$V_a = 5.916,66 \times 96,8100 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 572.791,85$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 573.000,00$$

(quinhentos e setenta e três mil reais)

4. Valor da nua propriedade (V_{np})

Este perito, em vista da determinação do Juízo, às fls. 142 (Termo de Penhora), calculou o valor da nua-propriedade do imóvel em questão, conforme a seguinte sentença aritmética:

$$V_{np} = (V_i \times K)$$

Sendo:

V_{np} = Valor da nua propriedade

V_i = Valor de mercado para venda do imóvel (R\$ 573.000,00)

K = 2/3 ou 0,6667 (ITCMD)

Obs.: Foi adotado, para o valor avaliatório de imóvel, no que se refere à nua-propriedade, o valor correspondente a 2/3 do valor pleno da coisa (o valor do usufrutuário corresponde a 1/3 do valor pleno da coisa), critério amplamente adotado em perícias, tomado por analogia de disciplina acerca do **Regulamento do Imposto sobre Transmissão "Causa Mortis" e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – (ITCMD) – Decreto Estadual nº 46.655 de 01 de abril de 2002, Capítulo VI, artigo 12, § 2º, itens 3 e 4.**

$$V_{np} = (573.000,00 \times 0,6667)$$

V_{np} = R\$ 382.019,10, ou, em números redondos,

$V_{np} = \text{R\$ } 382.000,00$
(trezentos e oitenta e dois mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

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

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 23 de junho 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 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_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:	Superior com elevador (2,406)
Área útil homogeneizada:	96,8100 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	15 (quinze) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,858
Índice fiscal	1.222,00
Data-base	Junho de 2.021

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		1	
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2021	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	19/06/2021
SETOR:	028 QUADRA: 007	ÍNDICE DO LOCAL:	1.222,00
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	RUA DOS CAPITÃES MORES	NÚMERO:	346
COMP.:	XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: MOOCA - ZONA LESTE	CIDADE:	SAO PAULO - 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 superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE:	15 anos
FRACÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	96,81	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	96,81
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUITES:	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\$):	650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	BELLA CASA IMOV - bc21117		
CONTATO:	CORRETOR	TELEFONE:	(11)-20811461
OBSERVAÇÃO:			
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2			
AREA HOMOGENEIZADA = 86,8100 + 20,00 / 2 = 96,8100			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:	6.042,76	FT ADICIONAL 02:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:	6.042,76	FT ADICIONAL 04:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
VARIAÇÃO:	1.0000	FT ADICIONAL 06:	0,00
VAGAS	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/06/2021
 SETOR: 028 QUADRA: 007 ÍNDICE DO LOCAL: 1.222,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOS CAPITÃES MORES NÚMERO: 346
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: MOOCA - ZONA LESTE 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): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 96,81 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 96,81

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: S & R MOVEIS - 6560
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-43040743

OBSERVAÇÃO:
 AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
 AREA HOMOGENEIZADA = 86,8100 + 20,00 / 2 = 96,8100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.577,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 206,79	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.784,73
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0371
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: 19/06/2021
 SETOR: 028 QUADRA: 007 ÍNDICE DO LOCAL: 1.222,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DOS CAPITÃES MORES NÚMERO: 346
 COMP.: 01 AND APTO 011 BL B BAIRRO: MOOCA - ZONA LESTE 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): 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 96,81 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 96,81

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 625.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CNI IMOBILIARIA - 277
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-949760980

OBSERVAÇÃO:

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
 AREA HOMOGENEIZADA = 86,8100 + 20,00 / 2 = 96,8100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.810,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.810,35
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		4	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/06/2021	
SETOR: 028	QUADRA: 007	ÍNDICE DO LOCAL: 1.222,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DOS CAPITÃES MORES		NÚMERO: 346	
COMP.: XX AND APTO XXX BL A BAIRRO: MOOCA - ZONA LESTE		CIDADE: SAO PAULO - 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 superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE:	15 anos
FRACÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	96,81	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	96,81
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUITES:	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\$):	625.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	CÉLERE NEG IMOB - ap0164		
CONTATO:	CORRETOR	TELEFONE:	(11)-26184012
OBSERVAÇÃO:			
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2			
AREA HOMOGENEIZADA = 96,8100 + 20,00 / 2 = 96,8100			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:		5.810,35	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:		5.810,35	
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		5	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/06/2021	
SETOR: 028	QUADRA: 007	ÍNDICE DO LOCAL: 1.222,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA DOS CAPITÃES MORES		NÚMERO: 346	
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: MOOCA - ZONA LESTE		CIDADE: SAO PAULO - 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 superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,406
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE:	15 anos
FRACÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	96,81	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	96,81
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUITES:	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\$):	630.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	OURO VALLOTA INTER IMOB - ap2209		
CONTATO:	CORRETOR	TELEFONE:	(11)-27775357
OBSERVAÇÃO:			
AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2			
AREA HOMOGENEIZADA = 86,8100 + 20,00 / 2 = 96,8100			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:		FT ADICIONAL 02:	0,00
5.856,83		FT ADICIONAL 03:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:		FT ADICIONAL 04:	0,00
5.856,83		FT ADICIONAL 05:	0,00
VARIAÇÃO:		FT ADICIONAL 06:	0,00
1.0000			



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/06/2021
 SETOR : 028 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 1.240,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JUVENAL PARADA NÚMERO : 281
 COMP.: 01 AND APTO XXX BL XX BAIRRO : MOOCA - ZONA LESTE 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: 93,42 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 93,42

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 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\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LELLO MOV - 17728
 CONTATO : CORRETOR TELEFONE : (11)-30180000

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 88,4200 + 10,00 / 2 = 93,4200

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -16,78	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.780,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 292,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.055,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0477
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/06/2021
 SETOR: 028 QUADRA: 006 ÍNDICE DO LOCAL: 1.240,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JUVENAL PARADA NÚMERO: 281
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: MOOCA - ZONA LESTE 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: 93,42 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,42

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CASTAN IMOV - jc004
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-26940655

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 88,4200 + 10,00 / 2 = 93,4200

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -16,78	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.780,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 292,24	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.055,81
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0477
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 : MARIA HELENA FANUCCHI E OU X ORESTES RAVANHANI NETO E OU DATA : 22/06/2021

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.222,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
<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 DOS CAPITÃES MORES ,346	6.042,76	6.042,76	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DOS CAPITÃES MORES ,346	5.577,94	5.784,73	1,0371
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DOS CAPITÃES MORES ,346	5.810,35	5.810,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA DOS CAPITÃES MORES ,346	5.810,35	5.810,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA DOS CAPITÃES MORES ,346	5.856,83	5.856,83	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA JUVENAL PARADA ,281	5.780,35	6.055,81	1,0477
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA JUVENAL PARADA ,281	5.780,35	6.055,81	1,0477



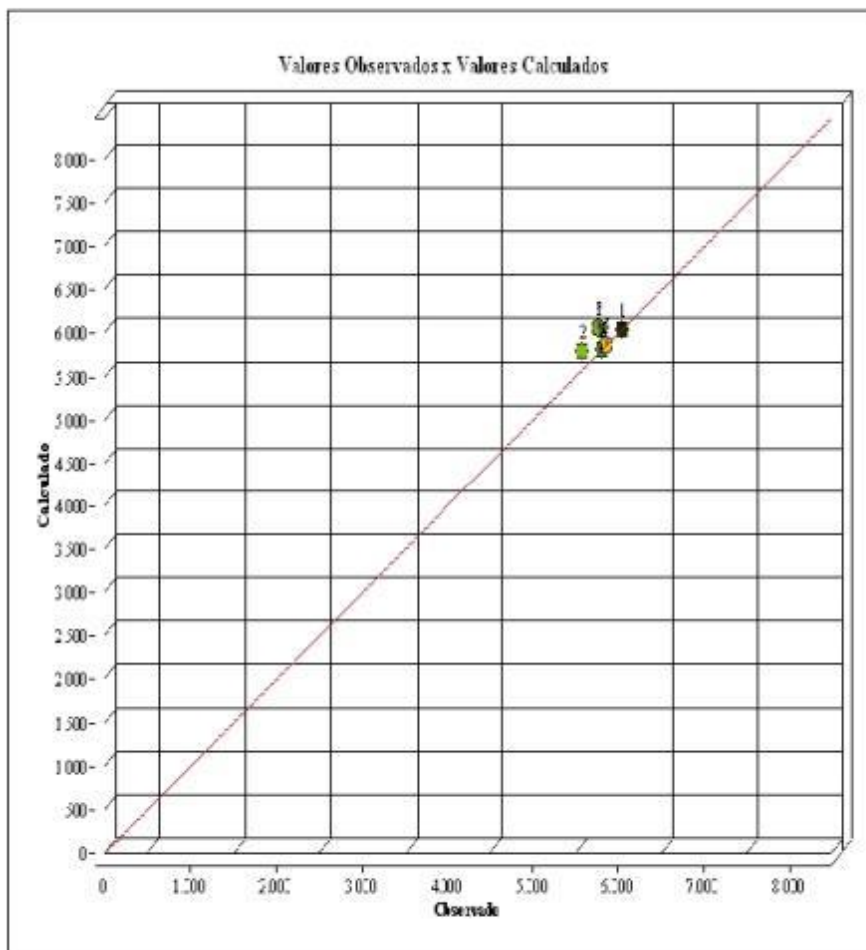
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.042,76	6.042,76
2	5.577,94	5.784,73
3	5.810,35	5.810,35
4	5.810,35	5.810,35
5	5.856,83	5.856,83
6	5.780,35	6.055,81
7	5.780,35	6.055,81



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA DOS CAPITÃES MORES 346 04 AND APTO 42 BL 8 MOOCA - ZONA LESTE Data : 22/06/2021
 Cliente : 1071094-55.2018.8.26.0100
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 96,81 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.808,42
 Desvio Padrão : 136,61
 - 30% : 4.065,89
 + 30% : 7.550,94

Coefficiente de Variação : 2,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.916,66
 Desvio Padrão : 127,94
 - 30% : 4.141,66
 + 30% : 7.691,66

Coefficiente de Variação : 2,1600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
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 dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
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\$): 5.916,66

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.916,66000

VALOR TOTAL (R\$): 572.791,85

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.847,03

INTERVALO MÍNIMO : 5.847,03

INTERVALO MÁXIMO : 5.986,29

INTERVALO MÁXIMO : 5.986,29

GRAU DE PRECISÃO


GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 5.916,66

(cinco mil novecentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos)

**ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL – IPTU 2021**

 <p>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</p>		<p>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021</p>													
<p>Cadastro do Imóvel: 028.007.0105-6</p>															
<p>Local do Imóvel: R DOS CAPITAES MORES, 348 - AP 42 E 2VG BL B MOOCA ED TORINO CEP 03187-030 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p>															
<p>Endereço para entrega da notificação: TV ANTONIO TENORIO DE ALBUQUERQUE, 12 ALTO DA MOOCA SAO PAULO CEP 03128-080</p>															
<p>Contribuinte(s): CPF 085.545.018-53 IONA AMATRUDA RAVANHANI CPF 048.953.598-40 ORESTES RAVANHANI NETO</p>															
<p>Dados cadastrais do terreno:</p> <table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td style="text-align: right;">1.498</td> <td>Testada (m):</td> <td style="text-align: right;">40,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td style="text-align: right;">0,0166</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td style="text-align: right;">1.498</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área incorporada (m²):	1.498	Testada (m):	40,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0166	Área total (m²):	1.498		
Área incorporada (m²):	1.498	Testada (m):	40,00												
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0166												
Área total (m²):	1.498														
<p>Dados cadastrais da construção:</p> <table border="0"> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td style="text-align: right;">175</td> <td>Padrão da construção:</td> <td style="text-align: right;">2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td style="text-align: right;">1.235</td> <td>Uso: residência</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td style="text-align: right;">2005</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área construída (m²):	175	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	1.235	Uso: residência		Ano da construção corrigido:	2005		
Área construída (m²):	175	Padrão da construção:	2-C												
Área ocupada pela construção (m²):	1.235	Uso: residência													
Ano da construção corrigido:	2005														
<p>Valores de m² (R\$):</p> <table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td style="text-align: right;">1.563,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">1.663,00</td> </tr> </table>				- de terreno:	1.563,00	- da construção:	1.663,00								
- de terreno:	1.563,00														
- da construção:	1.663,00														
<p>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</p> <table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td style="text-align: right;">62.187,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td style="text-align: right;">250.282,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td style="text-align: right;">312.469,00</td> </tr> </table>				- da área incorporada:	62.187,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	250.282,00	Base de cálculo do IPTU:	312.469,00				
- da área incorporada:	62.187,00														
- da área não incorporada:	0,00														
- da construção:	250.282,00														
Base de cálculo do IPTU:	312.469,00														
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.</p>															
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/09/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>															
<p>Data de Emissão: 23/06/2021 Número do Documento: 2.2021.001761573-8 Solicitante: CARLOS ALBERTO TREVISIOLI SOUTO (CPF 065.589.078-63)</p>															