

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Antônio Biosca	NÚMERO : SN		
COMP. : Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis					
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075553				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	432,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	432,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 003	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Carlo Campbell		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Abrigo Gestão Patrimonial		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-32667944	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	396,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	387,71
		VARIAÇÃO :	0,9791
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP.: Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	468,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	468,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2023 às 11:21, sob o número WJM23421692955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037932-86.2018.8.26.0100 e código 56X9NK9W.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	432,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	432,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 8</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263 QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

### 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\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 432,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m² :	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 135.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	347,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	347,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 016	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Elias Cairel		NÚMERO : 514	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075533	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 432,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Pierre de Sales	NÚMERO : 89		
COMP.: Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609	CUSTO BASE (R\$): 1.956,58	
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$): 321.077,01	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 510.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553	
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 551,69
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 540,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9791
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263 QUADRA : 001 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Charles Stanford	NÚMERO : SN		
COMP. : Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Marcos Aprile			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-994177669		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 458,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9791
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		





### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua David Nicolai - Lote 30 - Quadra L DATA: 03/10/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:  
 Matrícula nº 228.012  
 Contribuinte: 263.011.0030-1

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

### FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	48,64
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

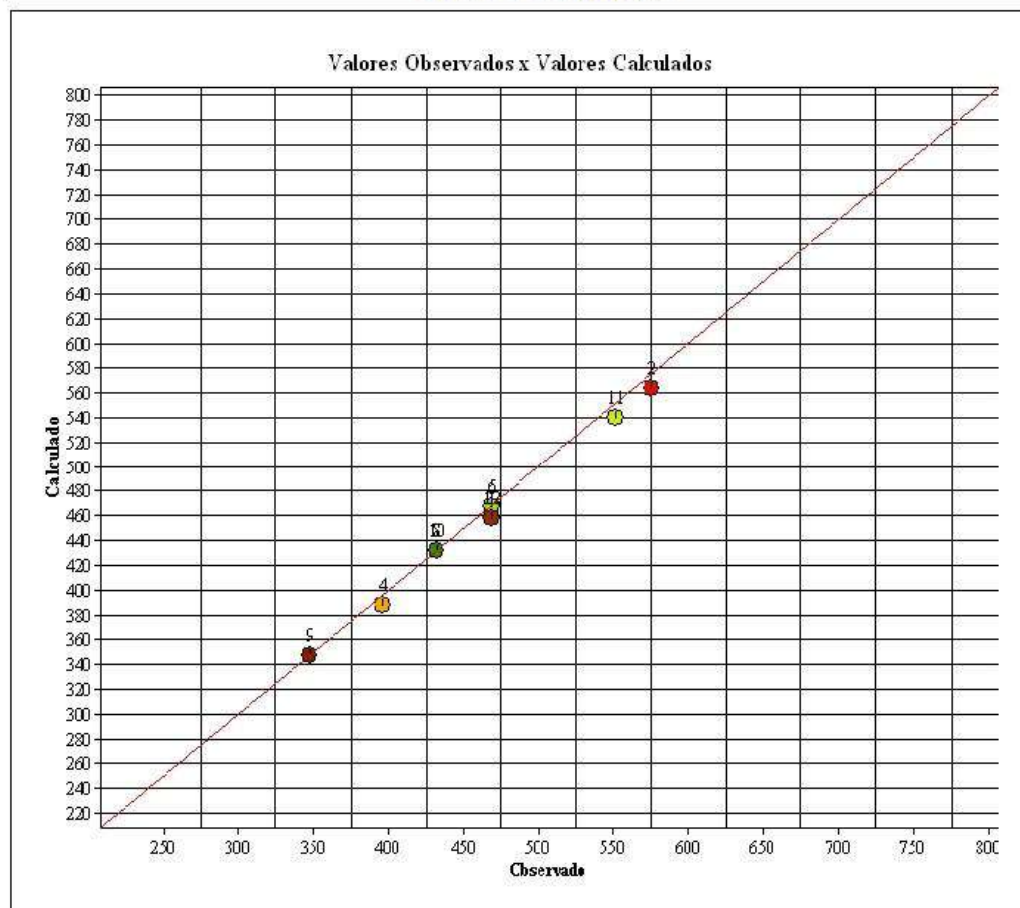
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Andréa Bernasconi ,SN	468,00	458,20	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Andréa Bernasconi ,SN	576,00	563,94	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antônio Biosca ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Carlo Campbell ,SN	396,00	387,71	0,9791	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua David Nicolai ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua David Nicolai ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua David Nicolai ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua David Nicolai ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua David Nicolai ,SN	347,14	347,14	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Elias Cairel ,514	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Pierre de Sales ,89	551,69	540,14	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Charles Stanford ,SN	468,00	458,20	0,9791	1,0000

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	468,00	458,20
2	576,00	563,94
3	432,00	432,00
4	396,00	387,71
5	468,00	468,00
6	468,00	468,00
7	432,00	432,00
8	432,00	432,00
9	347,14	347,14
10	432,00	432,00
11	551,69	540,14
12	468,00	458,20

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua David Nicolai Lote 30 Residencial Palmeiras Jardim das Palmeiras Data : 03/10/2023  
 Cliente : Avaliação  
 Área m² : 250,00 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 455,90  
 Desvio Padrão : 61,71  
 - 30% : 319,13  
 + 30% : 592,67

Coefficiente de Variação : 13,5400

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 451,61  
 Desvio Padrão : 58,48  
 - 30% : 316,13  
 + 30% : 587,10

Coefficiente de Variação : 12,9500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
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 checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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: III

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 451,61

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 451,61000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 112.902,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 428,60

INTERVALO MÍNIMO : 427,33

INTERVALO MÁXIMO : 474,62

INTERVALO MÁXIMO : 475,89

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 5:

Matrícula nº 228.013, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.  
Rua David Nicolai - Lote 31 da Quadra L - Residencial Palmeiras

### II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 830.

Em diligência ao imóvel, o Sr. Lucas, porteiro do condomínio, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

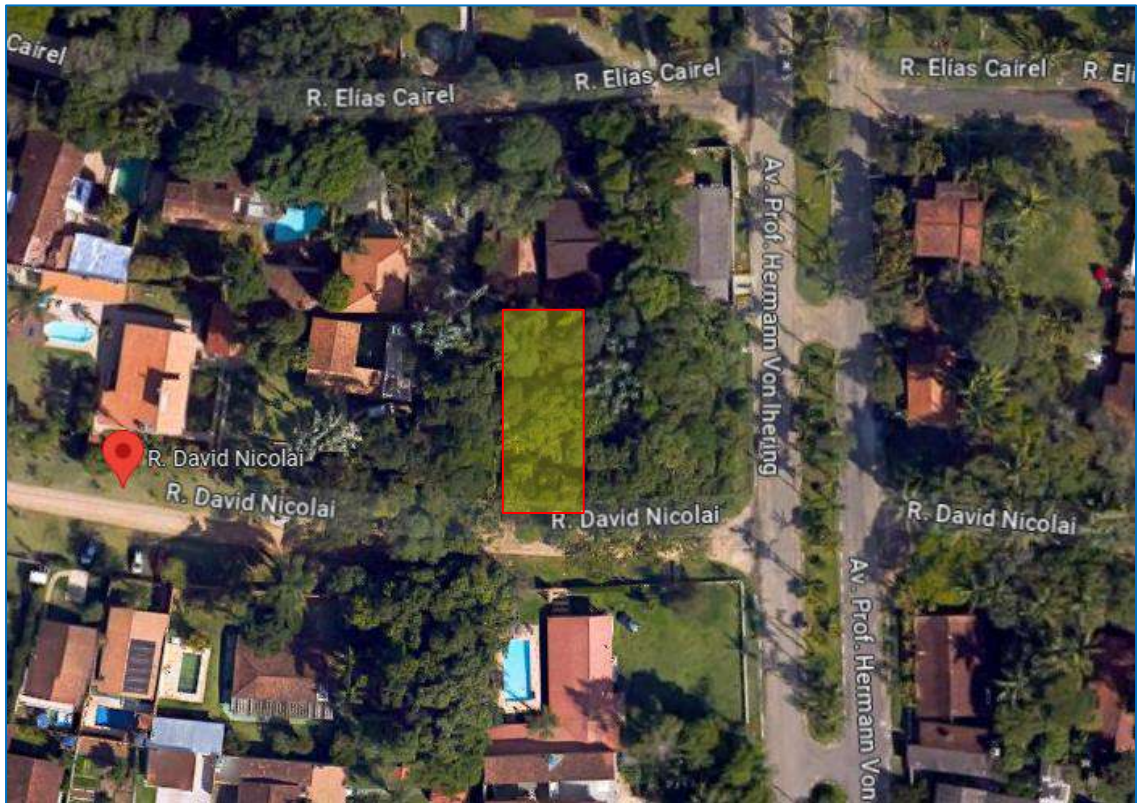
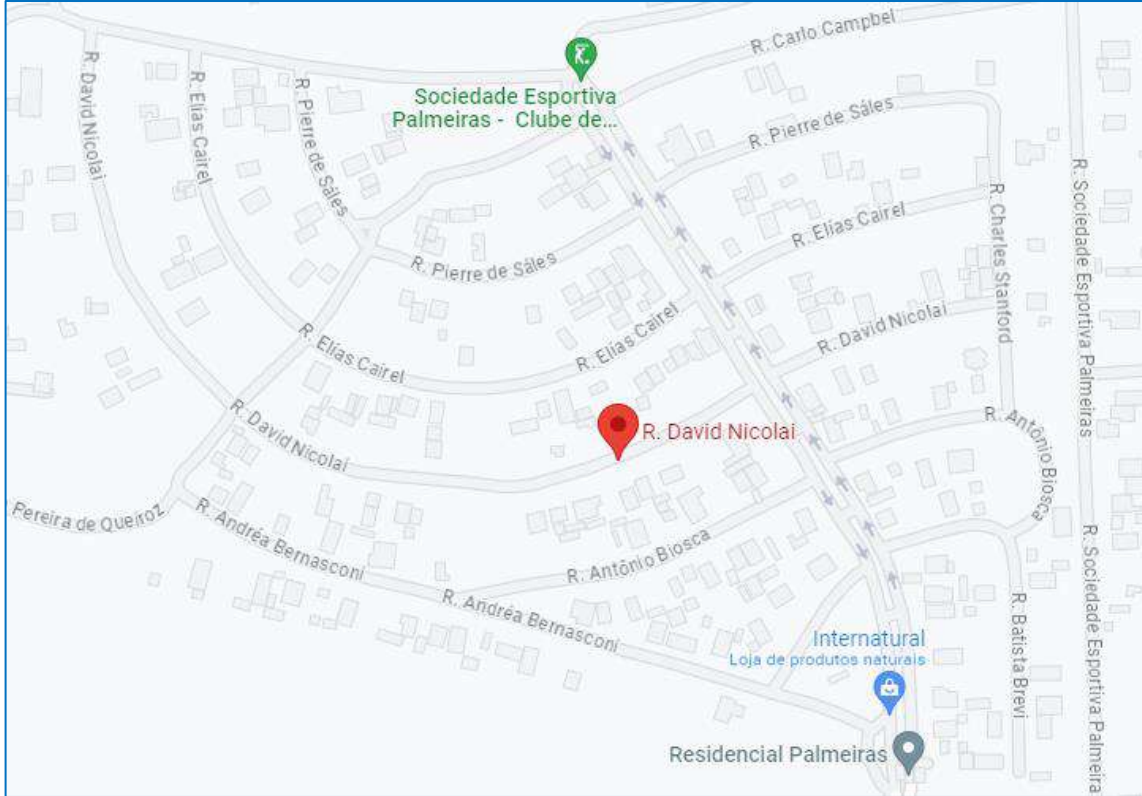
#### 2.1 - LOCAL

##### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel consistente de terreno sem benfeitorias, situado na Rua David Nicolai - Lote 31 da Quadra L, integrante do Residencial Palmeiras, com acesso pela Avenida Professor Hermann Von Ihering, Jardim das Palmeiras, São Paulo - SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:





## FOTOS 45/46



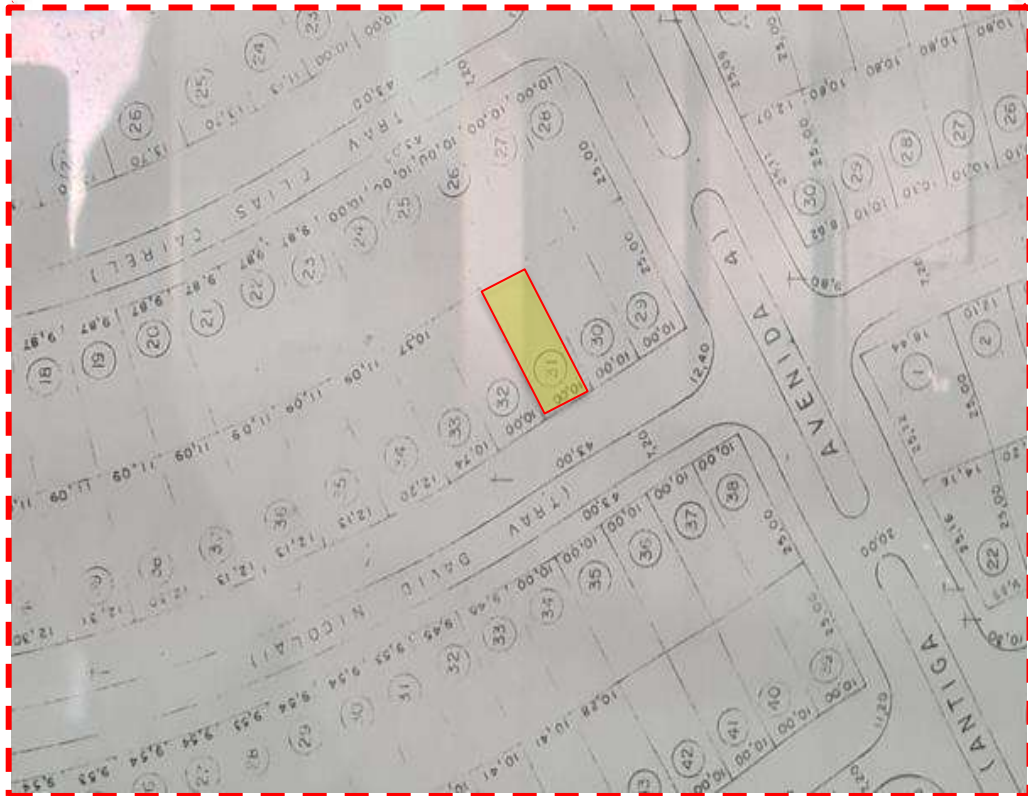
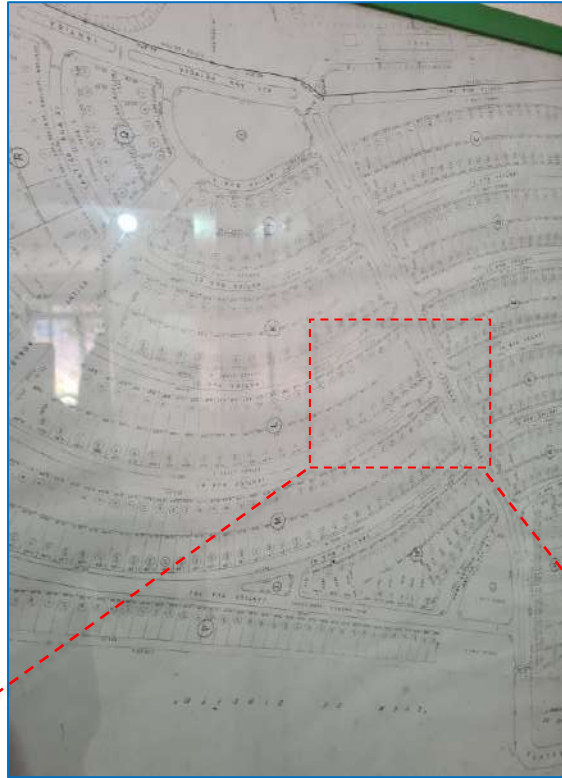
AVENIDA PROFESSOR HERMANN VON IHERING,  
NO TRECHO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO.



## FOTOS 47/48



RUA DAVID NICOLAI,  
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 5.





### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua David Nicolai - Lote 31 - Quadra L:

<b>ZONA:</b> .....	<b>ZERa</b>
<b>SETOR:</b> .....	<b>263</b>
<b>QUADRA:</b> .....	<b>011</b>
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> .....	<b>263.011.0031-8</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b> .....	<b>R\$ 48,64</b>

Face da quadra	
Quadra 011	Setor 263
Cod.Log. 193640	
No Logradouro	R DAVID NICOLAI
Valor 2015	41.0000
Valor 2016	44.8950
Valor 2017	47.5887
Valor 2018	47.0000
Valor 2019	48.6450

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023</b>		
<b>Cadastro do Imóvel: 263.011.0031-8</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R DAVID NICOLAI, S/N - LT 31 QD L CEP 04870-180 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R TURIASSU, 1840 CEP 05005-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 136.224.608-57                      ELCIO ZAGO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
<b>Dados cadastrais da construção:</b> Terreno sem construção			
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	251,00		
- da construção:	Terreno sem construção		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	62.750,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	0,00		
Base de cálculo do IPTU:	62.750,00		
<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 <b>CERTIFICA</b> que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.</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 01/01/2024, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a></p>			
<b>Data de Emissão:</b>	03/10/2023		
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.021844553-6		
<b>Solicitante:</b>	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

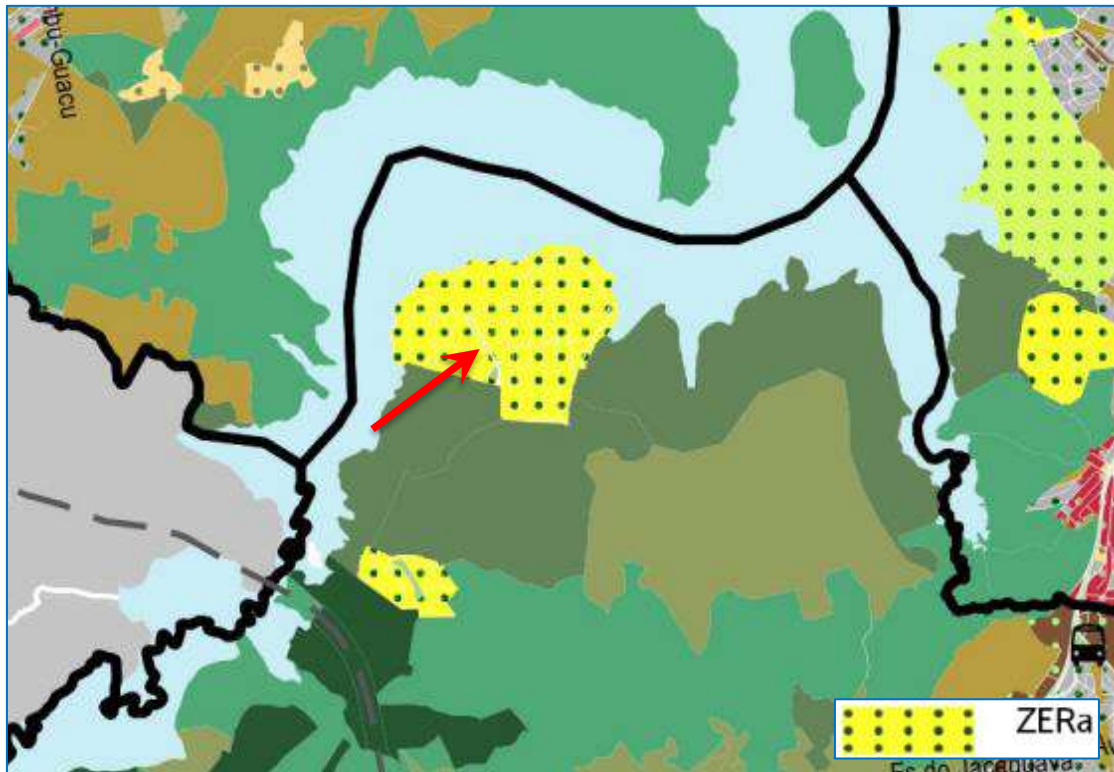
## 2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Exclusivamente Residencial Ambiental (ZERa), que são áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de grande porte, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:





Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUUP				
	ZEUUPa	20	1.000	150	20.000	
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
ZDE-2		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-1		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
ZDE-2		0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	



## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Exclusivamente Residencial Ambiental.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Professor Hermann Von Ihering, Rua São Fernando e de logradouros circunvizinhos.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Médio e Superior", de acordo com a classificação constante no "Estudo de Edificações Valores de Venda do IBAPE".

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m <sup>2</sup> .



## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, não existem benfeitorias erigidas.

As características do Residencial Palmeiras e do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

### FOTO 49

#### RESIDENCIAL PALMEIRAS



FACHADA.

## FOTOS 50/51

### RESIDENCIAL PALMEIRAS



### ACESSO AO CONDOMÍNIO.



## FOTOS 52/53

### RESIDENCIAL PALMEIRAS - RUA DAVID NICOLAI



### ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.



### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela 1 - Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área			
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>f</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo I - Zonas de uso residencial residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
Grupo II - Zonas ocupação vertical residencial	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.250-4.000 (1)	

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**Tabela 2 - Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		Observações gerais	
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área			
	Fronte de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>máx</sub>	"f"	"p"	C <sub>f</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV - Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.



e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70



### 3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 451,61/m^2$$

*(Quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos por m<sup>2</sup>).*

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - IMÓVEL 5

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 250,00 m<sup>2</sup>

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 451,61/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 451,61/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 112.902,50}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 113.000,00$$

(Cento e treze mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 451,61/m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 014	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 468,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 458,20
		VARIAÇÃO : 0,9791
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68 CHAVE GEGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Andréa Bernasconi NÚMERO : SN  
COMP.: Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### 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 (RS) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis  
CONTATO : TELEFONE : (11)-25075553  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 576,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 563,94
		VARIAÇÃO : 0,9791
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Antônio Biosca	NÚMERO : SN		
COMP. : Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

### 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\$): 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 432,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
SETOR : 263 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Carlo Campbell NÚMERO : SN  
COMP.: Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### 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 (RS) : 110.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Abrigo Gestão Patrimonial  
CONTATO : TELEFONE : (11)-32667944  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 396,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 387,71
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9791
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO    DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua David Nicolai			NÚMERO : SN		
COMP.: Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>					

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Topcasa Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25075553				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	468,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ff :	0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-56697944				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	468,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/10/2023 às 11:21, sob o número WJM23421692955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0037932-86.2018.8.26.0100 e código 56X9NK9W.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

### 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\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 432,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 8</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263 QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai	NÚMERO : SN		
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

### 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\$) : 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Prohabitar Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-56697944	
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 432,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 011	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua David Nicolai		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m² :	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 135.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Prohabitar Imóveis				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56697944			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	347,14
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	347,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 263	QUADRA : 016	ÍNDICE DO LOCAL : 48,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Elias Cairel		NÚMERO : 514	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075533	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 432,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 432,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023		
SETOR : 263 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Pierre de Sales	NÚMERO : 89		
COMP. : Residencial Palmeiras BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00	M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609	CUSTO BASE (R\$): 1.956,58	
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$): 321.077,01	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 510.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : Topcasa Imóveis			
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25075553	
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 551,69
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 540,14
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9791
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 03/10/2023
SETOR : 263	QUADRA : 001	ÍNDICE DO LOCAL : 49,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Charles Stanford		NÚMERO : SN	
COMP. : Residencial Palmeiras	BAIRRO : Jardim das Palmeiras	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

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	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 130.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Marcos Aprile			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-994177669		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 468,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 458,20
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9791
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua David Nicolai - Lote 31 - Quadra L DATA: 03/10/2023  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:  
 Matrícula nº 228.013  
 Contribuinte: 263.011.0031-8

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	48,64
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

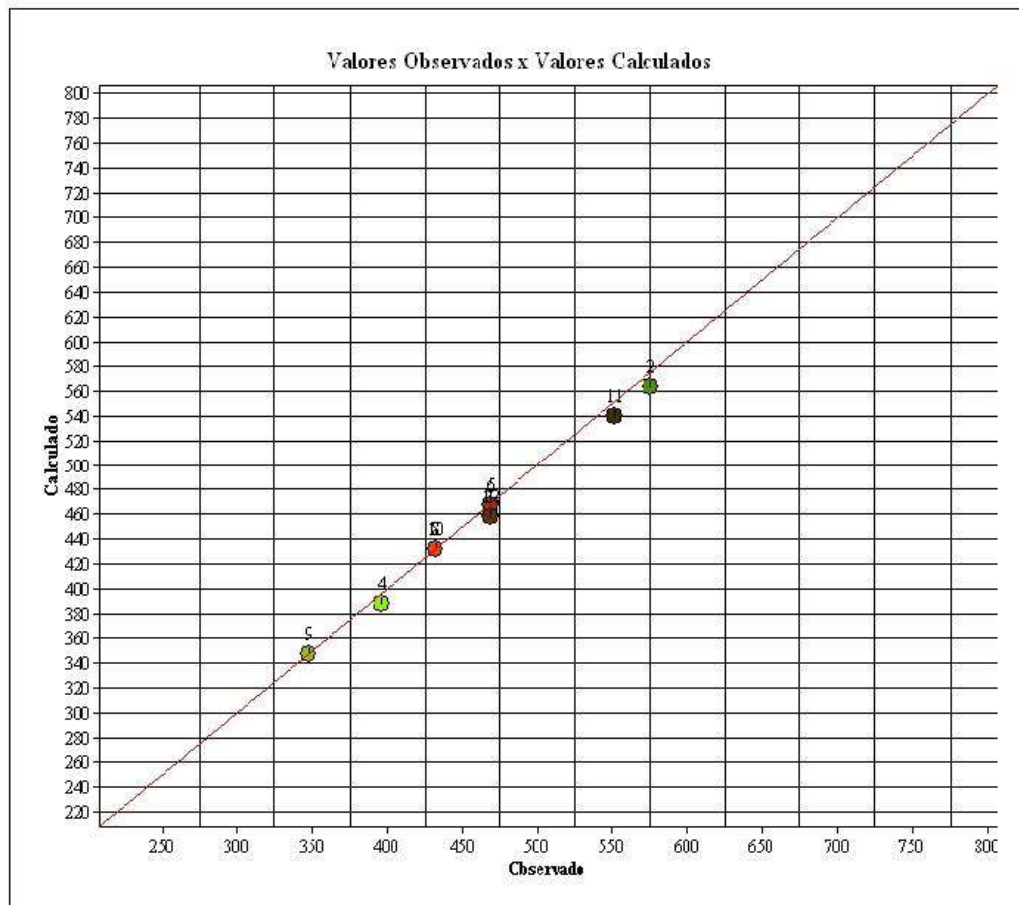
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Andréa Bernasconi ,SN	468,00	458,20	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Andréa Bernasconi ,SN	576,00	563,94	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Antônio Biosca ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Carlo Campbell ,SN	396,00	387,71	0,9791	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua David Nicolai ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua David Nicolai ,SN	468,00	468,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua David Nicolai ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua David Nicolai ,SN	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua David Nicolai ,SN	347,14	347,14	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Elias Cairel ,514	432,00	432,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Pierre de Sales ,89	551,69	540,14	0,9791	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Charles Stanford ,SN	468,00	458,20	0,9791	1,0000



### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	468,00	458,20
2	576,00	563,94
3	432,00	432,00
4	396,00	387,71
5	468,00	468,00
6	468,00	468,00
7	432,00	432,00
8	432,00	432,00
9	347,14	347,14
10	432,00	432,00
11	551,69	540,14
12	468,00	458,20

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua David Nicolai Lote 31 Residencial Palmeiras Jardim das Palmeiras Data : 03/10/2023

Cliente : Avaliação

Área m² : 250,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 455,90

Desvio Padrão : 61,71

- 30% : 319,13

+ 30% : 592,67

Coefficiente de Variação : 13,5400

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 451,61

Desvio Padrão : 58,48

- 30% : 316,13

+ 30% : 587,10

Coefficiente de Variação : 12,9500

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
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 checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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: III

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 451,61

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 451,61000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 112.902,99

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 428,60

INTERVALO MÍNIMO : 427,33

INTERVALO MÁXIMO : 474,62

INTERVALO MÁXIMO : 475,89

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 6:

Matrícula nº 373.627, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento Duplex nº 284 - Torre 3 - Condomínio Vista Golf

Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Campo Grande, São Paulo - SP

## II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 830.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, esquina com a Rua Rosa Galvão Bueno Trigueirinho e Rua Maestro Joaquim Capocchi, Campo Grande, São Paulo - SP, o Sr. Élcio Zago franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:







## FOTOS 54/55



AVENIDA ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX,  
NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 6.



FOTOS 56/57



RUA ROSA BUENO TRIGUEIRINHO,  
NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 6.



## FOTOS 58/59




AVENIDA MAESTRO JOAQUIM CAPOCCHI,  
NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 6.

### 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Apartamento duplex nº 284 - Avenida Eng. Eusébio Stevaux, nº 1.000:

<b>ZONA:</b> .....	<b>ZDE-2</b>
<b>SETOR:</b> .....	<b>088</b>
<b>QUADRA:</b> .....	<b>155</b>
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> .....	<b>088.155.0228-9</b>
<b>ÍNDICE FISCAL:</b> .....	<b>R\$ 1.038,10</b>



The image shows a screenshot of a cadastral map with a popup window titled "Face da quadra". The popup window contains the following data:

Face da quadra			
Quadra	155	Setor	088
Cod.Log.	068101		
No Logradouro	AV ENG EUSEBIO STEVAUX		
Valor 2015	840.0000		
Valor 2016	919.8000		
Valor 2017	974.9880		
Valor 2018	1003.0000		
Valor 2019	1038.1050		

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 088.155.0228-9

**Local do Imóvel:**

AV ENGENHEIRO EUSEBIO STEVAUX, 1000 - AP 284 3VGS 1DEP  
TORRE 3 DUPLEX COND.VISTA GOLF CEP 04696-000  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

AV ENGENHEIRO EUSEBIO STEVAUX, 1000 - AP 284 3VGS 1DEP  
TORRE 3 DUPLEX COND.VISTA GOLF CEP 04696-000

**Contribuinte(s):**

CNPJ 07.965.115/0001-60 VISTA GOLF EMP.IMOBILIARIOS S/A

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	11.334	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0062
Área total (m <sup>2</sup> ):	11.334		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m <sup>2</sup> ):	398	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	6.118	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2010		

**Valores de m<sup>2</sup> (R\$):**

- de terreno:	2.105,00
- da construção:	2.296,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	251.701,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	813.290,00
Base de cálculo do IPTU:	1.064.991,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/01/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 03/10/2023

**Número do Documento:** 2.2023.021845377-6

**Solicitante:** WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)



## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

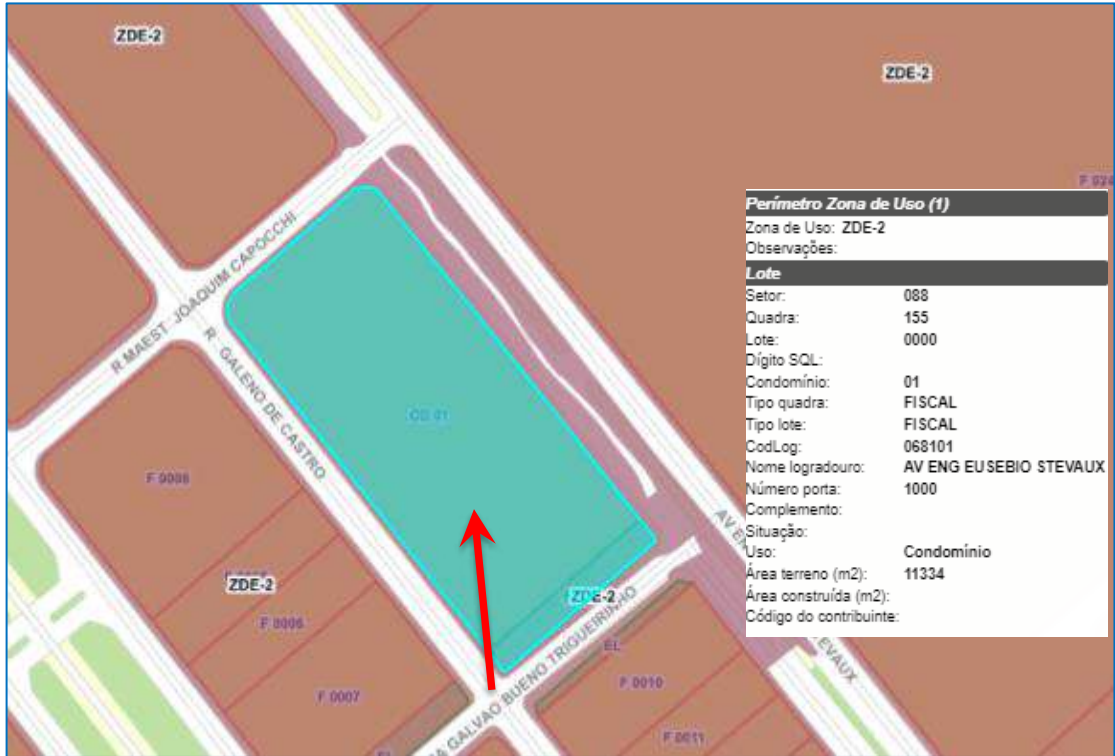
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

## 2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), que são porções do território com presença de uso industrial, destinadas à manutenção, ao incentivo e à modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas. ZDE-2 são áreas que apresentam atividades produtivas de grande porte e vocação para a instalação de novas atividades de alta intensidade de conhecimento e tecnologia, além de usos residenciais e comerciais.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:





Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUUP				
	ZEUUPa	20	1.000	150	20.000	
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
ZPI-1		10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI-2		20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)
ZEMP	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	



## 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zona de Desenvolvimento Econômico 2.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, Marginal Pinheiros e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por edifícios horizontais térreos e assobradados e condomínios residenciais verticais.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento duplex nº 284, uma fração ideal no terreno de 0,62235%.

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Vista Golf, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Vista Golf é constituído por três blocos com 336 apartamentos residenciais, com acesso de pedestres e garagem pela Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux.

### - DO EDIFÍCIO

A Torre 3, onde se localizado apartamento avaliando, constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, vias de circulação de pedestres, sistema viário, hall social, 2 piscinas, salão de festas, salão de jogos, playground, quadra de tênis, quadra poliesportiva, academia, sauna, cinema e espaço mulher, que atende a 28 andares superiores com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 2 elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em dois subsolos.

### - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 284)

O apartamento nº 284 está localizado no 28º e 29º andares da Torre 3, integrante do Condomínio Vista Golf, situado na Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, esquina com a Rua Rosa Galvão Bueno Trigueirinho e Rua Maestro Joaquim Capocchi, Campo Grande, São Paulo - SP. Contém a área privativa de 237,31 m<sup>2</sup>, área comum de 160,35 m<sup>2</sup>, perfazendo área total de 397,66 m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,62235%, com direito a 3 (três) vagas de garagens e 1 (um) depósito.

Possui ainda: sala para dois ambientes com terraço, lavabo, três dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada no 1º pavimento ou 28º andar; sala íntima, lavabo, terraço coberto e área livre com bar e piscina no 2º pavimento ou 29º andar, com idade física de 13 anos, podendo ser classificado como "1.1.4 - apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", referência "C" - regular, que assim descreve:

### 1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

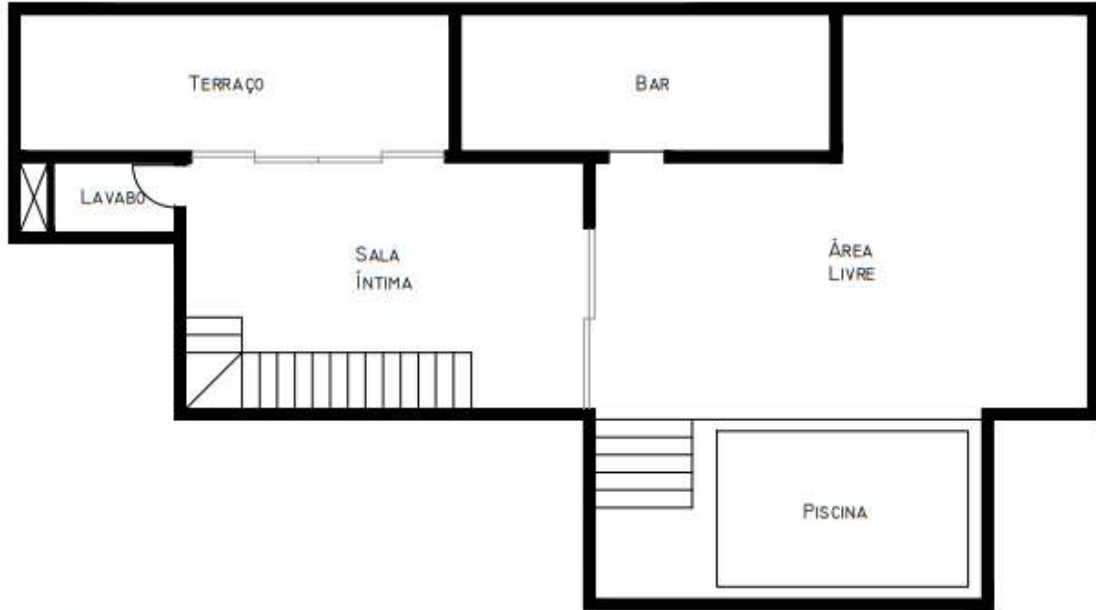
Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

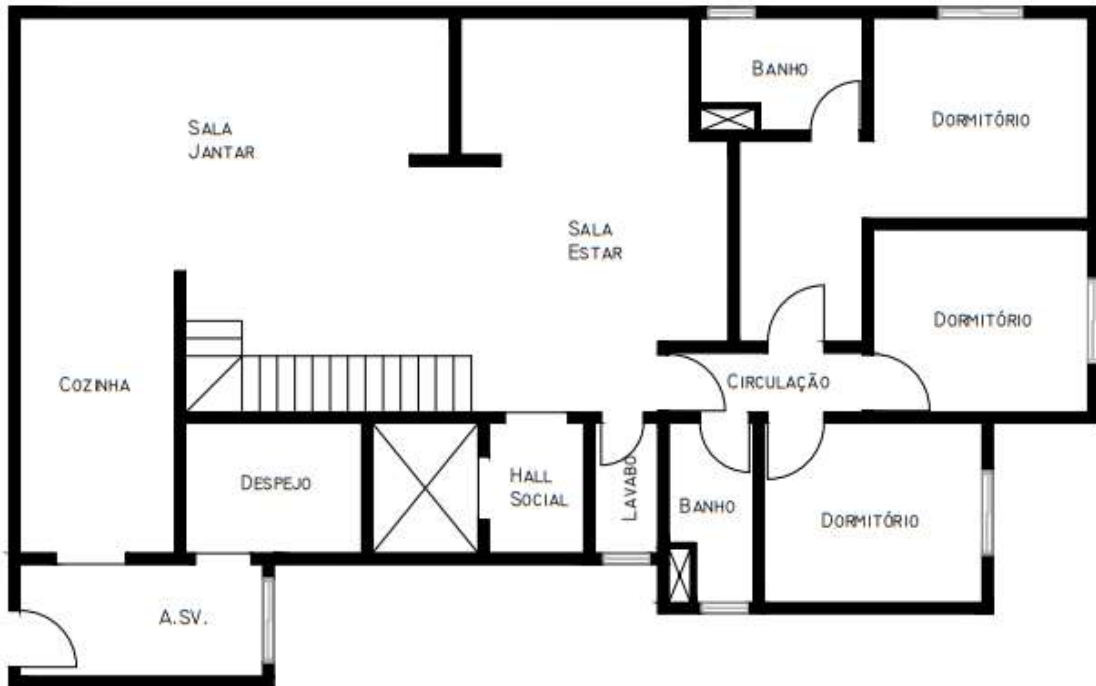
A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS  
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO, DO APARTAMENTO Nº 284 E O  
CROQUI DO MESMO:



### CROQUI



2º PAVIMENTO - 29º ANDAR



1º PAVIMENTO - 28º ANDAR

APTO. Nº 284 - TORRE 3 - COND. VISTA GOLF

AV. ENGENHEIRO EUSÉBIO STEVAUX, Nº 1.000

FOTOS 60/61

CONDOMÍNIO VISTA GOLF



FACHADA.



## FOTOS 62/63

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### ENTRADA DE PEDESTRES.



## FOTOS 64/65

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### ACESSO DE VEÍCULOS.

## FOTOS 66/67

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### RAMPA DE ACESSO E SISTEMA VIÁRIO.



## FOTOS 68/69

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF

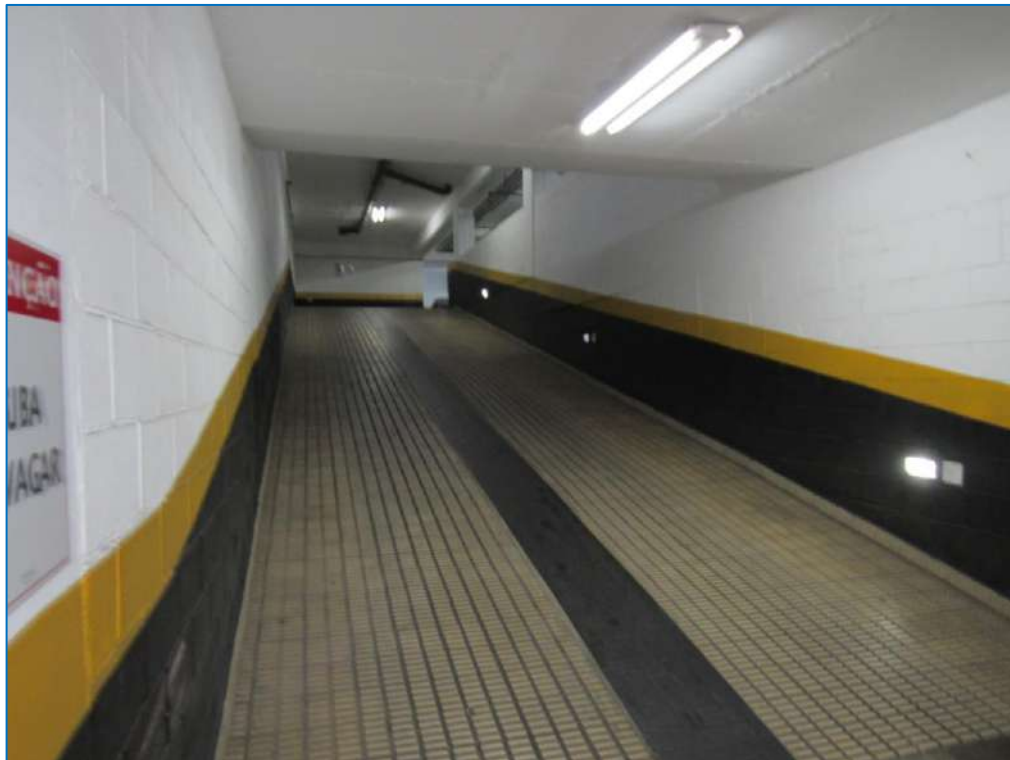


### VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.



## FOTOS 70/71

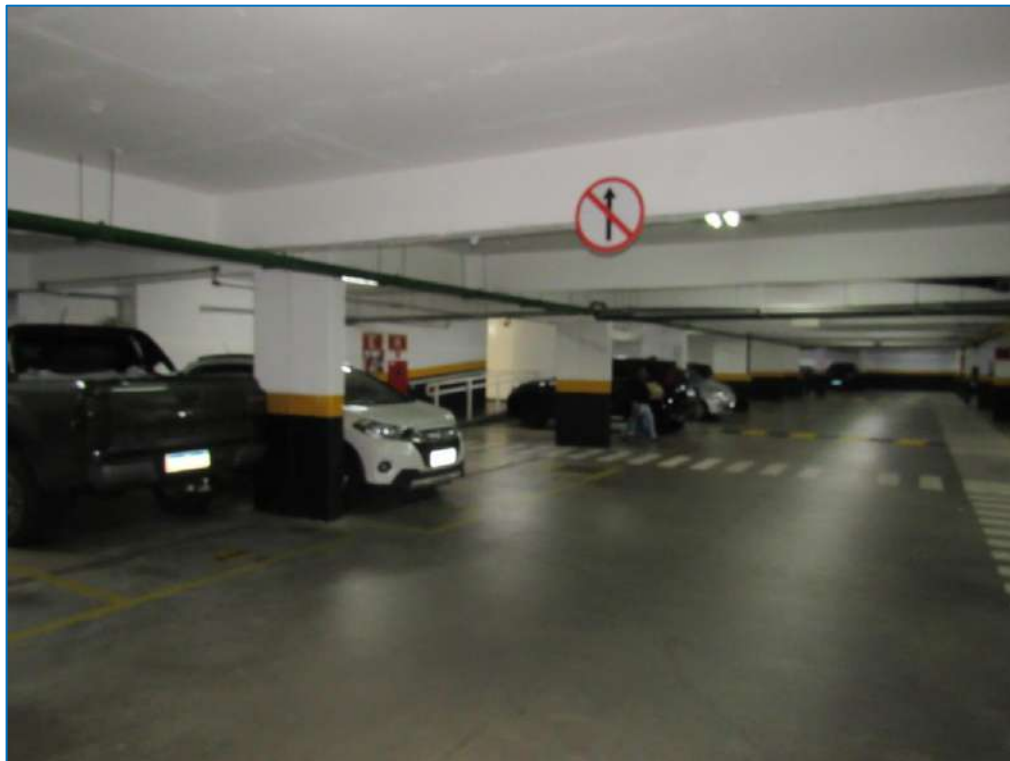
### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### RAMPA DE ACESSO AO 2º SUBSOLO.

## FOTOS 72/73

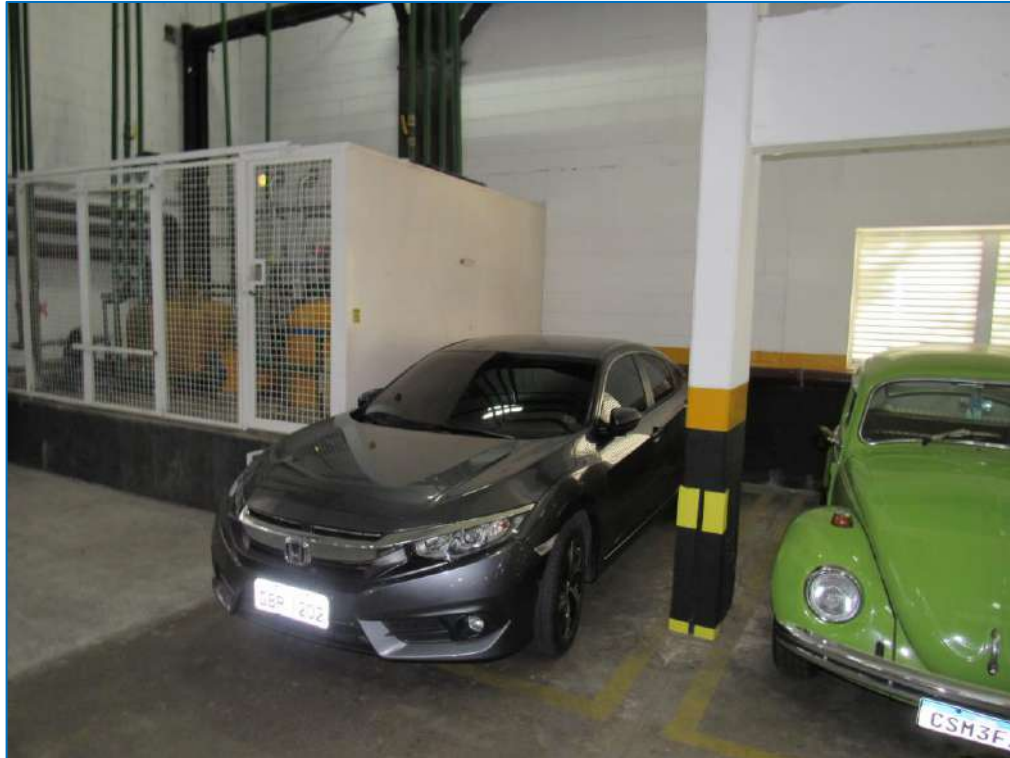
### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO 2º SUBSOLO.

## FOTOS 74/75

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



VAGAS DE ESTACIONAMENTO DESTINADAS AO APARTAMENTO AVALIANDO.



## FOTOS 76/77

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### VAGA E DEPÓSITO DESTINADOS AO APTO. AVALIANDO.

## FOTOS 78/79

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

## FOTOS 80/81

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### ÁREA DE DESEMBARQUE E ACESSO AO CONDOMÍNIO.



## FOTOS 82/83

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



HALL SOCIAL E ELEVADOR DE TRANSFERÊNCIA, NO TÉRREO.

## FOTOS 84/85

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



HALL SOCIAL E ELEVADOR DE TRANSFERÊNCIA, NO 1º PAVIMENTO.



## FOTOS 86/87

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### CIRCULAÇÃO.



## FOTOS 88/89

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### CIRCULAÇÃO.



## FOTOS 90/91

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### ÁREAS DE DESCANSO.



## FOTOS 92/93

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### CIRCULAÇÃO E ÁREAS DE DESCANSO.



## FOTOS 94/95

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### CIRCULAÇÃO.

## FOTOS 96/97

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### PLAYGROUND.



## FOTOS 98/99

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### SALÃO DE JOGOS E BRINQUEDOTECA.

## FOTOS 100/101

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### PISCINAS DESCOBERTAS,



## FOTOS 102/103

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### PISCINA COBERTA E SPA.

## FOTOS 104/105

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF

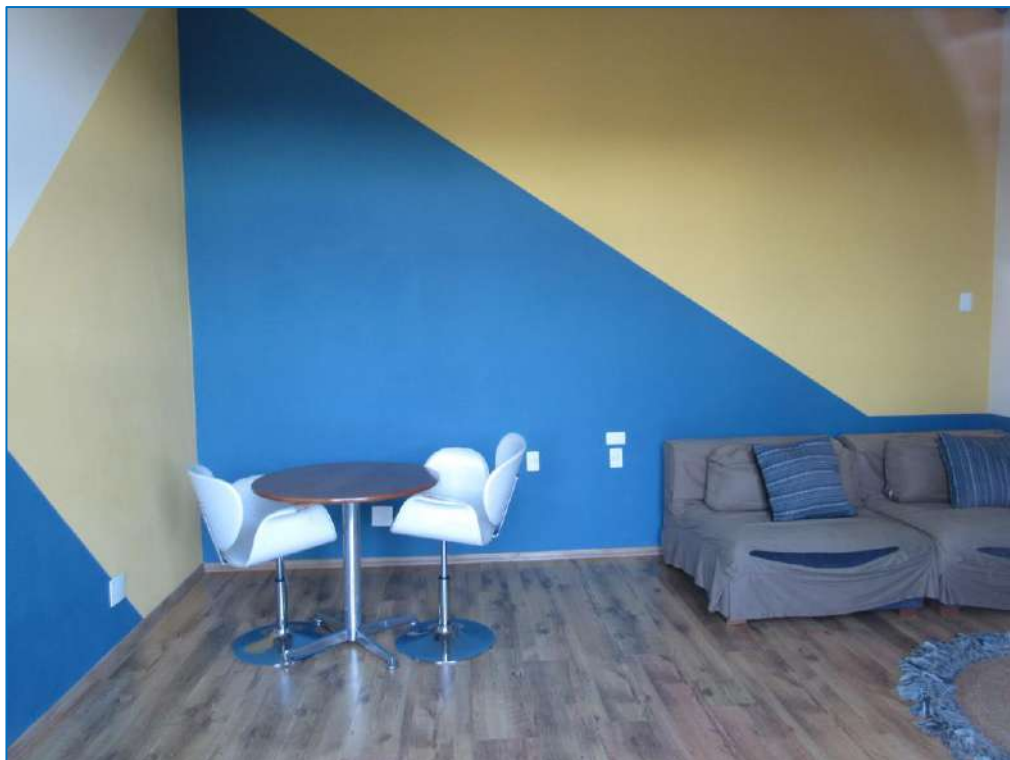


### QUADRAS DE ESPORTES.



## FOTOS 106/107

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### ACADEMIA E ESPAÇO TEEN.

## FOTOS 108/109

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### LAN HOUSE E CINEMA.



## FOTOS 110/111

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### SALÃO DE FESTAS.

## FOTOS 112/113

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### ACESSO A TORRE 3 E HALL SOCIAL.



## FOTOS 114/115

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### HALL DOS ELEVADORES (SOCIAL E SERVIÇO), NO TÉRREO.

## FOTOS 116/117

### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### HALL DO ELEVADOR E ACESSO DE SERVIÇO AO APTO. N° 284.



## FOTOS 118/119

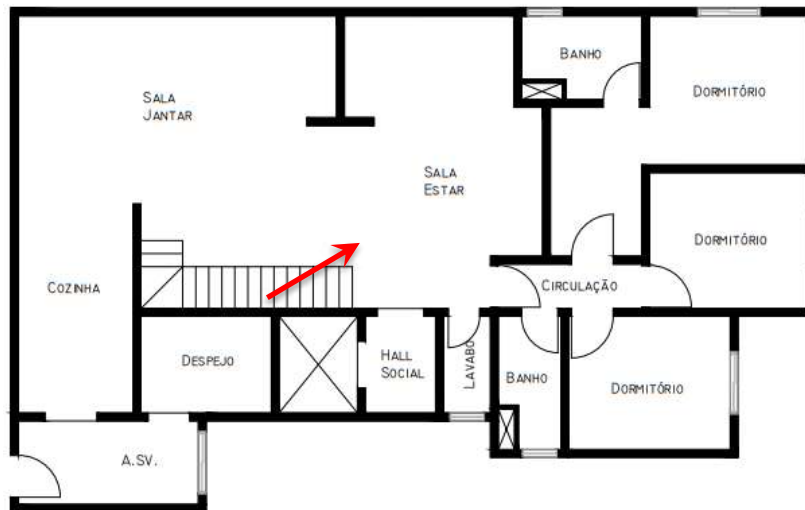
### CONDOMÍNIO VISTA GOLF



### HALL DO ELEVADOR E ACESSO SOCIAL AO APTO. Nº 284.

### FOTO 120

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



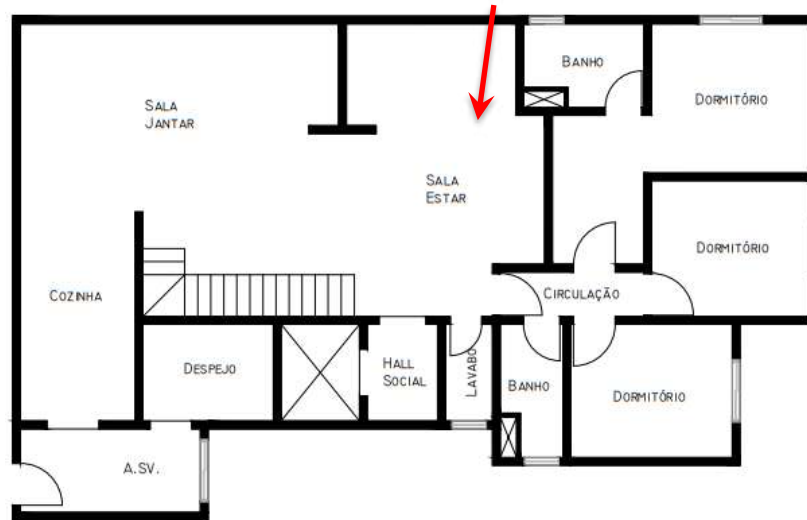
### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO



SALA DE ESTAR.

### FOTO 121

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO

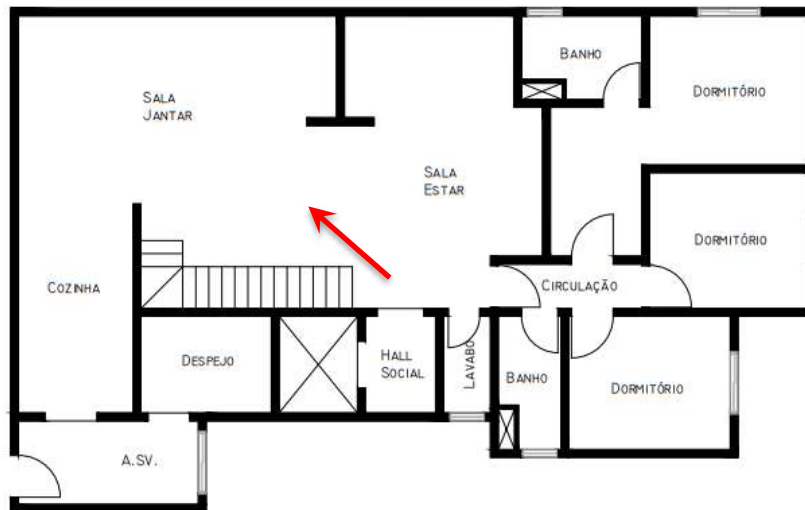


OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.



## FOTO 122

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



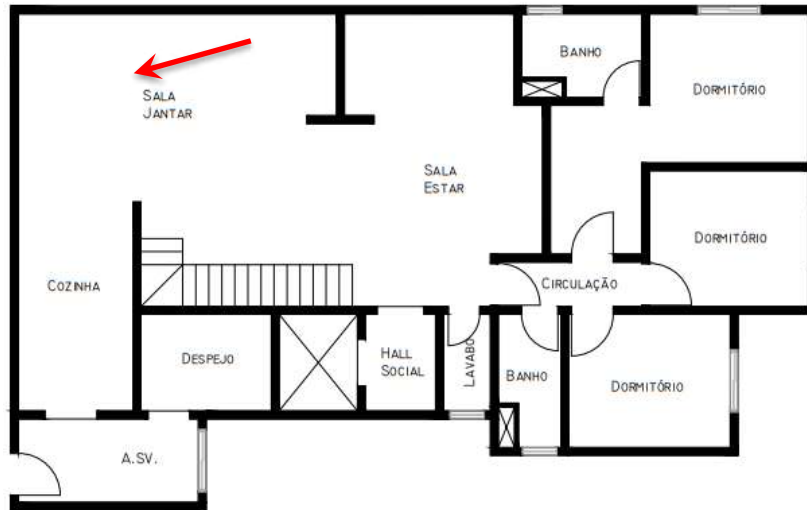
COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO



SALA DE JANTAR E ÁREA GOURMET.

## FOTO 123

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



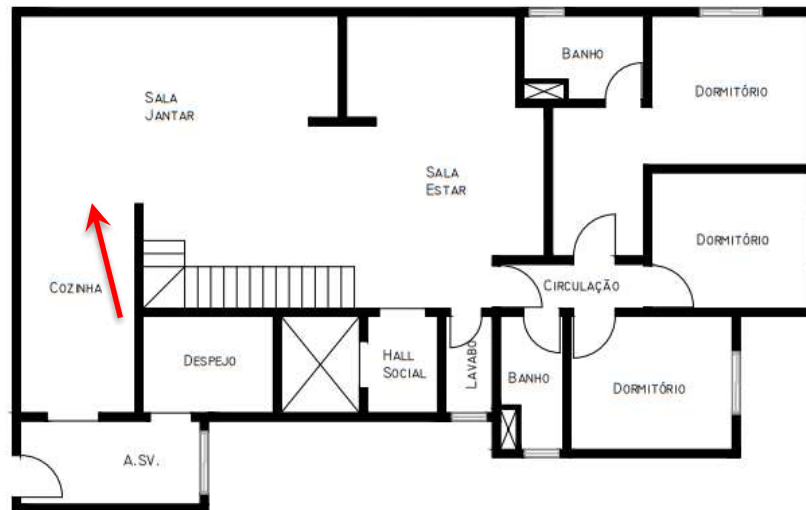
## COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO



## ÁREA GOURMET.

## FOTO 124

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO

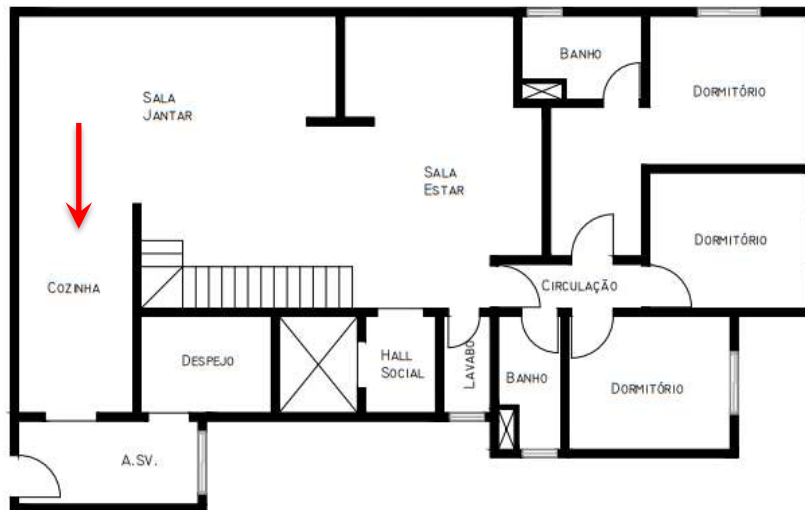


OUTRA VISTA DA ÁREA GOURMET.



## FOTO 125

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



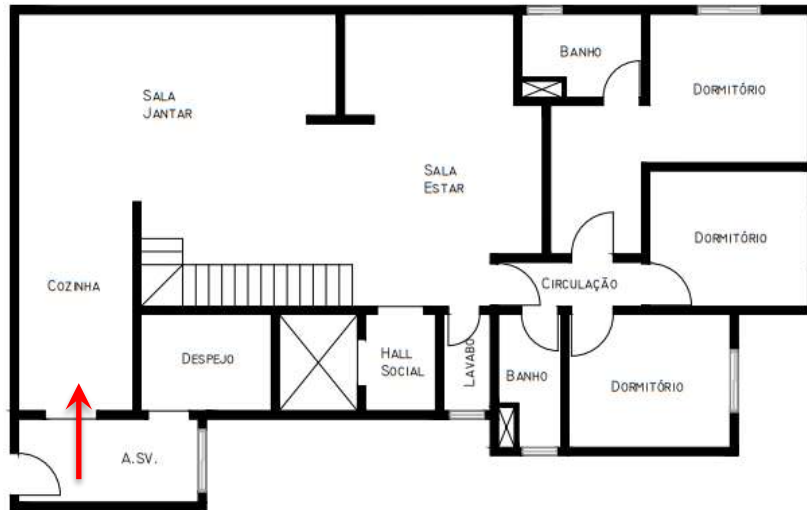
**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**



**COZINHA.**

### FOTO 126

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



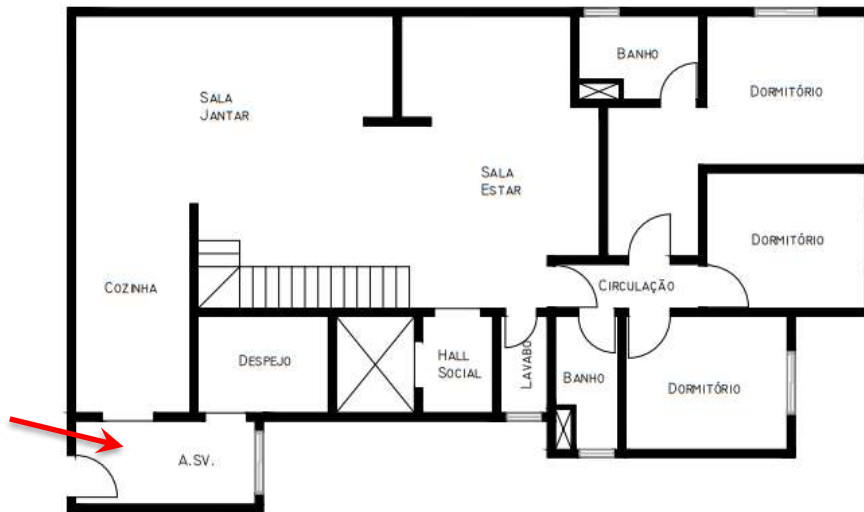
**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**



**OUTRA VISTA DA COZINHA.**

### FOTO 127

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**

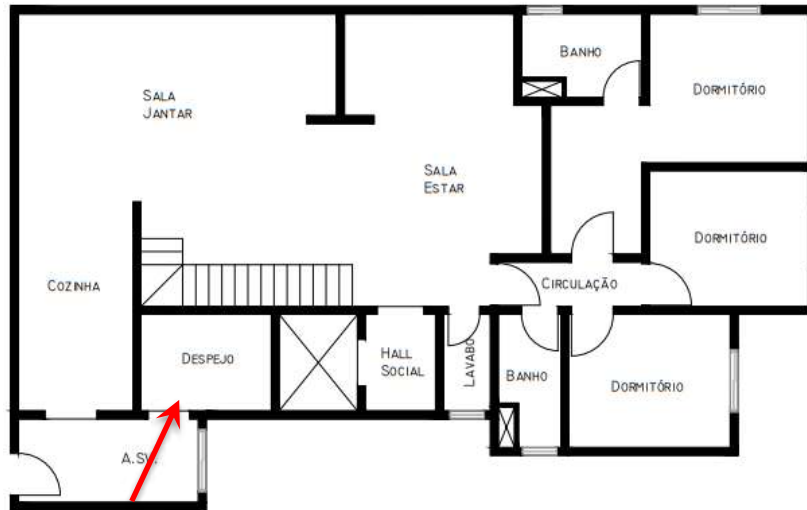


**ÁREA DE SERVIÇO.**



## FOTO 128

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



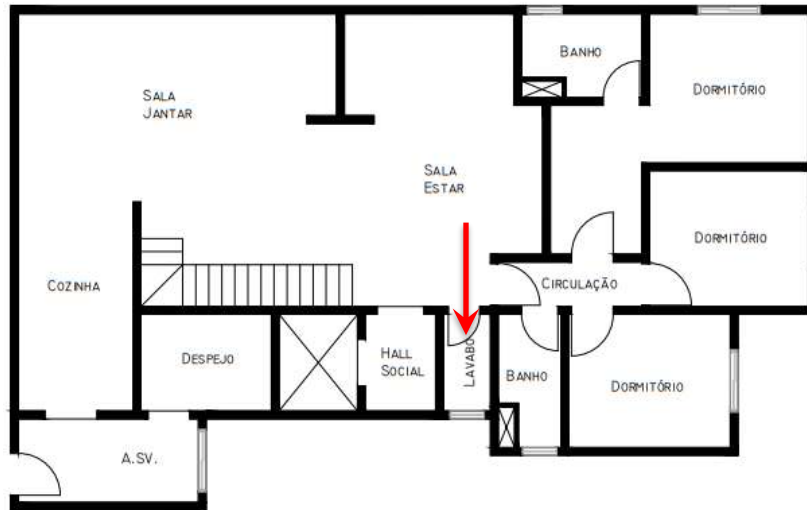
COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO



DESPEJO / DEP. EMPREGADOS.

## FOTO 129

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



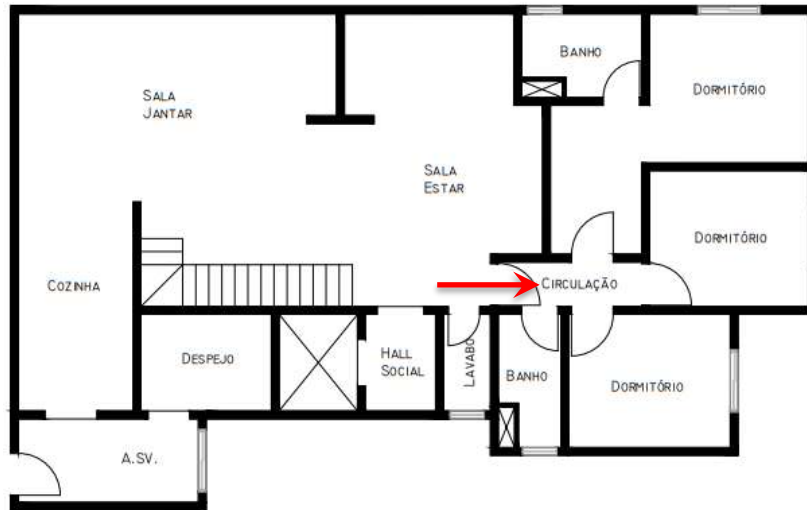
**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**



LAVABO.

### FOTO 130

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**

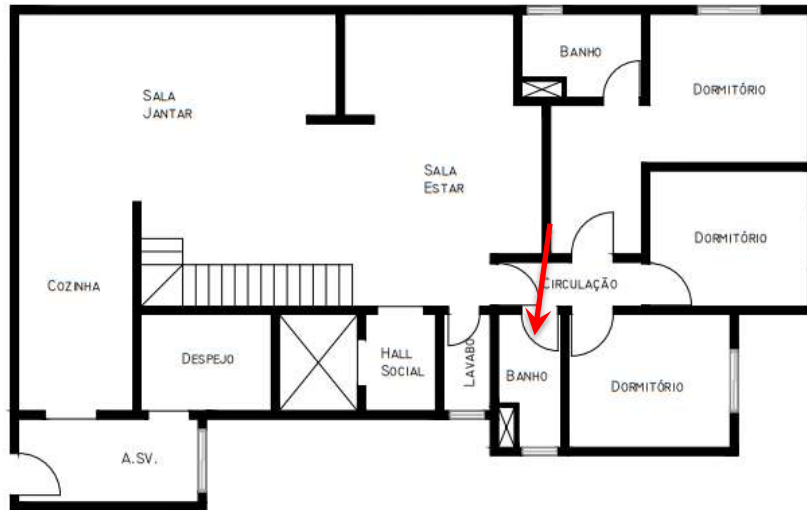


**CIRCULAÇÃO.**



## FOTO 131

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



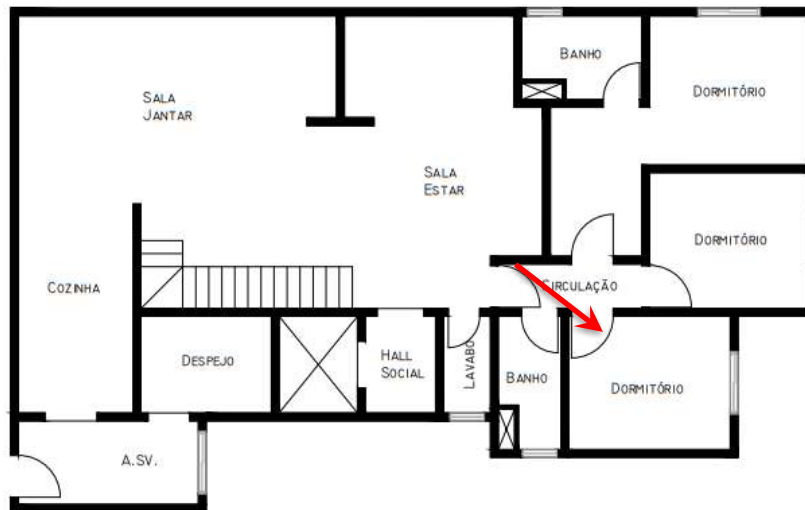
**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**



**BANHEIRO.**

## FOTO 132

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



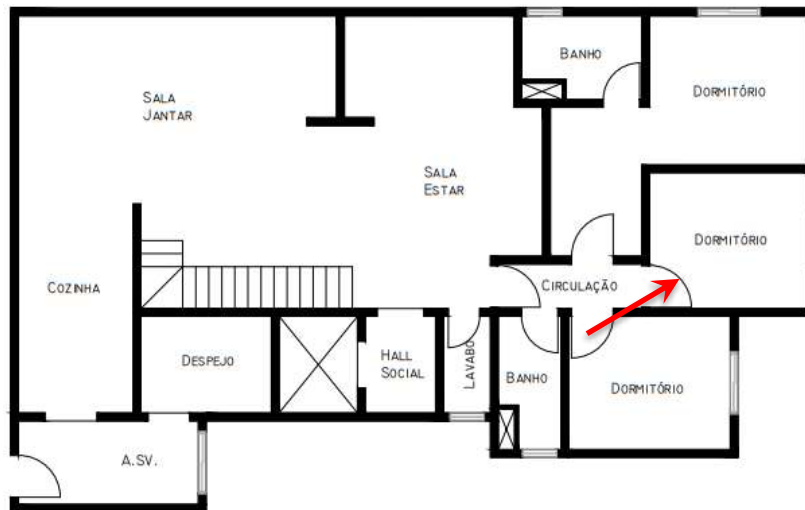
**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**



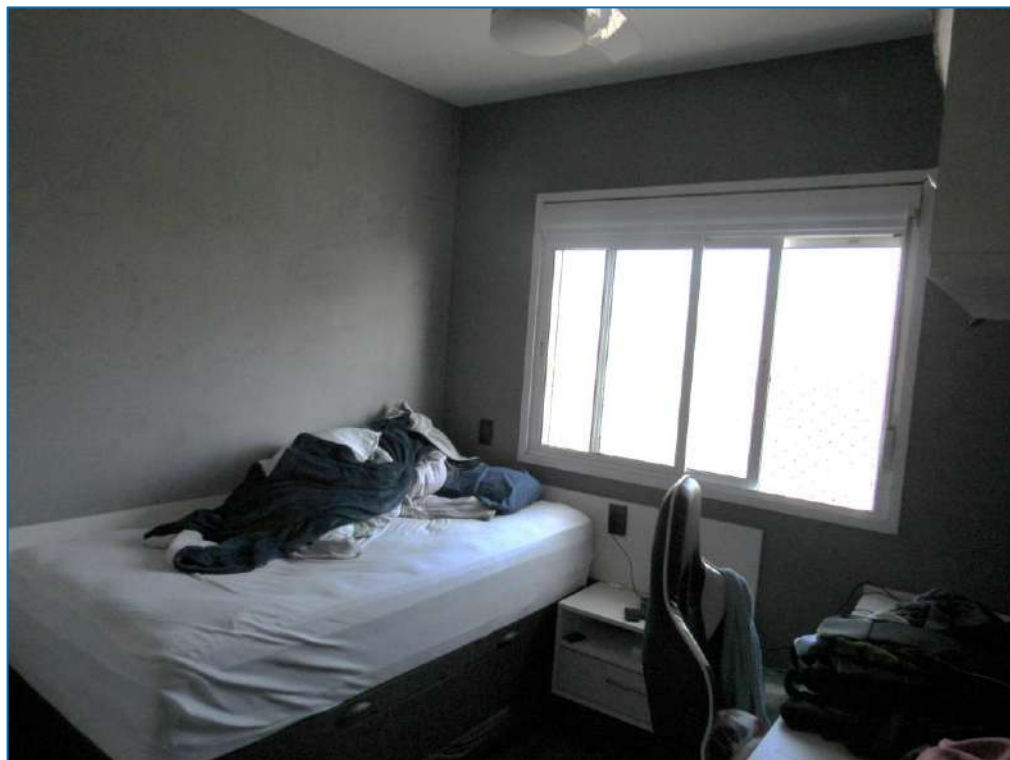
**DORMITÓRIO 1.**

## FOTO 133

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO

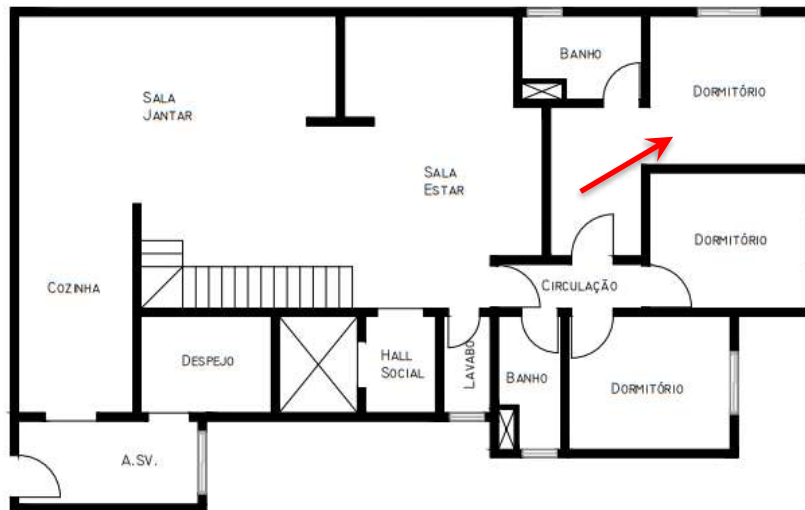


DORMITÓRIO 2.

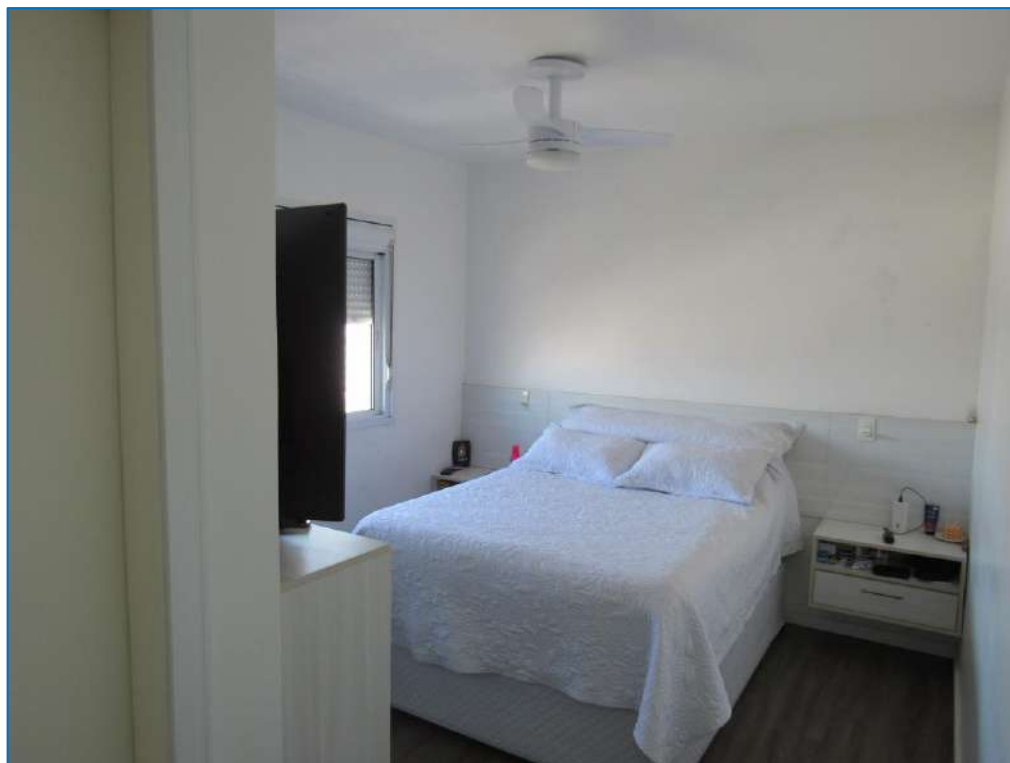


### FOTO 134

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



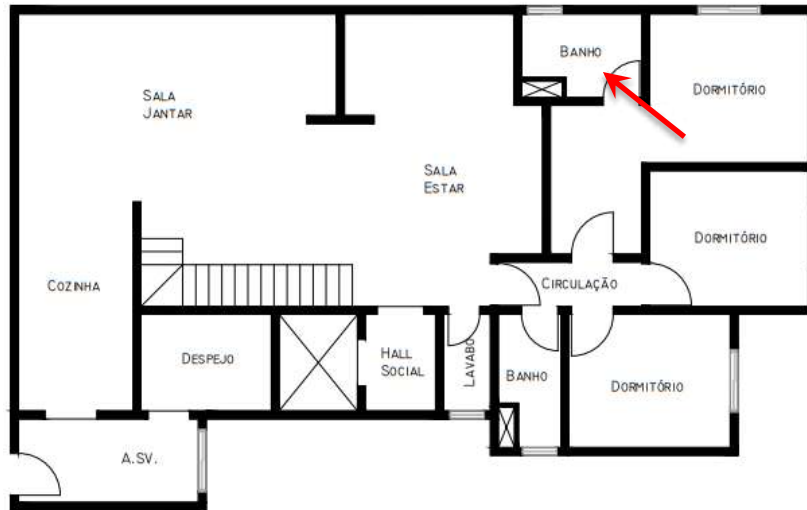
### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO



DORMITÓRIO 3.

### FOTO 135

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



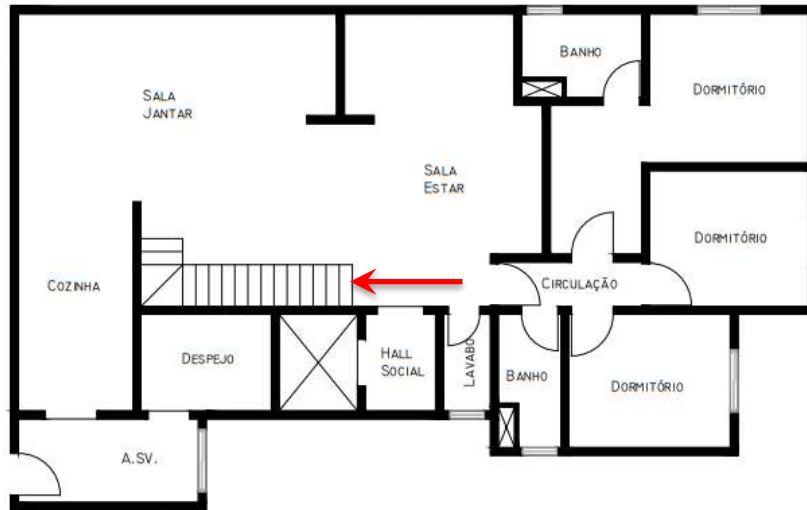
**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**



**BANHEIRO.**

## FOTO 136

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



**COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 1º PAVIMENTO**

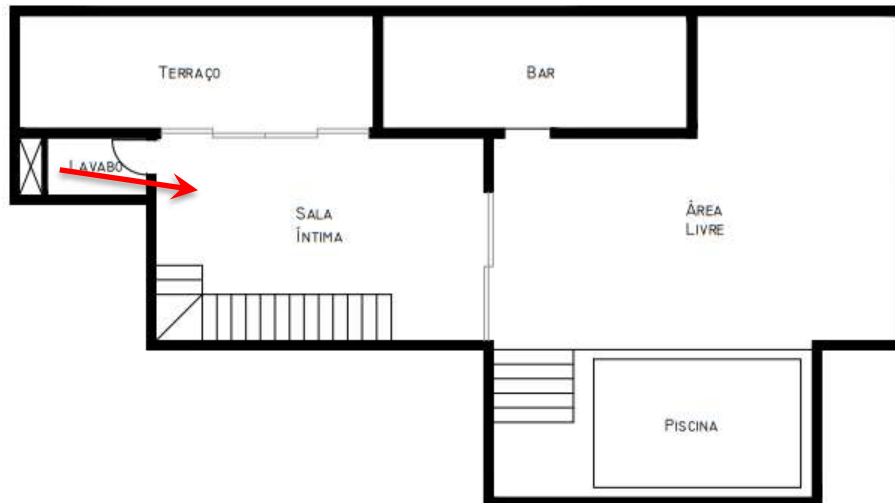


**ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.**

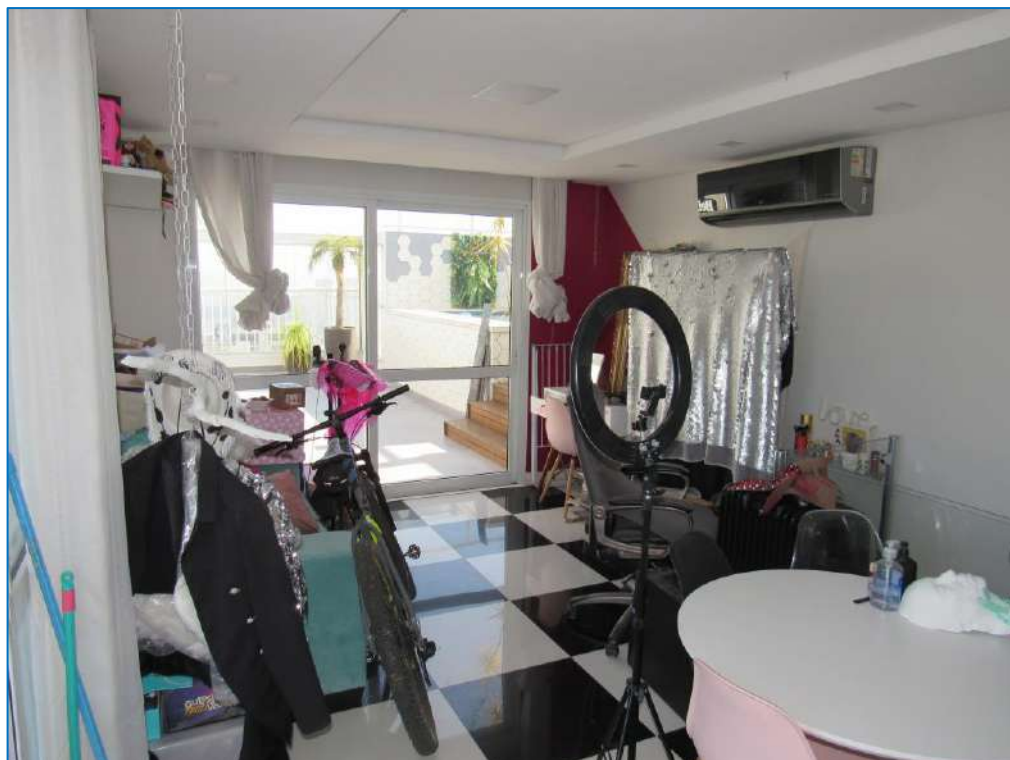


## FOTO 137

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



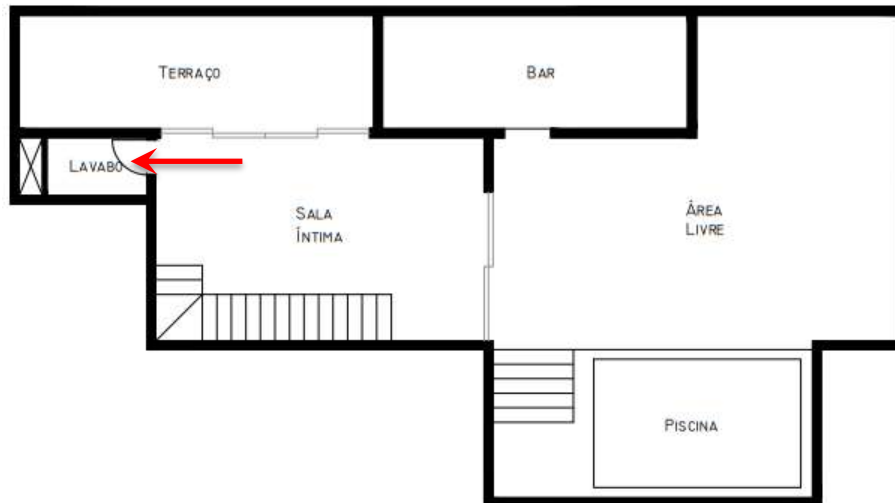
### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 2º PAVIMENTO



SALA.

## FOTO 138

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



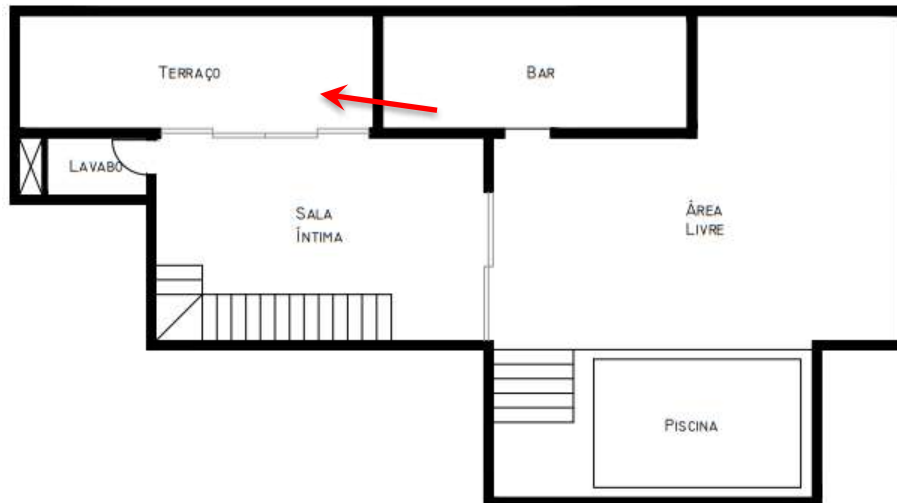
COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 2º PAVIMENTO



LAVABO.

## FOTO 139

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 2º PAVIMENTO

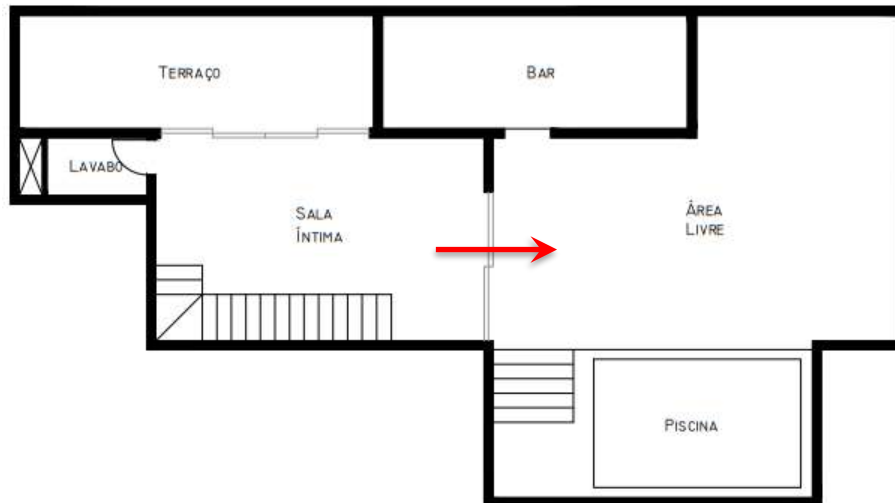


TERRAÇO.



## FOTO 140

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 2º PAVIMENTO



ÁREA LIVRE.

## FOTO 141

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



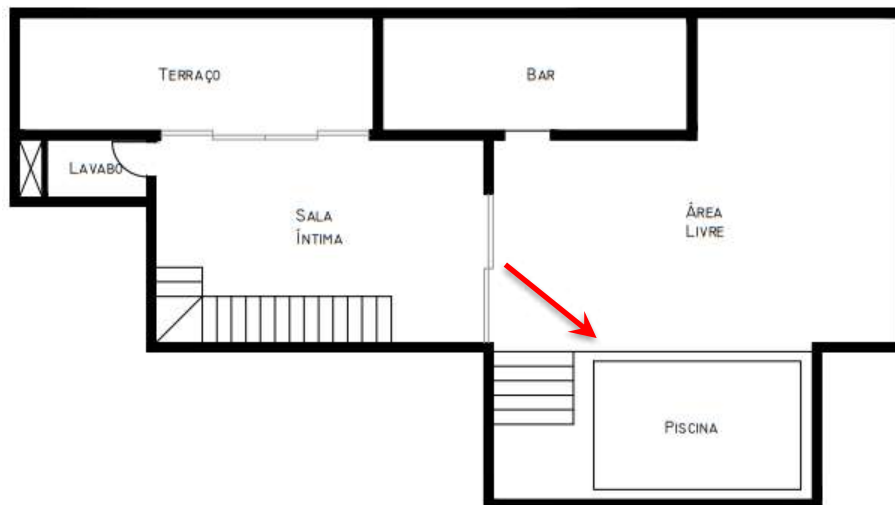
## COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 2º PAVIMENTO



## OUTRA VISTA DA ÁREA LIVRE.

## FOTO 142

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



### COND. VISTA GOLF - APARTAMENTO Nº 284 - 2º PAVIMENTO



PISCINA.



### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 11 (onze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas, às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

**A) - OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

**B) - ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) - PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.1.4 - APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR - LIMITE MÉDIO - COM ELEVADOR**", adotando-se o valor unitário igual a **6,827**.

#### 1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:



Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

### D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:  $Foc = R + K * (1 - R)$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;

F<sub>oc</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 - Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 - Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 - Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 - Padrão Luxo	50	20%			

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção.



- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**E) - TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

**F) - VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento, tomando-se como base os critérios estabelecidos no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", item VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT (10,00 m<sup>2</sup> por vaga).

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui

de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

### IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS - IMÓVEL 6

#### 4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	237,31 m <sup>2</sup>
VAGA DE GARAGEM (3 VAGAS) =	30,00 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 8.539,67 / m <sup>2</sup>



$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [237,31 \text{ m}^2 + (30,00/2)] \times \text{R\$ } 8.539,67 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 2.154.644,14$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 2.155.000,00$$

*(Dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais).*

Base: outubro / 2023.

*(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 8.539,67/m<sup>2</sup> (oito mil, quinhentos e trinta e nove reais e sessenta e sete centavo por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2023	
SETOR: 088	QUADRA: 155	ÍNDICE DO LOCAL: 1,038,10	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux		NÚMERO: 1000	
COMP.: Condomínio Vista Golf BAIRRO: Campo Grande		CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:		UF: SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	11.334,00	TESTADA - (cf) m:	150,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	75,56
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento superior cf elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,769	IDADE: 13 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	3
VAGAS DESCOB.:	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	292,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	292,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	2
W.C.:	4	QUARTO EMPREGADAS:	1
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	28	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.750.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sandel Imobiliária Ltda.		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-56314479		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Área Homogeneizada: 277,00 m²+ 3 vaga (15,00 m²) = 292,00 m²			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	606,02	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.393,84
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.999,85
		VARIAÇÃO: 1.1124



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 088	QUADRA : 158	ÍNDICE DO LOCAL : 1.645,65	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Washington Luís		NÚMERO : 1277	
COMP. : Condomínio Villa	BAIRRO : Campo Grande	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 17.517,00	TESTADA - (cf) m : 121,35	PROF. EQUIV. (Pe): 144,35	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Irregular	ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO : 6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 265,00	ÁREA COMUM M² 0,00	GARAGEM M² 0,00	TOTAL M²: 265,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 3	SUITES : 3	W.C. : 5	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 23	APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Robson Alves Sanches Júnior			
CONTATO : corretor	TELEFONE : (11)-967551000		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Área Homogeneizada: 250,00 m²+ 3 vaga (15,00 m²) = 265,00 m²			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -727,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.849,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -158,47	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.963,37
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9101
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 - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2023  
 SETOR: 088 QUADRA: 158 ÍNDICE DO LOCAL: 1.645,65 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Washington Luís NÚMERO: 1277  
 COMP.: Condomínio Villa BAIRRO: Campo Grande 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: 17.517,00 TESTADA - (cf) m: 121,35 PROF. EQUIV. (Pe): 144,35  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,895 IDADE: 11 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 265,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 265,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 3 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 23 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

#### 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\$): 2.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Robson Alves Sanches Júnior  
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-967551000  
 OBSERVAÇÃO:  
 Área Homogeneizada: 250,00 m²+ 3 vaga (15,00 m²) = 265,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -727,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.849,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -158,47	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.963,37
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9101
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2023	
SETOR: 088	QUADRA: 169	ÍNDICE DO LOCAL: 1.428,30	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Olavo Bilac		NÚMERO: 242	
COMP.: Condomínio A Reserva		BAIRRO: Campo Grande	
CEP:		CIDADE: SAO PAULO - SP	
UF: SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	14.685,00	TESTADA - (cf) m:	169,38
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	86,70
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,828	IDADE:	18 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	255,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	255,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	2
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	19	PISCINA:	2
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	2
		SUB-SOLOS:	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.955.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Scheid Prime		
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-55465000
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Área Homogeneizada: 240,00 m²+ 3 vaga (15,00 m²) = 255,00 m²			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-569,85	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-493,76	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: 10.429,41
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.353,33
		VARIAÇÃO: 0,9927





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 5</b>					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2023		
SETOR: 088	QUADRA: 169	ÍNDICE DO LOCAL: 1.428,30	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Rua Olavo Bilac			NÚMERO: 242		
COMP.: Condomínio A Reserva		BAIRRO: Campo Grande	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:		UF: SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS:</b>					
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	14.685,00	TESTADA - (cf) m:	169,38	PROF. EQUIV. (Pe):	86,70
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE: Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO: 6,827		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,828	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	255,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00 TOTAL M²: 255,00
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	4	SUITES:	2	W.C.:	5
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	QUARTO EMPREGADAS:	1
				PISCINA:	2
				APTO/ANDAR:	4
				SALÃO DE FESTAS:	2
				SUB-SOLOS:	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 2.200.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:		Robson Alves Sanches Júnior			
CONTATO:		corretor			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-967551000			
Área Homogeneizada: 240,00 m²+ 3 vaga (15,00 m²) = 255,00 m²					

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-424,25	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	367,60	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: 7.764,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.708,06
		VARIAÇÃO: 0,9927





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2023	
SETOR: 088	QUADRA: 169	ÍNDICE DO LOCAL: 1.428,30	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Olavo Bilac		NÚMERO: 242	
COMP.: Condomínio A Reserva		BAIRRO: Campo Grande	CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<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
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	14.685,00	TESTADA - (cf) m:	169,38
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	86,70
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,828	IDADE:	18 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	255,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	255,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	4	SUÍTES:	2
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS:	1
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	19	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.900.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Robson Alves Sanches Júnior		
CONTATO:	corretor		
		TELEFONE:	(11)-967551000
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Área Homogeneizada: 240,00 m²+ 3 vaga (15,00 m²) = 255,00 m²			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-559,24	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	484,57	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: 10.235,29
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.160,62
		VARIAÇÃO: 0,9927



### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2023  
SETOR: 090 QUADRA: 346 ÍNDICE DO LOCAL: 1.383,79 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Nossa Senhora do Sabará NÚMERO: 900  
COMP.: Condomínio Marajoara BAIRRO: Campo Grande 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: 6.600,00 TESTADA - (cf) m: 49,10 PROF. EQUIV. (Pe): 134,42  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,700 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 154,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 154,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 2 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 17 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

#### 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\$): 1.320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: Robson Alves Sanches Júnior  
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-967551000  
OBSERVAÇÃO:  
Área Homogeneizada: 144,00 m² + 2 vaga (10,00 m²) = 154,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-385,43	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.560,49	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	771,43	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.714,29
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.660,78
		VARIAÇÃO: 1,2523





### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023  
 SETOR : 090 QUADRA : 346 ÍNDICE DO LOCAL : 1.383,79 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Nossa Senhora do Sabará NÚMERO : 900  
 COMP. : Condomínio Marajoara BAIRRO : Campo Grande 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: 6.600,00 TESTADA - (cf) m: 49,10 PROF. EQUIV. (Pe): 134,42  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (K) : 0,700 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 154,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 154,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUITES : 2 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 17 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

#### 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

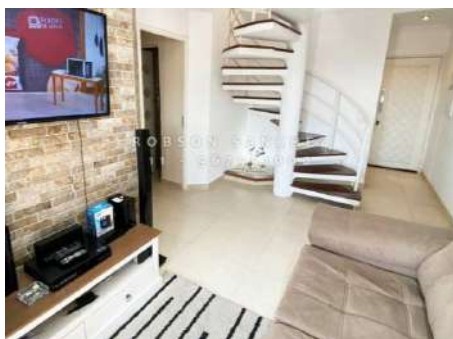
NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Robson Alves Sanches Júnior  
 CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-967551000

#### OBSERVAÇÃO:

Área Homogeneizada: 144,00 m² + 2 vaga (10,00 m²) = 154,00 m²

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -394,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.889,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.595,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.880,34
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2523
VAGAS 788,96	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/10/2023	
SETOR : 090	QUADRA : 194	ÍNDICE DO LOCAL : 853,87	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Moacyr Simões da Rocha		NÚMERO : 454	
COMP. : Cond. Edifício Santa Maria		BAIRRO : Campo Grande	
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	3.580,00	TESTADA - (cf) m:	66,20
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	54,08
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,547	IDADE:	40 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	290,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	290,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2
W.C.:	5	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	12	PISCINA :	1
APTO./ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.580.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	JRCA Serviços Administrativos		
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-23375016
OBSERVAÇÃO :	Área Homogeneizada: 275,00 m²+ 3 vaga (15,00 m²) = 290,00 m²		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	211,59	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.366,56	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 : 4.903,45
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.481,60
		VARIAÇÃO : 1,5258



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 10			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2023	
SETOR: 090	QUADRA: 461	ÍNDICE DO LOCAL: 1.428,30	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Sócrates		NÚMERO: 409	
COMP.: Condomínio Jardim Mec		BAIRRO: Campo Grande	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SAO PAULO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1.296,00	TESTADA - (cf) m:	80,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	16,20
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
		CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,56	IDADE:	37 anos
FRACÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	332,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	332,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	3	SUITES:	2
W.C.:	4	QUARTO EMPREGADAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
		SUPERIORES:	16
		PISCINA:	1
		APTO/ANDAR:	4
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.900.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Lopes Elite		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-48902335		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Área Homogeneizada: 317,00 m² + 3 vaga (15,00 m²) = 332,00 m²			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-281,42	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	2.230,42	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.150,60
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.099,60
		VARIAÇÃO: 1,3784

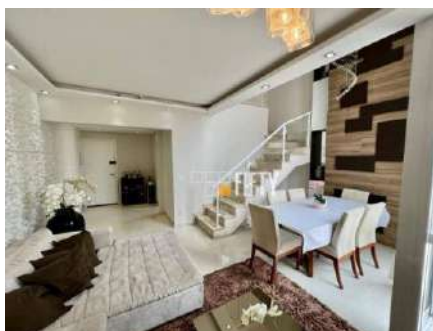




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/10/2023	
SETOR: 162	QUADRA: 001	ÍNDICE DO LOCAL: 1.383,79	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Avenida Interlagos		NÚMERO: 4455	
COMP.: Condomínio Terrazas	BAIRRO: Campo Grande	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<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	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 203.855,00	TESTADA - (cf) m: 716,92	PROF. EQUIV. (Pe): 284,35	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 6,827	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,895	IDADE: 11 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 159,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 159,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 3	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 26	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Fifty Negócios Imobiliários			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-43274777		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
Área Homogeneizada: 144,00 m² + 3 vaga (15,00 m²) = 153,00 m²			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -410,07	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.207,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -132,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.665,42
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9339
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	





### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux, 1000 **DATA:** 04/10/2023  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIO:** 8  
**OBSERVAÇÃO:**  
 AU: 237,31 m<sup>2</sup> + 3 vagas (15,00) = 252,31 m<sup>2</sup>  
 Matrícula nº 373.627  
 Contribuinte: 088.155.0228-9

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.038,10
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 13 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,1

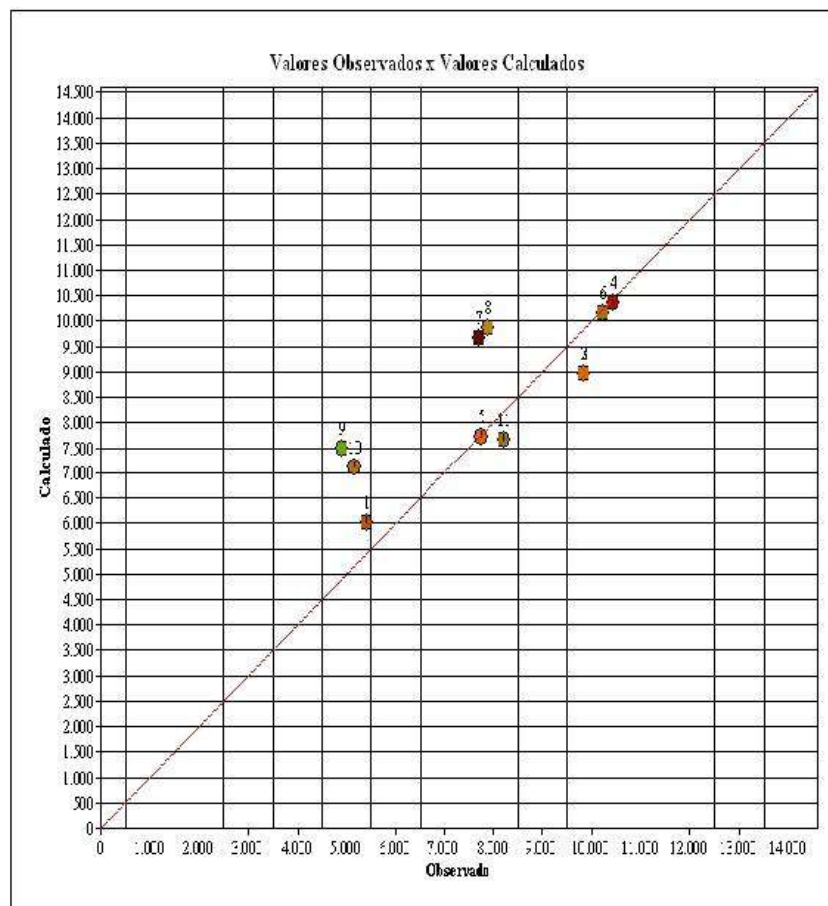
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux ,1000	5.393,84	5.999,85	1,1124
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Washington Luís ,1277	9.849,06	8.963,37	0,9101
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Washington Luís ,1277	9.849,06	8.963,37	0,9101
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Olavo Bilac ,242	10.429,41	10.353,33	0,9927
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Olavo Bilac ,242	7.764,71	7.708,06	0,9927
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Olavo Bilac ,242	10.235,29	10.160,62	0,9927
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Nossa Senhora do Sabará ,900	7.714,29	9.660,78	1,2523
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Nossa Senhora do Sabará ,900	7.889,61	9.880,34	1,2523
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Moacir Simões da Rocha ,454	4.903,45	7.481,60	1,5258
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Sócrates ,409	5.150,60	7.099,60	1,3784
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Avenida Interlagos ,4455	8.207,55	7.665,42	0,9339

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.393,84	5.999,85
2	9.849,06	8.963,37
3	9.849,06	8.963,37
4	10.429,41	10.353,33
5	7.764,71	7.708,06
6	10.235,29	10.160,62
7	7.714,29	9.660,78
8	7.889,61	9.880,34
9	4.903,45	7.481,60
10	5.150,60	7.099,60
11	8.207,55	7.665,42

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux 1000 Condomínio Vista Golf Campo Data : 04/10/2023

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 11.334,00

Edificação m² : 252,31

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.944,26

Desvio Padrão : 2.058,99

- 30% : 5.560,98

+ 30% : 10.327,54

Coefficiente de Variação : 25,9200

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.539,67

Desvio Padrão : 1.429,34

- 30% : 5.977,77

+ 30% : 11.101,57

Coefficiente de Variação : 16,7400

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliando	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 carac dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as carac 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.539,67

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.539,67000

VALOR TOTAL (R\$): 2.154.644,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.948,39

INTERVALO MÍNIMO : 7.948,39

INTERVALO MÁXIMO : 9.130,95

INTERVALO MÁXIMO : 9.130,95

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **ÉLCIO ZAGO E OUTROS**, correspondem a:

#### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 218.711, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Rua Andrea Bernasconi - Lote 28 - Quadra P - Residencial Palmeiras

R\$ 115.000,00

*(Cento e quinze mil reais)*



OUTUBRO / 2023

#### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 218.712, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Rua Andrea Bernasconi - Lote 29 - Quadra P - Residencial Palmeiras

R\$ 115.000,00

*(Cento e quinze mil reais)*



OUTUBRO / 2023

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matrícula n° 147.368, do 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Rua David Nicolai - Lote 29 - Quadra L - Residencial Palmeiras

R\$ 113.000,00

*(Cento e treze mil reais)*



OUTUBRO / 2023

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (4):

Matrícula n° 228.012, do 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Rua David Nicolai - Lote 30 - Quadra L - Residencial Palmeiras

R\$ 113.000,00

*(Cento e treze mil reais)*



OUTUBRO / 2023

## VALOR TOTAL DO IMÓVEL (5):

Matrícula nº 228.013, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Rua David Nicolai - Lote 31 - Quadra L - Residencial Palmeiras

**R\$ 113.000,00**

*(Cento e treze mil reais)*



**OUTUBRO / 2023**

## VALOR TOTAL DO IMÓVEL (6):

Matrícula nº 373.627, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Apartamento duplex nº 284 - Torre 3 - Condomínio Vista Golf  
Av. Engenheiro Eusébio Stevaux, nº 1.000, Campo Grande, São Paulo - SP

**R\$ 2.155.000,00**

*(Dois milhões, cento e cinquenta e cinco mil reais)*



**OUTUBRO / 2023**



## VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 291 (duzentos e noventa e uma) folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de outubro de 2023.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL CÍVEL

11ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar, sala 1220, Centro - CEP 01501-900,

Fone: (11) 3538-9247, São Paulo-SP - E-mail: upj11a15cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Em 22 de fevereiro de 2024 faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Sergio Serrano Nunes Filho. Eu \_\_\_\_\_ (Afonso Rossi Arantes Neto), Assistente Judiciário, subscrevi.

**DECISÃO**

Processo nº: **0037932-86.2018.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**  
 Exequente: **Banco do Brasil S.a.**  
 Executado: **Elcio Zago e outros**

Vistos.

Ante a ausência de impugnação, homologo o valor da avaliação encontrado no laudo pericial de fls. 841/924. Intimem-se as partes em termos de prosseguimento no prazo de 30 (trinta) dias.

Libere-se ao i. Perito o valor remanescente dos honorários.

Intimem-se.

São Paulo, 22 de fevereiro de 2024.

Sergio Serrano Nunes Filho

Juiz de Direito

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**