

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 37ª
VARA CÍVEL DA CAPITAL - SÃO PAULO/SP**

PROCESSO DE Nº 1055776-32.2018.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CÉDULA
HIPOTECÁRIA, requerida por JOSÉ EDUARDO COTCHING
MARQUES SIMÕES, em face de ANTÔNIO SÉRGIO RICCIARDI e
outro, dando por terminados os seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar as suas conclusões, expressas no
Laudo anexo, pelo qual, chegou aos seguintes valores para os
devidos bens constantes no processo:

MATRÍCULA DE Nº 125.824

1 - Conjunto comercial de nº 125, localizado no 12º andar do “EDIFÍCIO COLORADO”, situado na Rua Conselheiro Furtado nº 208, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital:

R\$ 133.000,00

(CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

MATRÍCULA DE Nº 36.954

2 - Apartamento de nº 31, localizado no 3º Andar ou 4º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem, localizada no andar térreo ou subsolo do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, situado na Avenida Angélica nº 1.648, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital:

R\$ 1.013.000,00

(UM MILHÃO E TREZE MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

MATRÍCULA DE Nº 23.723

3 - Apartamento de nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, situado na Rua Mário de Andrade nºs. 74, 78, 86 e 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina com a Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital:

R\$ 233.000,00

(DUZENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

MATRÍCULA DE Nº 266.207

4 - Apartamento de nº 37, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, situado na Rua Mário de Andrade nºs. 74, 78, 86 e 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina com a Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital:

R\$ 318.000,00

(TREZENTOS E DEZOITO MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

MATRÍCULA DE Nº 266.208

5 - Apartamento de nº 97, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, situado na Rua Mário de Andrade nºs. 74, 78, 86 e 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina com a Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital:

R\$ 356.000,00

(TREZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens, constantes nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CÉDULA HIPOTECÁRIA, requerida por JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES, em face de ANTÔNIO SÉRGIO RICCIARDI e outro, autos de nº 1055776-32.2018.8.26.0100, em curso na 37ª Vara Cível da Capital - São Paulo, conforme segue:

1 - Conjunto comercial de nº 125, localizado no 12º andar do "EDIFÍCIO COLORADO", situado na Rua Conselheiro Furtado nº 208, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital.

2 - Apartamento de nº 31, localizado no 3º Andar ou 4º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem, localizada no andar térreo ou subsolo do "EDIFÍCIO PAULISTÂNIA", situado na Avenida Angélica nº 1.648, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital.

3 - Apartamento de nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do "EDIFÍCIO ANGATUBA", situado na Rua Mário de Andrade nºs. 74, 78, 86 e 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina com a Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital.

4 - Apartamento de nº 37, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do "EDIFÍCIO ANGATUBA", situado na Rua Mário de Andrade nºs. 74, 78, 86 e 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina com a Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital.

5 - Apartamento de nº 97, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do "EDIFÍCIO ANGATUBA", situado na Rua Mário de Andrade nºs. 74, 78, 86 e 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina com a Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital.

IMÓVEL
1 - CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125
“MATRÍCULA DE Nº 125.824

CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125, LOCALIZADO
NO 12º ANDAR DO “EDIFÍCIO COLORADO”, SITUADO
NA RUA CONSELHEIRO FURTADO Nº 208, NO 2º
SUBDISTRITO - LIBERDADE - NESTA CAPITAL

I - VISTORIA

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

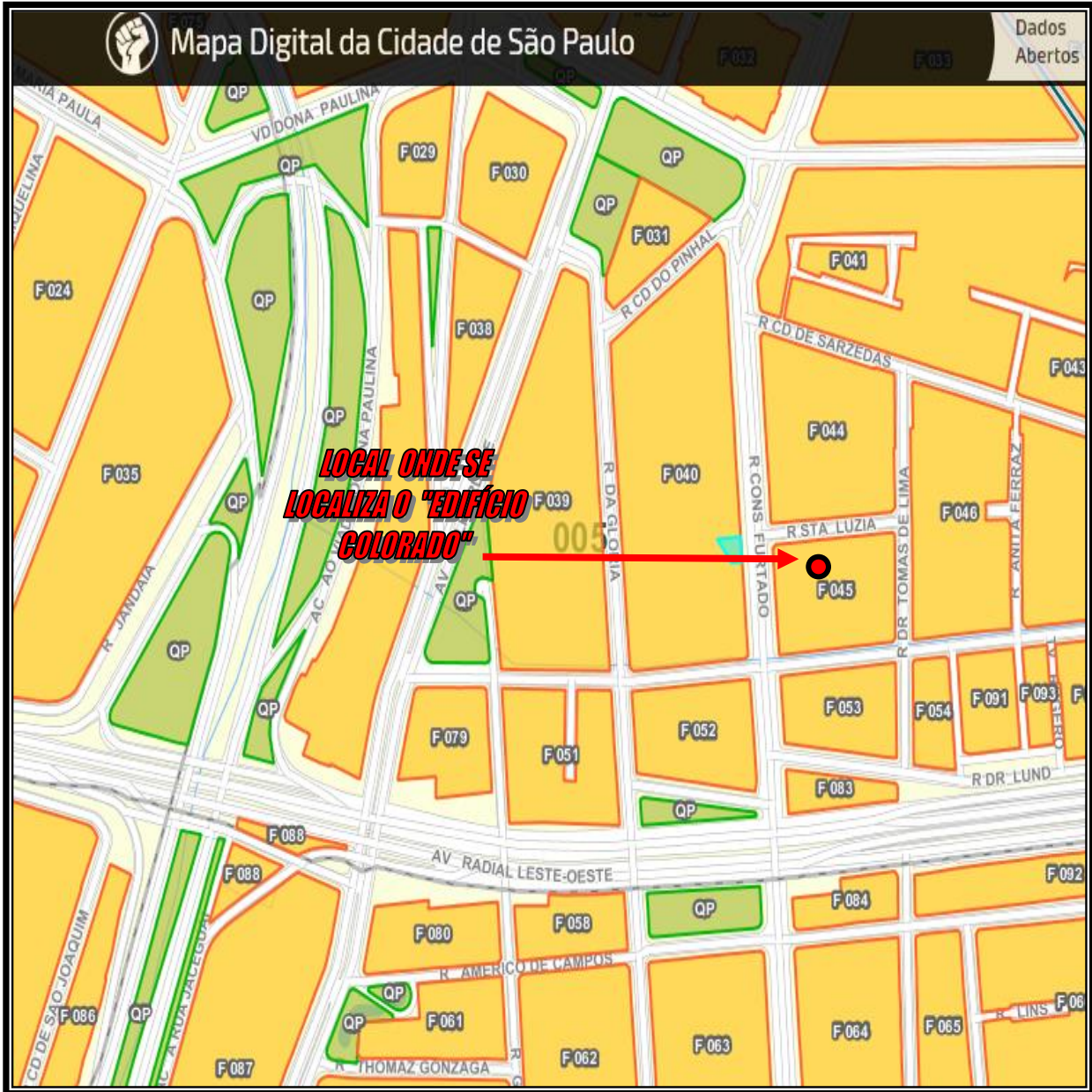
1.1.- DO LOCAL:

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida da Liberdade.

1.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente Ação (conjunto comercial de nº 125), está situado na Rua Conselheiro Furtado nº 208, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, na quadra formada pela citada rua e mais: Rua Conde do Pinhal, Rua da Glória e Rua dos Estudantes.

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do “EDIFÍCIO COLORADO”, onde se encontra o imóvel avaliando:



1.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o conjunto comercial de nº 125, está situado na Rua Conselheiro Furtado nº 208, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, e possuem a seguinte situação:

SETOR: **005**

QUADRA: **040**

ZONA: **“ZC”**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **005.040.0126-4**

Para o conjunto comercial de nº 125

do **“EDIFÍCIO COLORADO”**

MATRÍCULA: **Nº 125.824**

Do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital

1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se encontra o imóvel está servido pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Transporte metroviário (Metrô Liberdade e Sé), etc.

1.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o “EDIFÍCIO COLORADO”, onde se localiza o imóvel avaliando, é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, drogarias, padarias, chaveiros, redes bancárias, postos de serviços, lotéricas, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo das Ruas: Conselheiro Furtado, da Glória, Avenida da Liberdade e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos simples, médio e superior.



1.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona “ZC - ZONA CENTRALIDADE”*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

O quadro de zoneamento, onde se localiza o conjunto comercial de nº 125:



O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso do conjunto comercial de nº 125:

  Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R CONS FURTADO,208 SQL: 005.040.0126-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctu/index.php?pe=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/oi/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora: 09/11/2022 12:44:02

Link: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

1.2 - DO IMÓVEL: -

1.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo “**EDIFÍCIO COLORADO**”, onde está localizado o imóvel em estudo, possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de **208,00 m²**, com a frente projetada para a via pública de **16,00 metros**.

ÁREA: 208,00M²

(DUZENTOS E OITO METROS QUADRADOS)

Cabe ao conjunto comercial de nº 125, localizado no 12º andar do “**EDIFÍCIO COLORADO**”, a fração ideal de **1,0174** no terreno do condomínio.

1.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno descrito anteriormente encontra-se edificado um condomínio de uso residencial e comercial, denominado como “EDIFÍCIO COLORADO”, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, ao nível superior da via pública, ou seja, da Rua Conselheiro Furtado.

O “EDIFÍCIO COLORADO” está composto por lojas, conjuntos comerciais e portaria.

O “EDIFÍCIO COLORADO” está servido de portão automático, interfone, medidores de água, medidores de luz e portaria para os condôminos.

O “EDIFÍCIO COLORADO”, que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*

- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

A portaria do “EDIFÍCIO COLORADO” está situada próxima à via pública e possui monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO COLORADO” compreende 01 (um) andar térreo, 12 (doze) andares superiores, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

No andar térreo do edifício encontram-se: portaria, medidores de água e luz, “hall” de entrada, poço de elevador, escadarias, extintores, hidrantes e lojas comerciais.

Nos andares superiores encontram-se: as unidades comerciais (sendo cinco por andar), “hall”, extintores, hidrantes e escadarias.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125
DO "EDIFÍCIO COLORADO"-

O Perito, quando da ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja Matrícula é a de nº 125.824 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital, foi recepcionado pelo inquilino Senhor Ricardo Sakai, passando assim a proceder ao seu trabalho, constando-se que o conjunto de comercial de nº 125, localizado no 12º andar do "EDIFÍCIO COLORADO", encerra a área total construída de **54,05m²**, sendo **36,40m²** de área útil e **17,65m²** de área comum, com uma participação de 1,884% nas coisas de uso comum.

ÁREA ÚTIL DO CONJUNTO COMERCIAL = 36,40 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o conjunto comercial avaliando, se encontrava necessitando de reparos simples a importantes, devido ao seu atual estado de conservação e uso, e de acordo com os dados colhidos no local, e ainda segundo o Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)**, enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: *Necessitando de reparos Simples a Importantes*.

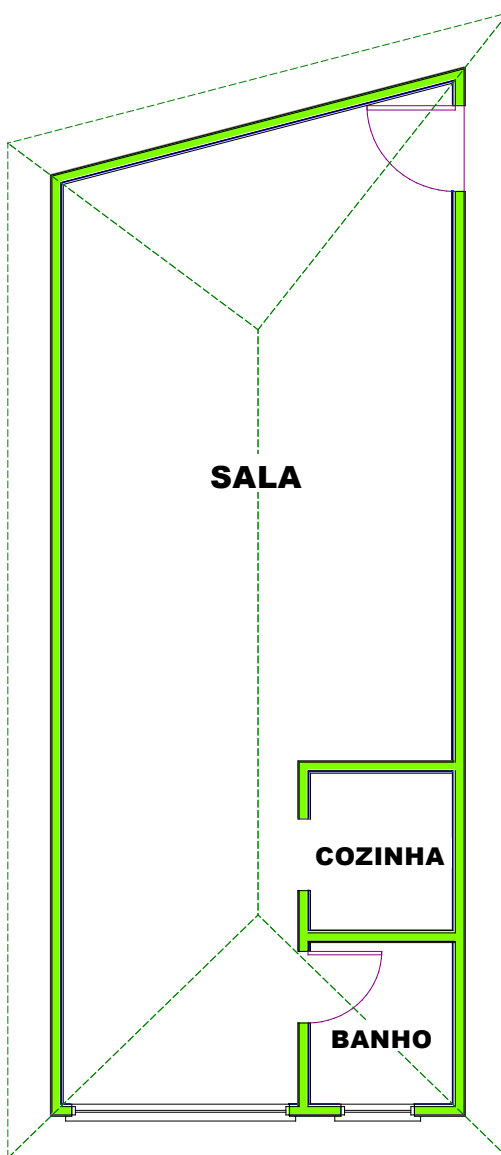
O conjunto comercial de nº 125, localizado no 12º andar do “EDIFÍCIO COLORADO” não possui vaga de garagem.

O conjunto comercial de nº 125, localizado no 12º andar do “EDIFÍCIO COLORADO”, compreende: 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha e 01 (um) banheiro.

De acordo com os dados colhidos no local, o imóvel avaliando se encontrava necessitando de reparos simples a importantes, devido ao seu atual estado de uso conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 52 (cinquenta e dois) anos, podendo estar classificado no item “2.1.2 - Escritório Padrão - SIMPLES”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Segue: Ilustração do croqui do conjunto comercial, fotografia da Rua Conselheiro Furtado, no trecho em estudo e aspectos externos do edifício, onde se localiza o imóvel avaliando.

CROQUI DO IMÓVEL
RUA CONSELHEIRO FURTADO, Nº 208
2º SUBDISTRITO - LIBERDADE, SP
EDIFÍCIO COLORADO
CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

FOTO DE Nº 01



VISTA DA RUA CONSELHEIRO FURTADO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O “EDIFÍCIO COLORADO”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO DE Nº 02



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA
CONSELHEIRO FURTADO, NO TRECHO, ONDE ESTÁ SITUADO
O “EDIFÍCIO COLORADO”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL
AVALIANDO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 311

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO COLORADO”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. “M” - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

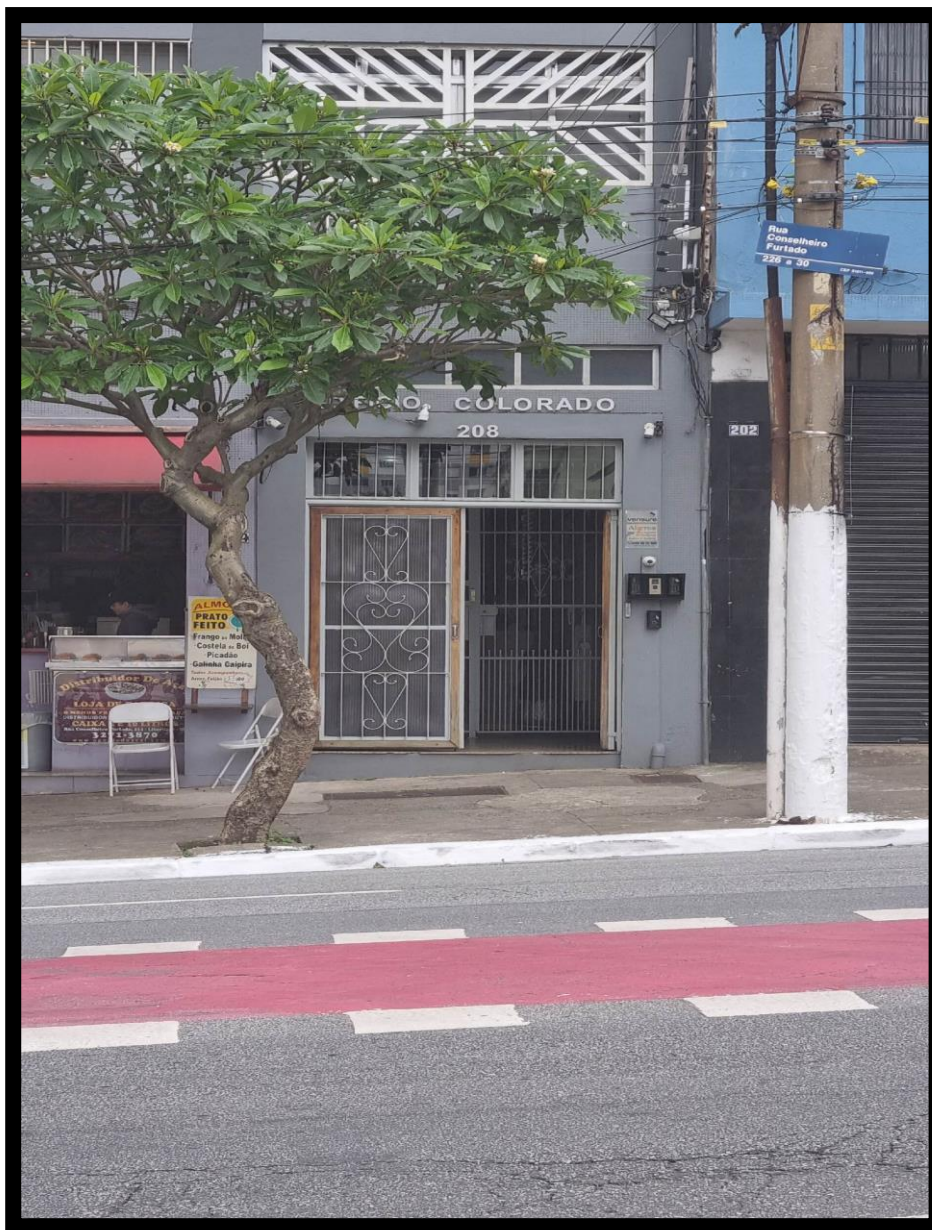
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

FOTO DE Nº 04



OUTRA VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO COLORADO”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO DE Nº 05



VISTA DA ENTRADA DO “EDIFÍCIO COLORADO”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no conjunto comercial de nº 125 do “EDIFÍCIO COLORADO”:

SALA:

PISO ===== revestido com tacos.
PAREDES == revestido com massa fina e pintura texturizada.
TETO == laje revestida com massa fina e pintura texturizada.
JANELA ===== vitrô de ferro, com vidros.
PORTA ===== de madeira envernizada.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos e massa fina com pintura texturizada.
TETO == laje revestida com massa fina e pintura texturizada.

BANHEIRO:

PISO ===== revestido com pastilhas de cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO == laje revestida com massa fina e pintura texturizada.
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica, conforme Anexo - VI.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira **NBR-14.653-2 - “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 - versão 2019”**.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto aos corretores que atuam no ramo imobiliário, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”.

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “2.1.2 - *Escritório Padrão SIMPLES - limite mínimo*”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,200.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 52 (cinquenta e dois) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (f) Necessitando de Reparos Simples a Importantes.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados no próprio “Edifício Colorado”, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”.

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (conjunto comercial de nº 125), localizado no 12º andar do “EDIFÍCIO COLORADO”, foi adotado o fator = 1,15.

2.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, e foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador “GEOAVALIAR”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

III - AVALIAÇÃO: -

**3.1 - CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125,
DO "EDIFÍCIO COLORADO": -**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{conjunto comercial}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{conjunto comercial}} = 54,05 \text{ m}^2 = 36,40\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ 17,60\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 3.639,51/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{conjunto comercial}} = 36,40\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.639,51/\text{m}^2$$

$$V_{\text{conjunto comercial}} = \text{R\$ } 132.478,16$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{conjunto comercial}} = \text{R\$ } 133.000,00$$

**(CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS).
PARA DEZEMBRO / 2022.**

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a **R\$ 3.639,51/M² (TRÊS MIL E SEISCENTOS E TRINTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, favor reportar-se à "Pesquisa de Mercado" apresentada no "Anexo - I".

IMÓVEL

**2 - APARTAMENTO DE Nº 31
"MATRÍCULA DE Nº 36.954"**

**APARTAMENTO DE Nº 31, LOCALIZADO NO 3º ANDAR
OU 4º PAVIMENTO E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM,
LOCALIZADA NO ANDAR TÉRREO OU SUBSOLO DO
"EDIFÍCIO PAULISTÂNIA", SITUADO NA AVENIDA
ANGÉLICA Nº 1.648, NO 7º SUBDISTRITO -
CONSOLAÇÃO - NESTA CAPITAL**

I - VISTORIA

Este signatário diligenciou aos locais dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

1.1.- DO LOCAL:

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Pacaembu e Angélica.

1.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Os imóveis, objetos da presente Ação (apartamento de nº 31, e 01 (uma) vaga de garagem), estão situados na Avenida Angélica nº 1.648, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital - SP, na quadra formada pelas vias e mais a Rua Sergipe, Rua Bahia e a Rua Alagoas.

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, onde se encontram os imóveis avaliandos:



1.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, e mais 01 (uma) vaga de garagem, localizada no andar térreo ou subsolo do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, estão situados na Avenida Angélica nº 1.648, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital - SP e possuem a seguinte situação:

SETOR: **011**

QUADRA: **124**

ZONA: **“ZEU”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 11.393,00/2022**

Avenida Angélica nº 1.648

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **011.124.0219-5**

Apartamento de nº 31 e 01 (uma) vaga de garagem
“EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”

MATRÍCULA: **36.954**

Do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc.

2.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA” é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

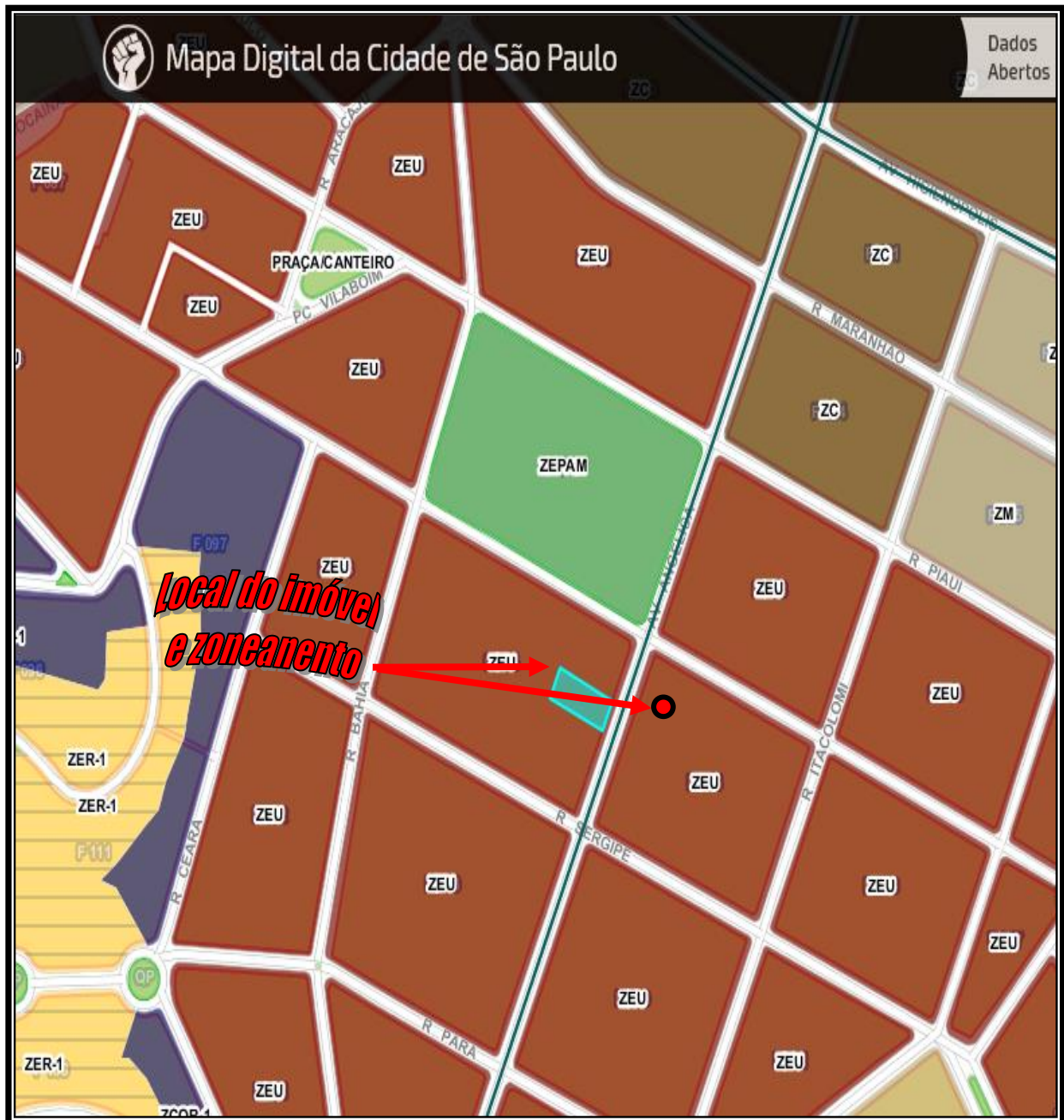
A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, agências de automóveis, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, “shopping center”, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente nas Avenidas Angélica e Pacaembu.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos médio, superior e fino. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos que as casas.


1.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona ***“ZEU - ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA”***, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

O quadro de zoneamento, onde se localiza o apartamento de nº 31 e 01 (uma) vaga de garagem:



O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:

 **Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo**

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ANGELICA, 1648 SQL: 011.124.0219-5

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_cotegiadados/c/lu/index.php?ps=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forma/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	20

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora: 09/11/2022 18:03:46

Link: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

1.2 - DO IMÓVEL: -

1.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, onde estão localizados o apartamento em estudo e a vaga de garagem, possui formato irregular e topografia em aclave, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 960,00 m², com a frente projetada para a via pública de 20,00 metros.

ÁREA: 960,00M²

(NOVECENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS)

O apartamento de nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem, localizada no andar térreo ou subsolo do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, possuem a fração ideal de 0,0234 no terreno do condomínio.

1.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno descrito anteriormente encontra-se edificado um condomínio de uso residencial e comercial, denominado “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico e ao nível inferior da via pública, ou seja, da Avenida Angélica.

O “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA” está composto por lojas e unidades residenciais, garagem e portaria.

O “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA” está servido de portão automático, interfone, garagem, medidores de água, medidores de luz e portaria para os condôminos.

O “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

A portaria do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA” está situada próxima à via pública e possui monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA” compreende 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 11 (onze) andares superiores, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

No subsolo do edifício encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes e garagem.

No andar térreo do edifício encontram-se: garagem, portaria, medidores de água e luz, “hall” de entrada, poço de elevador, escadarias, extintores, hidrantes e lojas comerciais.

Nos andares superiores encontram-se: as unidades habitacionais (sendo quatro por andar), “hall”, extintores, hidrantes e escadarias.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO DE Nº 31 DO
“EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”-

O Perito, quando da ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja Matrícula é a de nº 36.954 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP, foi recepcionado pelo inquilino Senhor Guilherme, passando assim a proceder ao seu trabalho, constando-se que o apartamento de nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, possui a área útil construída de **121,70m²**, mais a área construída de **14,90m²**, correspondente as coisas indivisíveis e de propriedade de uso comum, e mais a área de **30,24m²**, correspondente a parte ideal na garagem coletiva do andar térreo do subsolo, totalizando a área vendável de **166,84m²**, sendo **2,55%** da vaga de garagem, sendo que a parte ideal do terreno correspondente a área útil construída e nas coisas de propriedade e uso comum é de **22,426m²** ou seja **2,338%**.

ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO = 121,70 m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, se encontrava necessitando de reparos simples, devido ao seu atual estado de conservação e uso, e de acordo com os dados colhidos no local, e ainda segundo o Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)**, enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: Entre Regular e *Necessitando de reparos Simples*.

O apartamento de nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA” possui vaga de garagem.

O apartamento de nº 31, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, compreende:

01 (um) “living” com 02 (dois) ambientes, 01 (um) corredor interno de circulação, 03 (três) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviços, 01 (um) quarto de empregada e 01 (um) banheiro de empregada.

De acordo com os dados colhidos no local, o imóvel avaliando se encontrava necessitando de reparos simples, e ainda, de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 62 (sessenta e dois) anos, podendo ser classificado no item “1.3.4 - Apartamentos Padrão - SUPERIOR”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Segue: Croqui do apartamento, fotografias da Avenida Angélica, no trecho em estudo, e aspectos gerais externos do referido edifício, onde se localiza o imóvel avaliando.

CROQUI DO IMÓVEL

AVENIDA ANGÉLICA, Nº 1.648

7º SUBDISTRITO - CONSOLAÇÃO, SP

EDIFÍCIO PAULISTANIA

APARTAMENTO DE Nº 31

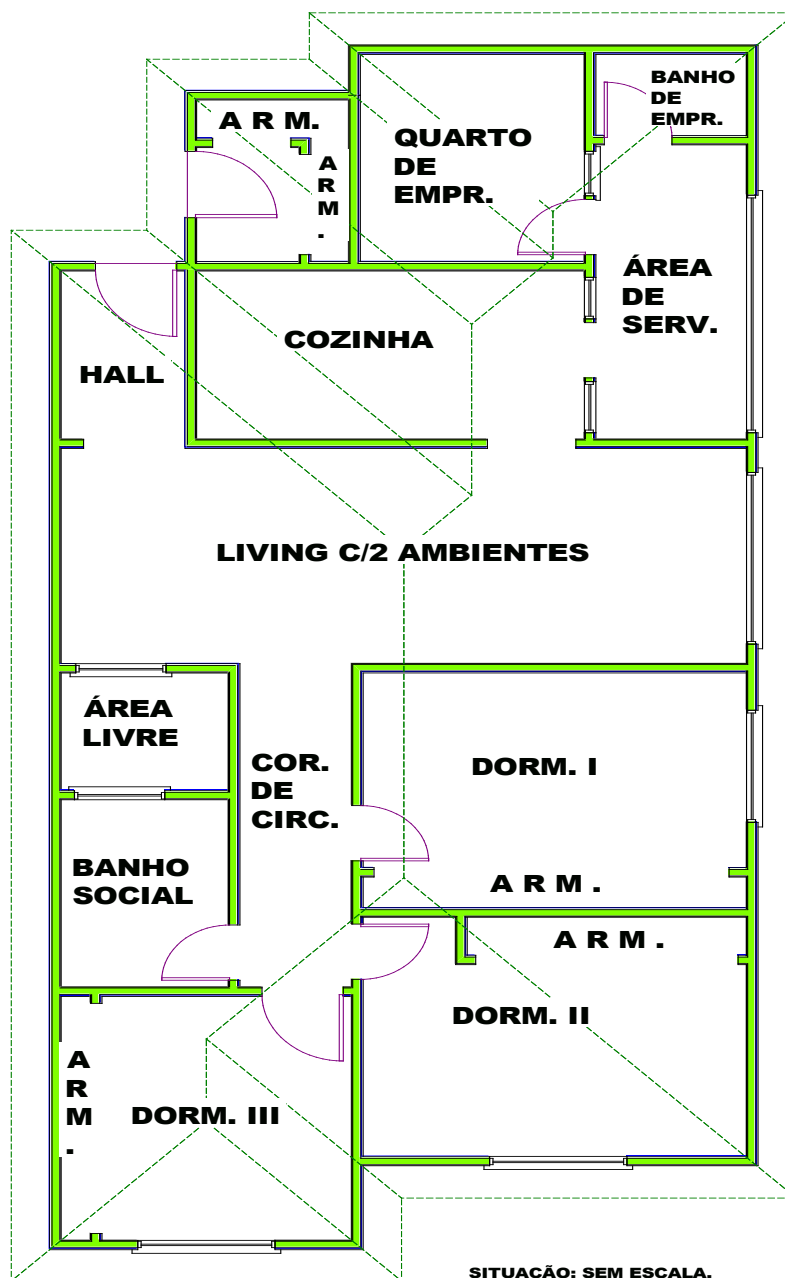


FOTO DE Nº 01



**VISTA DA AVENIDA ANGÉLICA, NO TRECHO ONDE ESTÁ
SITUADO O “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, ONDE SE LOCALIZA O
IMÓVEL AVALIANDO.**

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA AVENIDA ANGÉLICA, NO TRECHO, ONDE ESTÁ SITUADO O “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 337

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. “M” - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

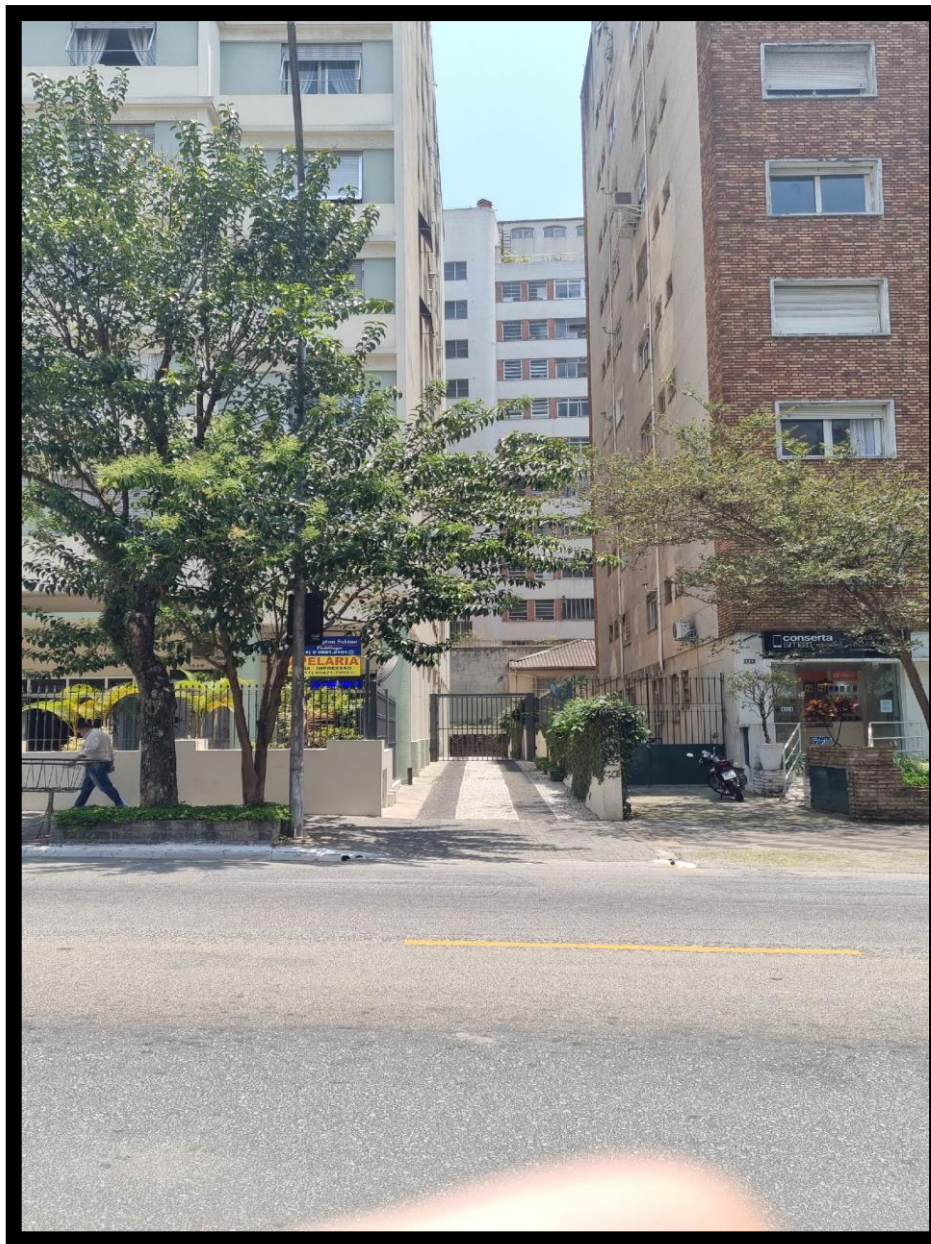
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

FOTO DE Nº 04



VISTA DA PORTARIA DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO DE Nº 05



VISTA DA ENTRADA E SAÍDA DE GARAGEM DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 31 do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”:

“HALL” DE ENTRADA INTERNO:

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

“LIVING” (com dois ambientes):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada, com acesso a cozinha.

CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO

(de acesso aos dormitórios):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

DORMITÓRIO I (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA = persiana de alumínio e madeira pintada, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO SOCIAL (com “box” alumínio e vidro):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com forro de gesso pintado.
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA = persiana de alumínio e madeira pintada, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO III (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA = persiana de alumínio e madeira pintada, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES = revestida com massa corrida e pintura texturizada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.

QUARTO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com tacos de madeira.
PAREDES ===== revestida com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO DE EMPREGADA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o meio.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
PORTA ===== de madeira pintada.

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica, conforme Anexo - VII.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira **NBR-14.653-2 - “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 - versão 2019”**.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto aos corretores que atuam no ramo imobiliário, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

2.1.- VALOR UNITÁRIO:-

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”.

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019)”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.4 - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite máximo”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 2,640.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 62 (sessenta e dois) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (d) Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa, conforme Anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados no próprio “Edifício Paulistânia” e em edifícios próximos ao imóvel avaliando, portanto, este signatário pode considerar o fator de transposição;

G) FATOR ALTURA: - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”.

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o imóvel em questão (apartamento de nº 31), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, foi adotado o fator = 0,95.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS

URBANOS - SP - 2002/2006”, no item 3.2.11. “Recomendações Especiais”, 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 que, para isso, visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00m² para a vaga de garagem.

2.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, e foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

III - AVALIAÇÃO: -

3.1 - APARTAMENTO DE Nº 31 E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA” -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$\begin{aligned} V_{\text{apto. 31 e vaga}} &= S \times qmf && \text{Onde:} \\ S_{\text{apto. 31 e vaga}} &= 166,94\text{m}^2 = 121,70\text{m}^2 \text{ de área útil} \\ & && 14,90\text{m}^2 \text{ de área comum} \\ & && 30,24\text{m}^2 \text{ de área comum referente} \\ & && \text{referente a vaga de garagem.} \end{aligned}$$

Observação: visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para a vaga de garagem.

$$Qmf = R\$ 7.988,15/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$\begin{aligned} V_{\text{apto. 31 e vaga}} &= (121,70 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times R\$ 7.988,15/\text{m}^2 \\ V_{\text{apto. 31 e vaga}} &= R\$ 1.012.098,60 \end{aligned}$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. 31 e vaga}} = R\$ 1.013.000,00$$

(UM MILHÃO E TREZE MIL REAIS).
PARA DEZEMBRO / 2022.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a **R\$ 7.988,15/M² (SETE MIL E NOVECENTOS E OITENTA E OITO REAIS E QUINZE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)**, favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada, conforme Anexo - II.

IMÓVEIS

- 3 - APARTAMENTO DE Nº 32 E VAGA
"MATRÍCULA DE Nº 23.723,**
**4 - APARTAMENTO DE Nº 37 E VAGA
"MATRÍCULA DE Nº 266.207 E,**
**5 - APARTAMENTO DE Nº 97 E VAGA
"MATRÍCULA DE Nº 266.208,**

**APARTAMENTOS DE NºS. 32 E 37, LOCALIZADOS
NO 3º ANDAR OU 4º PAVIMENTO, E MAIS O
APARTAMENTO DE Nº 97, LOCALIZADO NO 9º
ANDAR OU 10º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO
ANGATUBA" SITUADO NA RUA MÁRIO DE
ANDRADE NºS. 74, 78, 86, 100 (ENTRADA
PRINCIPAL). 104 E 110, ESQUINA COM A
RUA LOPES CHAVES Nº 495, NO 35º
SUBDISTRITO - BARRA
FUNDA - NESTA CAPITAL**

I - VISTORIA

Este signatário diligenciou aos locais dos imóveis, objetos da lide, no intuito de vistoriá-los e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

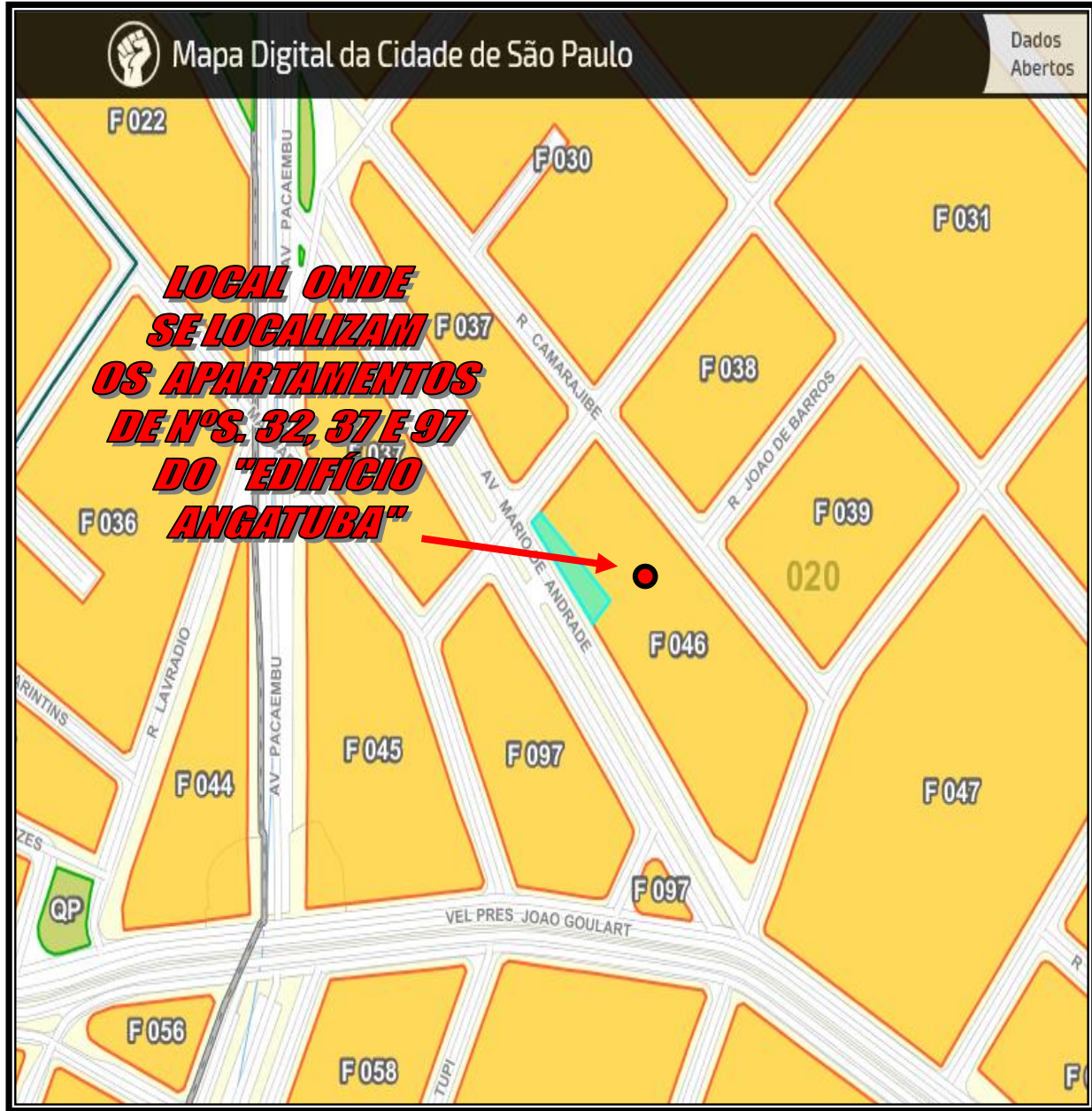
1.1.- DO LOCAL:

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: General Olímpio da Silveira e Pacaembu.

1.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Os imóveis, objetos da presente avaliação (apartamento de nº 32 e 01 (uma) vaga de garagem, apartamento de nº 37 e 01 (uma) vaga de garagem e o apartamento de nº 97 e 01 (uma) vaga de garagem), estão situados na Rua Mário de Andrade nºs. 74, 78, 86 e 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina com a Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital, na quadra formada pelas citadas vias e mais a Praça Antônio Cândido de Camargo, Rua Conselheiro Brotero e Rua Camaragipe.

- A ilustração do mapa que segue demonstra a localização do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, onde se localizam os apartamentos avaliados de números 32, 37 e 97:



1.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o apartamento de nº 32 e 01 (uma) vaga de garagem, apartamento de nº 37 e 01 (uma) vaga de garagem e o apartamento de nº 97 e 01 (uma) vaga de garagem, estão situados na Rua Mário de Andrade nºs. 74, 78, 86 e 100 (entrada principal), 104 e 110, esquina com a Rua Lopes Chaves nº 495, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital - SP, e possuem a seguinte situação na “Prefeitura Municipal de São Paulo” e Cartório de Registro de Imóveis:

SETOR: **020**

QUADRA: **046**

ZONA: **“ZEM”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 3.527,00/2022**

Rua Mário de Andrade nº 100

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **020.046.0123-1**

Apartamento de nº 32 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **020.046.0128-0**

Apartamento de nº 37 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **022.081.0298-3**

Apartamento de nº 97 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”

MATRÍCULAS:

Nº 23.723- para o apto. de nº 32 e vaga de garagem

Nº 266.207- para o apto. de nº 37 e vaga de garagem

Nº 266.208- para o apto. de nº 97 e vaga de garagem

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde se encontram os imóveis está servido pelos principais melhoramentos urbanos:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;
- Transporte metroviário (Estação Marechal), etc..

1.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o “EDIFÍCIO ANGATUBA”, onde se localizam os apartamentos avaliados de n.ºs. 32, 37 e 97 é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

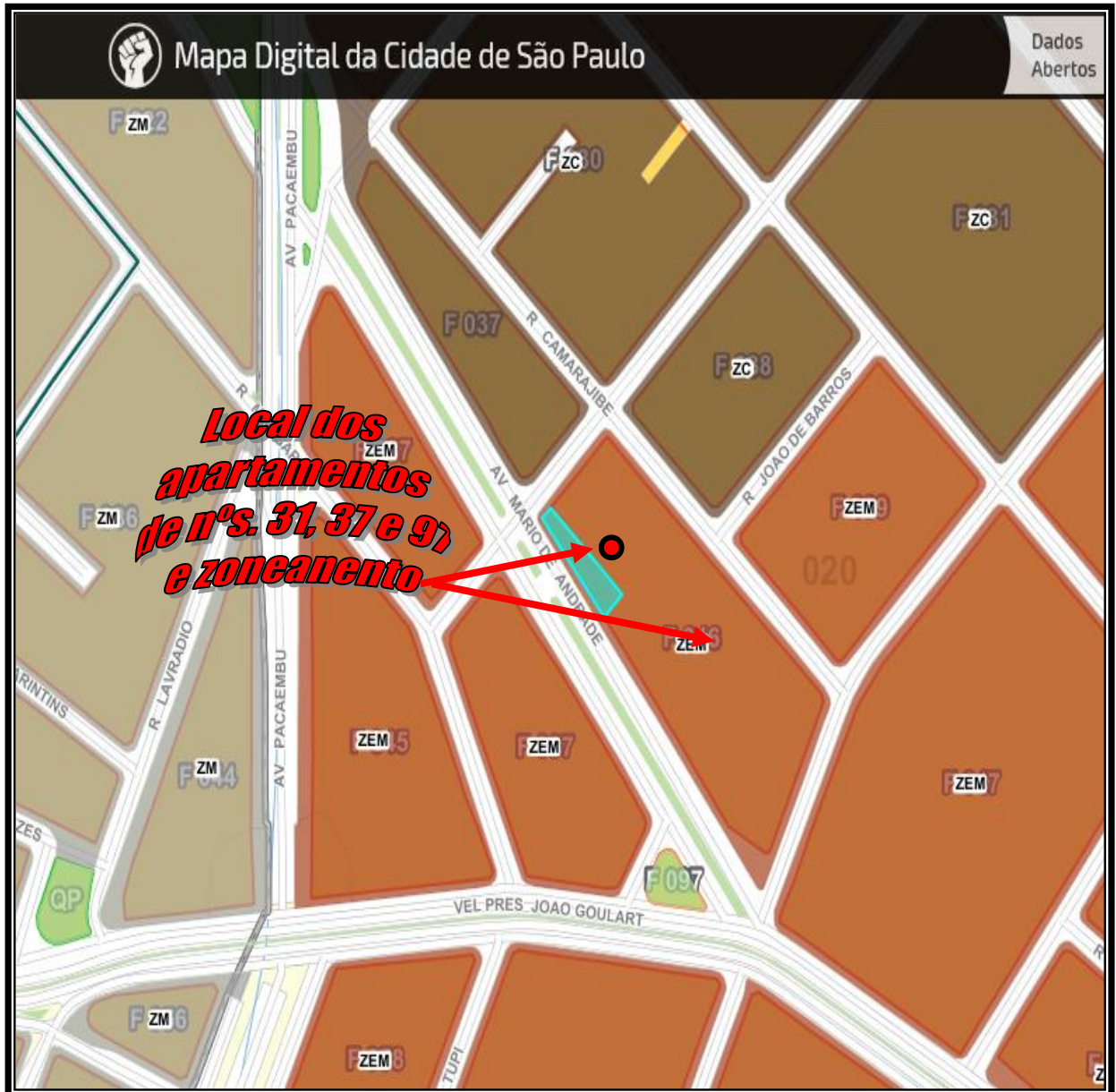
A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, postos de gasolina, supermercados, “shopping center”, concessionárias de automóveis, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente nas Avenidas: General Olímpio da Silveira e Pacaembu.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos simples, médio e superior.

1.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona “ZEM - ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO METROPOLITANA”*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

O quadro de zoneamento, onde se localiza os apartamentos de números 32, 37 e 97 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”:



O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso do apartamento de nº 32 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”:



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R MARIO DE ANDRADE,100SQL: 020.046.0123-5

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEM	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO METROPOLITANA	0000	R 4/2018
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIE TÊ	0009	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_coligados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora16/11/2022 15:39:42

Link<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso do apartamento de nº 37 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”:

PREFEITURA DE SÃO PAULO GeoSampa Mapa Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R MARIO DE ANDRADE,100 SQL: 020.046.0128-0

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEM	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO METROPOLITANA	0000	R 4/2018
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 164.02/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ	0009	L 160.50/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conseelhos_e_orgaos_coligados/c-tu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/oi/Forma/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor



NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora: 16/11/2022 15:46:03
Link: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso do apartamento de nº 97 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”:



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R: MARIO DE ANDRADE,100SQL: 020.046.0170-1

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEM	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO METROPOLITANA	0000	R 4/2018
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 164.02/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ	0009	L 160.50/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/ct/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora16/11/2022 15:49:51

Link<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

1.2 - DOS IMÓVEIS: -

1.2.1 - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo “*EDIFÍCIO ANGATUBA*”, onde estão localizados os apartamentos de números 32, 37 e 97 em estudos, possui formato regular e topografia em aclave, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de **437,00 m²**, com a frente projetada para a via pública de 52,00 metros.

ÁREA: 437,00M²

(QUATROCENTOS E TRINTA E SETE METROS QUADRADOS)

Cabem as seguintes frações ideais da área total do terreno para os imóveis:

0,8169% - para o apartamento de nº 32

0,9698% - para o apartamento de nº 37

0,9698% - para o apartamento de nº 97

1.2.2 - BENFEITORIAS: -

O Perito, na ocasião da vistoria aos imóveis em questão, observou que sobre o terreno descrito anteriormente encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado como “EDIFÍCIO ANGATUBA”, composto por 01 (um) torre erigida em concreto armado e projeto arquitetônico específico, com os seus devidos recuos e ao nível superior da via pública, ou seja, da Rua Mário de Andrade.

O “EDIFÍCIO ANGATUBA” está composto por unidades habitacionais, lojas comerciais e portaria.

O “EDIFÍCIO ANGATUBA” está servido de portão automático, interfone, medidores de água, medidores de luz e portaria para os condôminos.

O “EDIFÍCIO ANGATUBA”, que ao regime de condomínio regulamenta a lei, está dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

A portaria do “EDIFÍCIO ANGATUBA” está situada próxima à via pública e possui: banheiro para funcionários, monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O “EDIFÍCIO ANGATUBA” compreende 01 (um) andar térreo, 16 (dezesesseis) andares superiores, os quais estão servidos por 02 (dois) elevadores.

No andar térreo do edifício encontram-se: “hall” de entrada, poço de elevador, escadarias, extintores, hidrantes, lojas comerciais, portaria, medidores de água e luz.

Nos andares superiores do edifício, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo que do 1º ao 15º possui 07 apartamentos por andar e o 16º com 05 apartamentos por andar), “hall” de circulação, extintores, hidrantes, poço de elevador, escadarias e dutos de ventilação.

Segue: Fotografias da Rua Mário de Andrade, no trecho em estudo e aspectos externos do referido “EDIFÍCIO ANGATUBA”, onde se localizam os apartamentos de números 32, 37 e 97, instrumentos das avaliações.

FOTO DE Nº 01



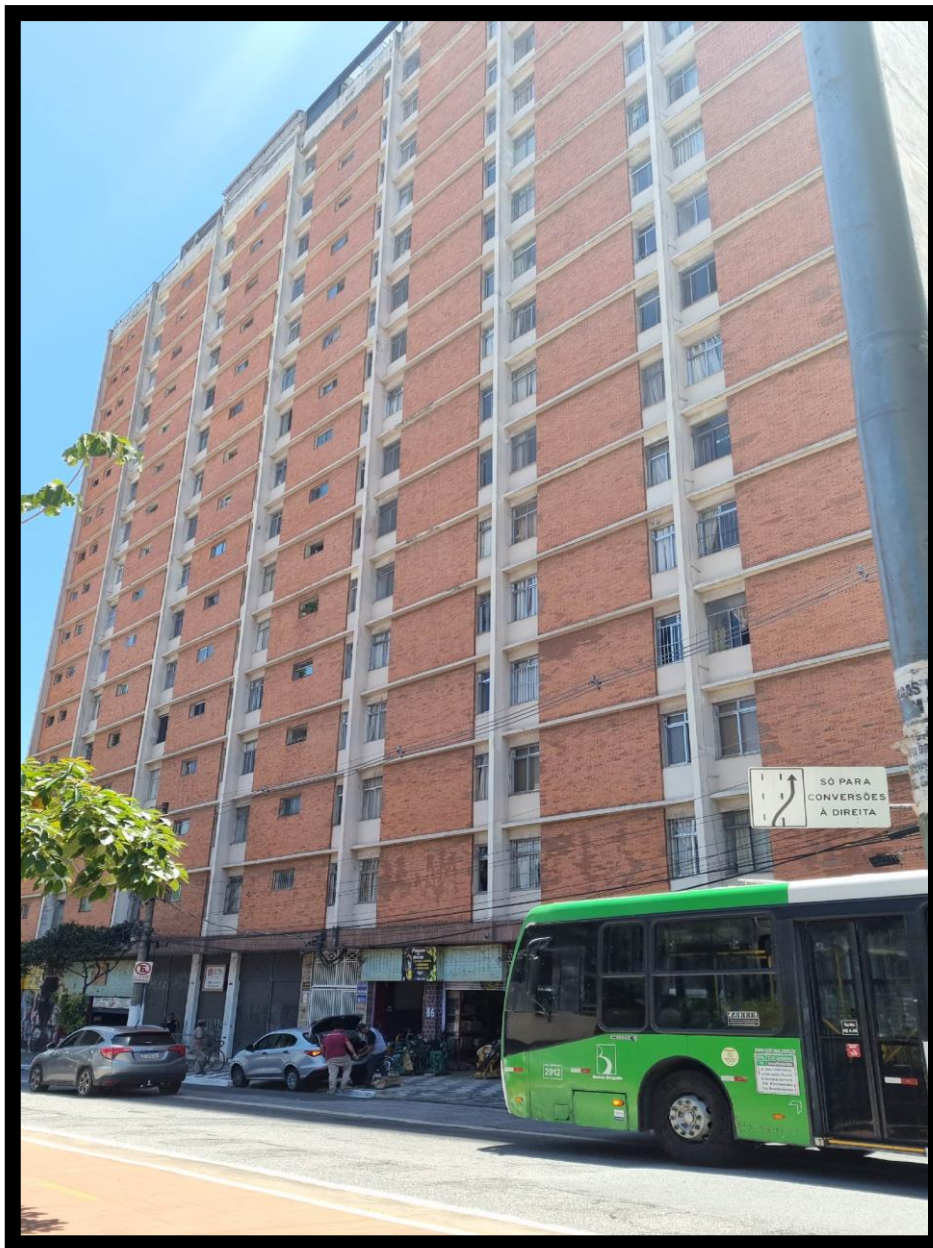
VISTA DA RUA MÁRIO DE ANDRADE, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O “EDIFÍCIO ANGATUBA”, ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 32, 37 E 97.

FOTO DE Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA MÁRIO DE ANDRADE, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O “EDIFÍCIO ANGATUBA”, ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 32, 37 E 97.

FOTO DE Nº 03



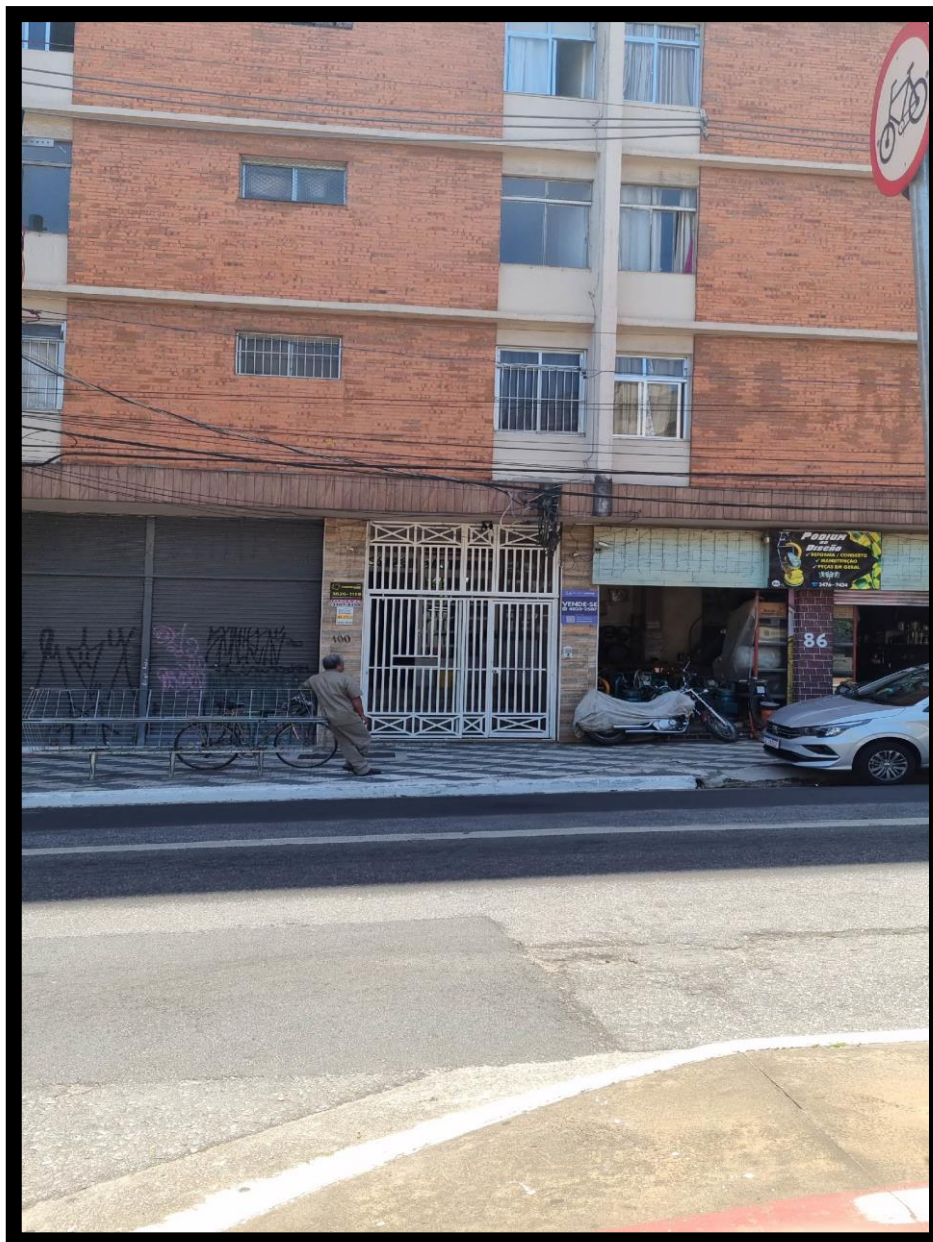
VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”, ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 32, 37 E 97.

FOTO DE Nº 04



***OUTRA VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”, ONDE
SE LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 32, 37 E
97.***

FOTO DE Nº 05



VISTA DA PORTARIA DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”, ONDE SE LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 32, 37 E 97.

- DAS UNIDADES AVALIANDAS: -

“IMÓVEL 3 - APARTAMENTO DE Nº 32”:-

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja Matrícula é a de Nº 23.723 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O apartamento de nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, contém a área útil de 47,5036m² e encerra a área total construída de 61,0753m², correspondendo a uma fração de participação no terreno de 3,5655m² ou seja 0,8169% do mesmo que tem a área de 436,40m².

ÁREA ÚTIL = 47,5036m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontrava-se em estado regular de conservação e uso e, segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019), enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples a Importantes.*

O apartamento de nº 32, localizado 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA” não possui vaga de garagem.

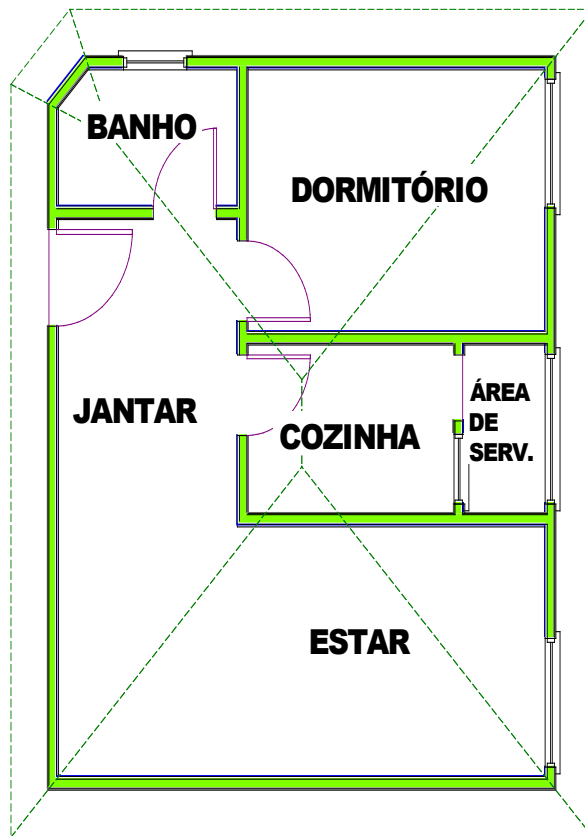
O apartamento de nº 32, localizado 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, compreende:

01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando se encontrava no estado regular conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e com base nos dados colhidos junto à “Prefeitura municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 52 (cinquenta e dois) anos e pôde classificá-lo no item “1.3.2 - Apartamentos Padrão - SIMPLES”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Segue: Croqui do apartamento de nº 32 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, onde se localiza o imóvel, instrumento de avaliação:

CROQUI DO IMÓVEL
RUA MÁRIO DE ANDRADE, N°S. 74, 78, 86 E 100
(ENTRADA PRINCIPAL), 104 E 110, ESQUINA COM A
RUA LOPES CHAVES, N° 495
35° SUBDISTRITO - BARRA FUNDA, SP
EDIFÍCIO ANGATUBA
APARTAMENTO DE N° 32



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 32 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”:

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO ===== revestido com tacos.
PAREDES == revestidas com massa fina e pintura texturizada.
TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.
JANELA ===== vidro de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira envernizada.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDE ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.
JANELA ===== vidro basculante de ferro pintado, com vidros.
BATENTE ===== de madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES == revestidas com massa fina e pintura texturizada.
TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.
JANELA ===== vidro de ferro pintado, com vidros.

DORMITÓRIO (com armários embutidos):

PISO ===== revestido com tacos.
PAREDES == revestidas com massa fina e pintura texturizada.
TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.
JANELA ===== vidro de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO (com “box” de alumínio e acrílico):

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDE ===== revestidas com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.
JANELA ===== vidro basculante de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

As características de acabamentos das dependências do apartamento avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica, conforme Anexo - VIII.

“IMÓVEL 4 - APARTAMENTO DE Nº 37”:-

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 266.207 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O apartamento de nº 37, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, contém a área útil de 56,4758m² e encerra a área total construída de 72,5068m², correspondendo-lhe a fração de terreno de 4,2328m², ou seja, 0,9698% do mesmo que tem a área de 436,40m².

ÁREA ÚTIL = 56,4758m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontrava-se em estado regular de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006), enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: *Regular*.

O apartamento de nº 37, localizado 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA” não possui vaga de garagem.

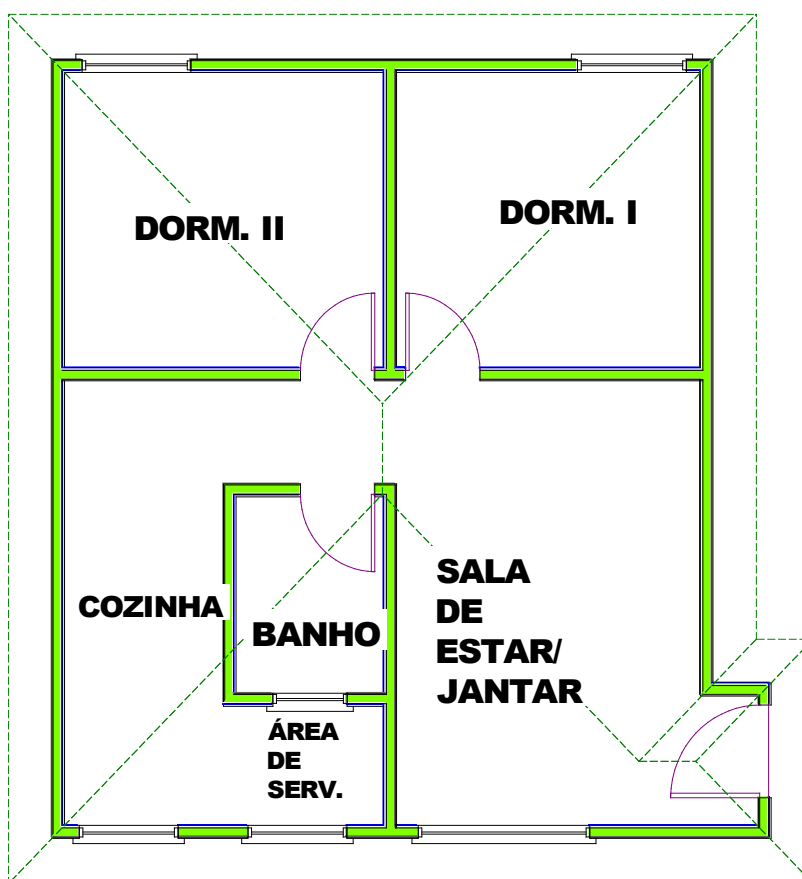
O apartamento de nº 37, localizado 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, compreende:

01 (uma) sala de estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando se encontrava no estado regular conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e com base nos dados colhidos junto à “Prefeitura municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 52 (cinquenta e dois) anos e pôde classificá-lo no item “1.3.2 - Apartamentos Padrão - SIMPLES”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Segue: Croqui do apartamento de nº 37 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, onde se localiza o imóvel, instrumento de avaliação:

CROQUI DO IMÓVEL
RUA MÁRIO DE ANDRADE, NºS. 74, 78, 86 E 100
(ENTRADA PRINCIPAL), 104 E 110, ESQUINA COM A
RUA LOPES CHAVES, Nº 495
35º SUBDISTRITO - BARRA FUNDA, SP
EDIFÍCIO ANGATUBA
APARTAMENTO DE Nº 37



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 37 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”:

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ==== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestido com azulejos até o teto.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô basculante de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ==== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ==== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO II:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestido com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô basculante de alumínio, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com massa corrida e pintura látex.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de alumínio, c

As características de acabamentos das dependências do apartamento avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica, conforme Anexo - IX.

“IMÓVEL 5 - APARTAMENTO DE Nº 97”:-

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, cuja **Matrícula** é a de Nº 266.208 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP constatou-se que:

O apartamento de nº 97, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, contém a área útil de 56,4758m² e encerra a área total construída de 72,5068m², correspondendo a fração de terreno de 4,2328m² ou seja 0,9698% do mesmo que tem a área de 436,40m².

ÁREA ÚTIL = 47,5036m²

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontrava-se em estado regular de conservação e uso, e segundo o Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006), enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de Reparos Simples*.

O apartamento de nº 97, localizado 9º andar ou 10º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA” não possui vaga de garagem.

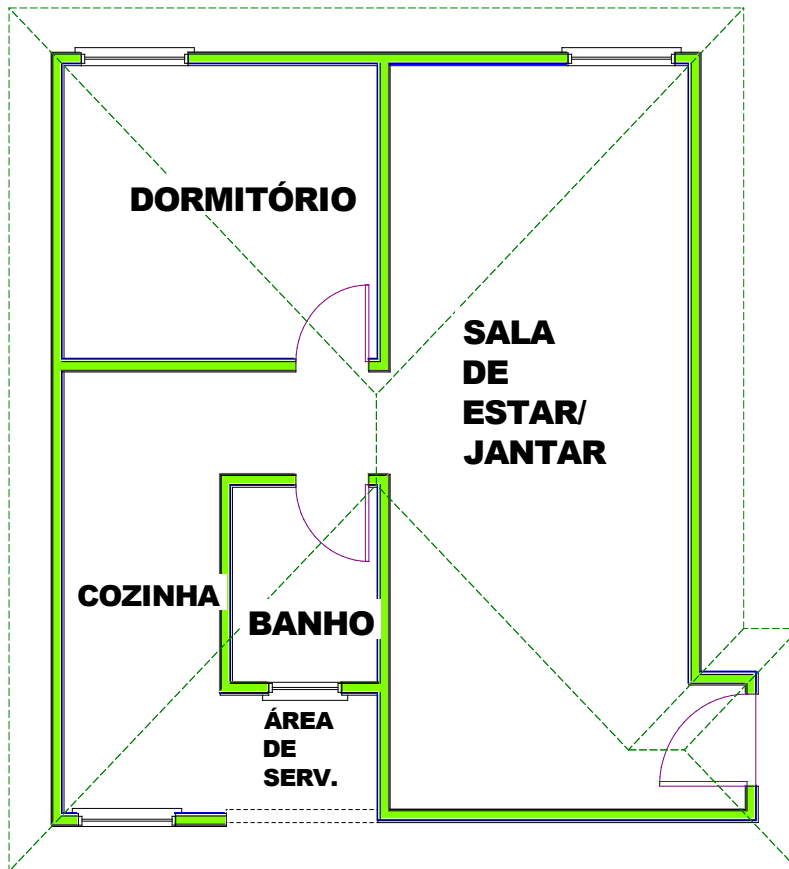
O apartamento de nº 97, localizado 9º andar ou 10º pavimento do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, compreende:

01 (uma) sala de estar/jantar, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

O imóvel avaliando se encontrava no estado regular conservação e considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, e com base nos dados colhidos junto à “Prefeitura municipal de São Paulo”, este signatário pôde estimar a idade de 52 (cinquenta e dois) anos e pôde classificá-lo no item “1.3.2 - Apartamentos Padrão - SIMPLES”, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2019.

Segue: Croqui do apartamento de nº 97 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, onde se localiza o imóvel, instrumento de avaliação:

CROQUI DO IMÓVEL
RUA MÁRIO DE ANDRADE, N°S. 74, 78, 86 E 100
(ENTRADA PRINCIPAL), 104 E 110, ESQUINA COM A
RUA LOPES CHAVES, N° 495
35° SUBDISTRITO - BARRA FUNDA, SP
EDIFÍCIO ANGATUBA
APARTAMENTO DE N° 97



SITUAÇÃO: SEM ESCALA.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 97 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”:

SALA DE ESTAR/JANTAR:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES == revestidas com massa fina e pintura texturizada.

TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.

JANELAS ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

BANHEIRO:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestido com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.

JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

DORMITÓRIO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES == revestidas com massa fina e pintura texturizada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida e pintura látex.
JANELA ===== vitrô de ferro pintado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

COZINHA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestido com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa fina e pintura látex.
JANELA ===== vitrô basculante de ferro pintado, com vidros.
BATENTE ===== de madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestidas com reboco pintado.
TETO ===== laje revestida com reboco pintado.
PORTA ===== sanfonada de "PVC".

As características de acabamentos das dependências do apartamento avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica, conforme Anexo - X.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação dos apartamentos de números 32, 37 e 97, este signatário adotará a Norma Brasileira **NBR-14.653-2 - “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 - versão 2019”**.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto aos corretores que atuam no ramo imobiliário, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 07 (sete) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”.

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019) ”.

Conforme referido estudo, os apartamentos de nºs. 32, 37 e 97, se enquadram no item “1.3.3 - Apartamento Padrão SIMPLES - limite máximo”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,680.

E) DEPRECIACÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I_e” e a vida referencial “I_r”.

Para os imóveis (apartamentos de números 32, 37 e 97), instrumentos de avaliações, considerou-se a idade de 52 (cinquenta e dois) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, sendo que para o **apartamento de nº 32**, com estado da edificação cuja referência (f) Necessitando de Reparos simples a Importantes, para o **apartamento de nº 37**, com estado da edificação cuja referência (c) Regular, e para o **apartamento de nº 97**, com estado da edificação cuja referência (d) Entre de Regular e Necessitando de Reparos Simples, tudo baseado no Estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2019).

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo III, IV e V, possuírem a mesma força de vendas e por estarem localizados próprio “Edifício Angatuba” e em edifícios próximos aos apartamentos de números 32, 37 e 97 avaliandos, portanto, este signatário pode considerar o fator de transposição;

G) **FATOR ALTURA:** - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”.

Conforme o “Estudo” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1.º E 2.º ANDARES	: 0,90
➤ 3.º E 4.º ANDARES	: 0,95
➤ 5.º E 6.º ANDARES	: 1,00
➤ 7.º E 8.º ANDARES	: 1,10
➤ 9.º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para os imóveis em questão, apartamentos de números 32 e 37, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, foi adotado o fator = **0,95**, e mais o apartamento de número 97, foi adotado o fator = **1,15**, do “EDIFÍCIO ANGATUBA”.

2.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, e foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIAR", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

III - AVALIAÇÃO: -

**3.1 - APARTAMENTO DE Nº 32 DO “EDIFÍCIO
ANGATUBA”:-**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apto. 32}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 32.}} = 61,5036\text{m}^2 = 47,5036\text{m}^2 \text{ de área útil do apto.} \\ 13,5717\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 4.889,49/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 32}} = 47,5136\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.889,49/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 32}} = \text{R\$ } 232.317,27$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. 32}} = \text{R\$ } 233.000,00$$

(DUZENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS).
PARA DEZEMBRO / 2022.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R\$ 4.889,49/M² (QUATRO MIL E OITOCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)***, favor reportar-se à “Pesquisa de Mercado” apresentada no “Anexo - III”.

**3.2 - APARTAMENTO DE Nº 37 DO “EDIFÍCIO
ANGATUBA”:-**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apto. 37}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 37}} = 72,5068\text{m}^2 = 56,4758\text{m}^2 \text{ de área útil do apto.} \\ 16,031\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 5.623,50/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 37}} = 56,4758\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.623,50/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 37}} = \text{R\$ } 317.591,66$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. 37}} = \text{R\$ } 318.000,00$$

(TREZENTOS E DEZOITO MIL REAIS).

PARA DEZEMBRO / 2022.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R\$ 5.623,29/M² (CINCO MIL E SEISCENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E VINTE E NOVE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)***, favor reportar-se à “Pesquisa de Mercado” apresentada no “Anexo - IV”.

**3.3 - APARTAMENTO DE Nº 97 DO “EDIFÍCIO
ANGATUBA”:-**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{apto. 97}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto. 97.}} = 72,5068\text{m}^2 = 56,4758\text{m}^2 \text{ de área útil do apto.} \\ 16,031\text{m}^2 \text{ de área comum}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 6.293,57/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{apto. 97}} = 56,4758\text{m}^2 \times \text{R\$ } 6.293,57/\text{m}^2$$

$$V_{\text{apto. 97}} = \text{R\$ } 355.434,40$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{apto. 97}} = \text{R\$ } 356.000,00$$

(TREZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS).
PARA DEZEMBRO / 2022.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a ***R\$ 6.293,57/M² (SEIS MIL, DUZENTOS E NOVENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO)***, favor reportar-se à “Pesquisa de Mercado” apresentada no “Anexo - V”.

IV - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, tem-se os seguintes valores para os bens constantes nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CÉDULA HIPOTECÁRIA, requerida por JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES, em face de ANTÔNIO SÉRGIO RICCIARDI e outro, processo de nº 1055776-32.2018.8.26.0100, em curso na 37ª Vara Cível da Capital - São Paulo:

MATRÍCULA DE Nº 125.824

1 - Conjunto comercial de nº 125, localizado no 12º andar do "EDIFÍCIO COLORADO", situado na Rua Conselheiro Furtado nº 208, no 2º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital:

R\$ 133.000,00

(CENTO E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

MATRÍCULA DE Nº 36.954

2 - Apartamento de nº 31, localizado no 3º Andar ou 4º pavimento e 01 (uma) vaga de garagem, localizada no andar térreo ou subsolo do "EDIFÍCIO PAULISTÂNIA", situado na Avenida Angélica nº 1.648, no 7º Subdistrito - Consolação, nesta Capital:

R\$ 1.013.000,00

(UM MILHÃO E TREZE MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

MATRÍCULA DE Nº 23.723

3 - Apartamento de nº 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do "EDIFÍCIO ANGATUBA", situado na Rua Mário de Andrade nº 100, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital:

R\$ 233.000,00

(DUZENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

MATRÍCULA DE Nº 266.207

4 - Apartamento de nº 37, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do "EDIFÍCIO ANGATUBA", situado na Rua Mário de Andrade nº 100, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital:

R\$ 318.000,00

(TREZENTOS E DEZOITO MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

MATRÍCULA DE Nº 266.208

5 - Apartamento de nº 97, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do "EDIFÍCIO ANGATUBA", situado na Rua Mário de Andrade nº 100, no 35º Subdistrito - Barra Funda, nesta Capital:

R\$ 356.000,00

(TREZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS)

DEZEMBRO DE 2022

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 104 (cento e quatro) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas certificadas e assinadas digitalmente pelo perito judicial.

SEGUE:

***ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO PARA O CONJUNTO
COMERCIAL DE Nº 125 DO “EDIFÍCIO COLORADO”.***

***ANEXO II = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO
DE Nº 31 E 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM DO
“EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”.***

***ANEXO III = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO
DE Nº 32 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”***

***ANEXO IV = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO
DE Nº 37 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”***

***ANEXO V = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO
DE Nº 97 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”***

***ANEXO VI = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA PARA O
CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125 DO “EDIFÍCIO***

COLORADO”.

ANEXO VII = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA PARA O APARTAMENTO DE Nº 31 E VAGA DE GARAGEM DO EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”.

ANEXO VIII = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA PARA O APARTAMENTO DE Nº 32 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.

ANEXO IX = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA PARA O APARTAMENTO DE Nº 37 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.

ANEXO X = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA PARA O APARTAMENTO DE Nº 97 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.

ANEXO XI = DADOS CADASTRAIS DO CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125 DO “EDIFÍCIO COLORADO”.

ANEXO XII = DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 31 E VAGA DE GARAGEM DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”.

ANEXO XIII = DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 32 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.

ANEXO XIV = DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 37 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.

ANEXO XV = DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 97 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.

***ANEXO XVI - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA
O CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125 DO
“EDIFÍCIO COLORADO”.***

***ANEXO XVII - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA
O APARTAMENTO DE Nº 31 E VAGA DE GARAGEM
DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”.***

***ANEXO XIII - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE
LOCALIZAM OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS
32, 37 E 97 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.***

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2023.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772.**

ANEXO I

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125 DO
“EDIFÍCIO COLORADO”***



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/11/2022
 SETOR: 005 QUADRA: 040 ÍNDICE DO LOCAL: 4.404,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CONSELHEIRO FURTADO NÚMERO: 208
 COMP.: CONJUNTO 72 - EDIFÍCIO BAIRRO: LIBERDADE, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01511-000 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: 208,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,459 IDADE: 52 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 41,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ANDRÉ L. MARTINS CORRETOR IMOBILIÁRIO

CONTATO: SR. ANDRÉ

TELEFONE: (11)-931465056

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO - OBS.: CONJUNTO COMERCIAL TODO REDFORMADO E UNIFICADO A OUTROS CONJUNTOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DA SALA: 41,00M²
 CONJUNTO COMERCIAL POSSUINDO SALA, COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 195,57	VALOR UNITÁRIO: 5.378,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -665,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.792,65
PADRÃO Fp: -1.115,45	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7052
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2022
 SETOR : 005 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 4.404,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO NÚMERO : 208
 COMP.: CONJUNTO 22 - EDIFÍCIO BAIRRO LIBERDADE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01511-000 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: 208,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,475 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,40 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 36,40

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OZORA IMÓVEIS

CONTATO : SRA. IIKO KAJIVA

TELEFONE : (11)-981346221

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO - OBS.: CONJUNTO COMERCIAL TODO REDFORMADO E UNIFICADO A OUTROS CONJUNTOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DA SALA: 36,40M²
 CONJUNTO COMERCIAL POSSUINDO SALA, COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 989,01	VALOR UNITÁRIO : 4.450,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-652,12 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.864,36
PADRÃO Fp :	-923,08 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8683
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



unidesk

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2022
 SETOR : 005 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 4.404,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO NÚMERO : 208
 COMP. : CONJUNTO 23 - EDIFÍCIO BAIRRO : LIBERDADE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01511-000 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: 208,00 TESTADA - (cf) m : 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 13,00
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,475 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,40 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 36,40

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OZORA IMÓVEIS

CONTATO : SRA. IIKO KAJIVA

TELEFONE : (11)-981346221

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO - OBS.: CONJUNTO COMERCIAL TODO REDFORMADO E UNIFICADO A OUTROS CONJUNTOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DA SALA: 36,40M²
 CONJUNTO COMERCIAL POSSUINDO SALA, COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 989,01
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-652,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-923,08	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 : 4.450,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.864,36
		VARIAÇÃO : 0,8683



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2022
 SETOR : 005 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 4.404,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO NÚMERO : 208
 COMP.: CONJUNTO 24 - EDIFÍCIO BAIRRO LIBERDADE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01511-000 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: 208,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,475 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 34,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OZORA IMÓVEIS

CONTATO : SRA. IIKO KAJIVA

TELEFONE : (11)-981346221

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO - OBS.: CONJUNTO COMERCIAL TODO REDFORMADO E UNIFICADO A OUTROS CONJUNTOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DA SALA: 34,00M²
 CONJUNTO COMERCIAL POSSUINDO SALA, COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 1.058,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-698,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-988,24	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 : 4.764,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.137,14
		VARIAÇÃO : 0,8683



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2022
 SETOR : 005 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 4.404,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO NÚMERO : 208
 COMP.: CONJUNTO 25 - EDIFÍCIO BAIRRO LIBERDADE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01511-000 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: 208,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,475 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,40 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 36,40

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : OZORA IMÓVEIS

CONTATO : SRA. IIKO KAJIVA

TELEFONE : (11)-981346221

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO - OBS.: CONJUNTO COMERCIAL TODO REDFORMADO E UNIFICADO A OUTROS CONJUNTOS

AUH = ÁREA ÚTIL DA SALA: 36,40M²

CONJUNTO COMERCIAL POSSUINDO SALA, COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 989,01	VALOR UNITÁRIO : 4.450,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -652,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.864,36
PADRÃO Fp : -923,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8683
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2022
 SETOR : 005 QUADRA : 040 ÍNDICE DO LOCAL : 4.404,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO FURTADO NÚMERO : 208
 COMP.: CONJUNTO 102 - EDIFÍCIO BAIRRO DA LIBERDADE, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01511-000 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: 208,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,620 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,475 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 34,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : OZORA IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. IIKO KAJIVA TELEFONE : (11)-981346221

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO - OBS.: CONJUNTO COMERCIAL TODO REDFORMADO E UNIFICADO A OUTROS CONJUNTOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DA SALA: 34,00M²
 CONJUNTO COMERCIAL POSSUINDO SALA, COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.764,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -698,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.078,32
PADRÃO Fp : -988,24	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6461
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/11/2022
 SETOR: 005 QUADRA: 040 ÍNDICE DO LOCAL: 4.404,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CONSELHEIRO FURTADO NÚMERO: 208
 COMP.: CONJUNTO 103 - EDIFÍCIO BAIRRO: LIBERDADE, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01511-000 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: 208,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,620 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,475 IDADE: 52 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,40 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 36,40

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$): 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: OZORA IMÓVEIS

CONTATO: SRA. IIKO KAJIVA

TELEFONE: (11)-981346221

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO - OBS.: CONJUNTO COMERCIAL TODO REDFORMADO E UNIFICADO A OUTROS CONJUNTOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DA SALA: 36,40M²
 CONJUNTO COMERCIAL POSSUINDO SALA, COZINHA E BANHEIRO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-652,12	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-923,08	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: 4.450,55
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.875,35
		VARIAÇÃO: 0,6461




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES X ANTÔNIO SÉRGIO **DATA :** RDI 22/11/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENEFETORIA :** 0,8



OBSERVAÇÃO :
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORADO

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.404,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 52
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input type="checkbox"/> Vagas	escritório simples c/ elev. (-)
	Vagas 0
	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORÁSMICA	1,15	Parcela de Benefetorias

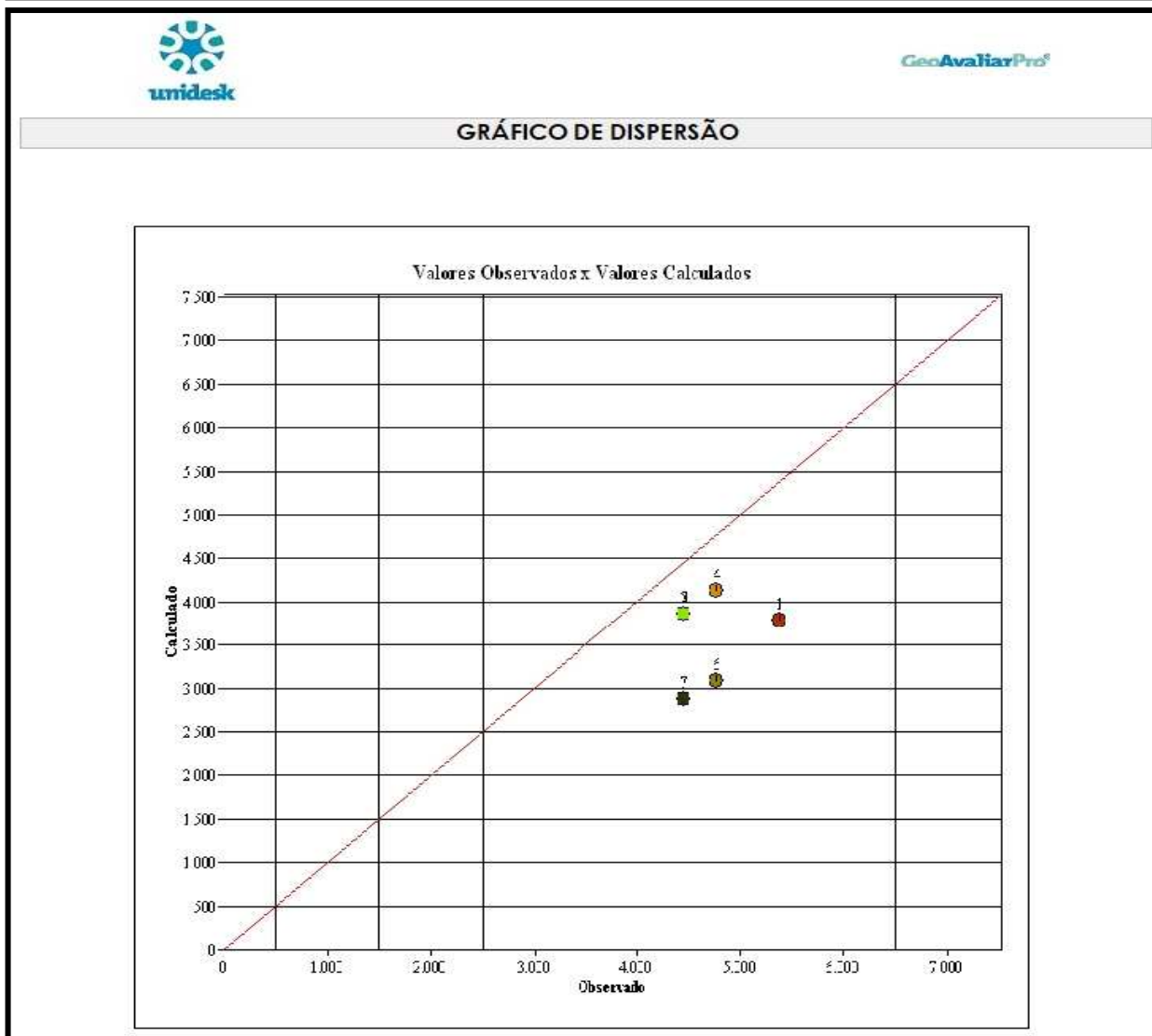
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,208	5.378,05	3.792,65	0,7052
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,208	4.450,55	3.864,36	0,8683
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,208	4.450,55	3.864,36	0,8683
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,208	4.764,71	4.137,14	0,8683
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,208	4.450,55	3.864,36	0,8683
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,208	4.764,71	3.078,32	0,6461
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA CONSELHEIRO FURTADO ,208	4.450,55	2.875,35	0,6461

umidesk GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.378,05	3.792,65
2	4.450,55	3.864,36
3	4.450,55	3.864,36
4	4.764,71	4.137,14
5	4.450,55	3.864,36
6	4.764,71	3.078,32
7	4.450,55	2.875,35





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : RUA CONSELHEIRO FURTADO 208 CONJUNTO COMERCIAL 125 LIBERDADE. Data : 21/11/2022

Cliente : 1055776-32.2018.8.26.0100

Área terreno m² : 208,00

Edificação m² : 36,40

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.672,81

Desvio Padrão : 344,44

- 30% : 3.270,97

+ 30% : 6.074,65

Coefficiente de Variação : 7,3700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.639,51

Desvio Padrão : 469,33

- 30% : 2.547,65

+ 30% : 4.731,36

Coefficiente de Variação : 12,9000

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 caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.639,51

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.639,51000

VALOR TOTAL (R\$): 132.478,16

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.384,07

INTERVALO MÍNIMO : 3.384,07

INTERVALO MÁXIMO : 3.894,95

INTERVALO MÁXIMO : 3.894,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 408

ANEXO II

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
APARTAMENTO DE Nº 31 E VAGA DE
GARAGEM DO "EDIFÍCIO PAULISTÂNIA"***



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/11/2022
 SETOR: 010 QUADRA: 015 ÍNDICE DO LOCAL: 11.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA ANGÉLICA NÚMERO: 1697
 COMP.: APTO. 91 E 1 VG. ED. SÂCBairro: CONSOLAÇÃO, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01227-200 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: 817,00 TESTADA - (cf) m: 19,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 61 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 12 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$): 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: JAIME IMÓVEIS
 CONTATO: SR. GABRIEL TELEFONE: (11)-38233545

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ - OBS.: APARTAMENTO PRECISANDO REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 120,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 125,00M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COPA/ COZINHA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-9,60	FT ADICIONAL 01: -981,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1.216,28	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: 7.056,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.280,98
		VARIAÇÃO: 1.031,9



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2022
 SETOR : 010 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 11.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ANGÉLICA NÚMERO : 1697
 COMP.: APTO. 112 E 1 VG. ED. SÁBIA BAIRRO : CONSOLAÇÃO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01227-200 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: 817,00 TESTADA - (cf) m : 19,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 43,00
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 61 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : JAIME IMÓVEIS

CONTATO : SR. GABRIEL

TELEFONE : (11)-38233545

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ - OBS.: APARTAMENTO PRECISANDO REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 120,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 125,00M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COPA/ COZINHA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-12,73	FT ADICIONAL 01 : -1.302,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.613,44	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 : 9.360,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.658,45
		VARIAÇÃO : 1,0319



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/11/2022
 SETOR: 011 QUADRA: 124 ÍNDICE DO LOCAL: 11.393,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA ANGÉLICA NÚMERO: 1648
 COMP.: APTO. 102 E 1 VG. ED. PABAIRO: ACONSOLAÇÃO, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01228-100 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: 960,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 48,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 64 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,70 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 136,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 11 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: JAIME IMÓVEIS

CONTATO: SR. GABRIEL

TELEFONE: (11)-38233545

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTANIA - OBS.: APARTAMENTO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 121,70 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 126,70M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COPA/ COZINHA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -1.284,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	718,49	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: 9.234,41
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.668,11
		VARIAÇÃO: 0,9387



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/11/2022
 SETOR: 011 QUADRA: 123 ÍNDICE DO LOCAL: 11.507,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PARÁ NÚMERO: 222
 COMP.: APTO. 61 E 1 VG. ED. ABABAIRO: CONSOLAÇÃO, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01243-020 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.060,00 TESTADA - (cf) m: 21,20 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,232 IDADE: 58 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 183,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 193,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 16 APTO./ANDAR: 2 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\$): 1.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: WWW.HIGIMOVEIS.COM.BR/IMOVEL - COD. DO IMÓVEL AP00253

CONTATO: SR. RENNAN

TELEFONE: (11)-937763159

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ABAETÉ - OBS.: APARTAMENTO PRECISANTO REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 178,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 183,00M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, LAVABO, COPA/ COZINHA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, CLOSET, 2 BANHEIROS, ÁREA DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-19,00	FT ADICIONAL 01: -383,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.058,22	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9.590,16
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.129,33
		VARIAÇÃO: 0,8477



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2022
 SETOR : 011 QUADRA : 123 ÍNDICE DO LOCAL : 11.507,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PARÁ NÚMERO : 222
 COMP.: APTO. 121 E 1 VG. ED. AB.BAIRRO : CONSOLAÇÃO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01243-020 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.060,00 TESTADA - (cf) m : 21,20 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,236 IDADE : 58 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 183,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 193,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 16 APTO./ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 2.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CDIA CORRETORES DE IMOVEIS - COD. DO IMÓVEL AP54798
 CONTATO : SR. JOÃO DUTRA TELEFONE : (11)-992221573

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ABAETÉ - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 178,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 183,00M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, LAVABO, COPA/ COZINHA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, CLOSET, 2 BANHEIROS, ÁREA DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-22,41	FT ADICIONAL 01 : -1.573,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.380,38	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 : 11.311,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.334,91
		VARIAÇÃO : 0,7369



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/11/2022
 SETOR : 011 QUADRA : 124 ÍNDICE DO LOCAL : 11.562,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SERGIPE NÚMERO : 686
 COMP. : APTO. 21 E 1 VG. ED. PRIBAIRRO : CONSOLAÇÃO, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01243-000 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: 550,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,83
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior cf elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 63 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 224,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 234,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 11 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 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\$) : 1.490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO
 CONTATO : SR. ROBERTO TELEFONE : (11)-984340184

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRIMAVERA - OBS.: APARTAMENTO PARA REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 219,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 224,00M²
 APTO. POSSUINDO 1 LIVING C/2 AMBIENTES, COPA/ COZINHA, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇOS,

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-17,50	FT ADICIONAL 01 : 266,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1.031,95	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 : 5.986,61
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.267,12
		VARIAÇÃO : 1.2139



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES X ANTÔNIO SÉRGIO DATA : RDI 22/11/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULISTÂNIA

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	11.393,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 64 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	0,95	Parcela de Benfeitorias



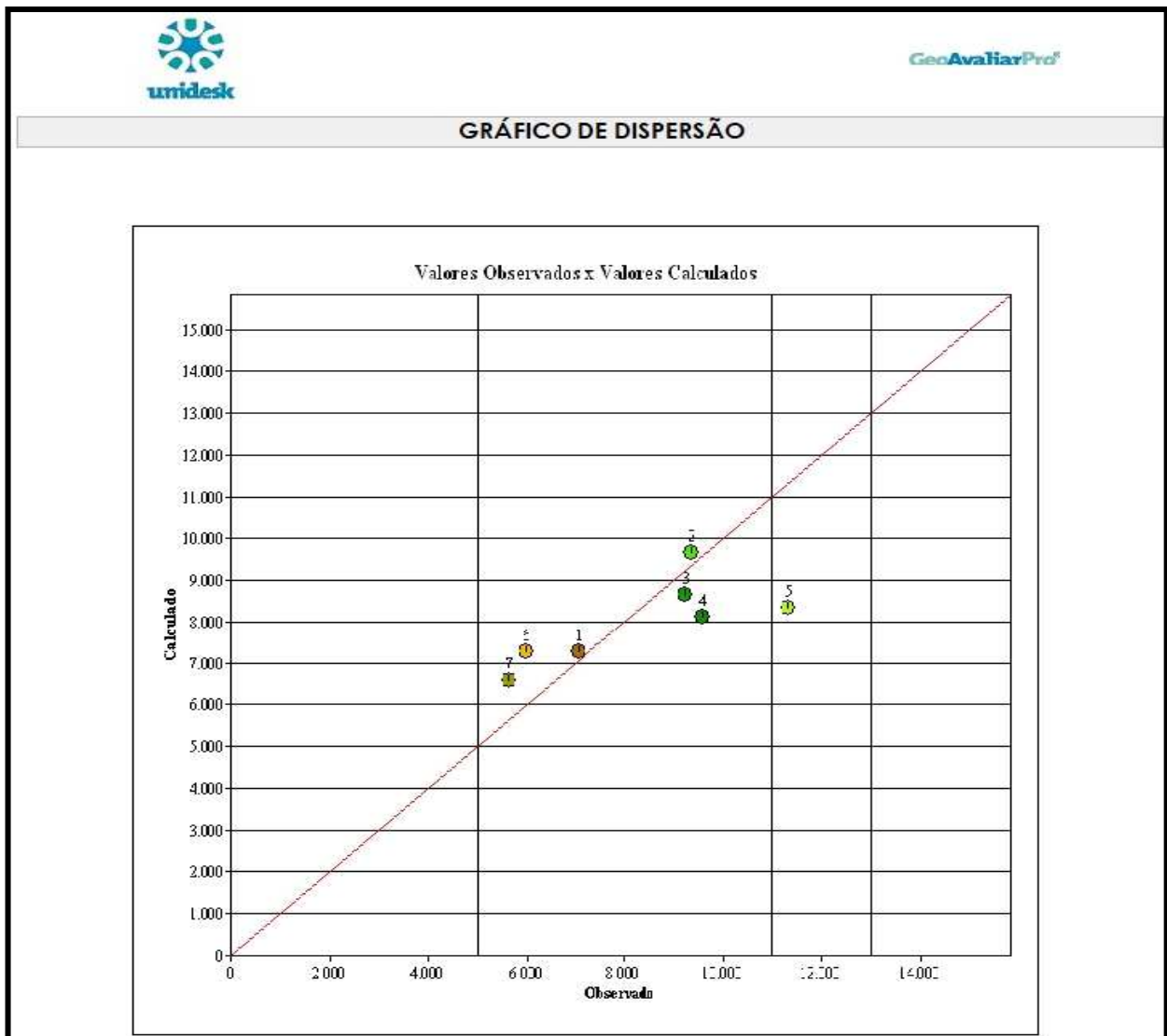
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA ANGÉLICA ,1697	7.056,00	7.280,98	1,0319
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA ANGÉLICA ,1697	9.360,00	9.658,45	1,0319
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA ANGÉLICA ,1648	9.234,41	8.668,11	0,9387
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PARÁ ,222	9.590,16	8.129,33	0,8477
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA PARÁ ,222	11.311,48	8.334,91	0,7369
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA SERGIPE ,686	5.986,61	7.267,12	1,2139
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA SERGIPE ,686	5.625,00	6.578,17	1,1695

unidesk GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.056,00	7.280,98
2	9.360,00	9.658,45
3	9.234,41	8.668,11
4	9.590,16	8.129,33
5	11.311,48	8.334,91
6	5.986,61	7.267,12
7	5.625,00	6.578,17





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA ANGÉLICA 1.648 APARTAMENTO DE Nº 31 CONSOLAÇÃO, SP SAO Data : 14/11/2022

Cliente : PROC. 1055776-32.2018.8.26.0100

Área terreno m² : 960,00

Edificação m² : 121,70

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.309,09

Desvio Padrão : 2.112,84

- 30% : 5.816,37

+ 30% : 10.801,82

Coefficiente de Variação : 25,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.988,15

Desvio Padrão : 1.032,83

- 30% : 5.591,71

+ 30% : 10.384,60

Coefficiente de Variação : 12,9300

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 caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.988,15

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.988,15000

VALOR TOTAL (R\$): 972.157,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.426,01

INTERVALO MÍNIMO : 7.426,01

INTERVALO MÁXIMO : 8.550,29

INTERVALO MÁXIMO : 8.550,29

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 418

ANEXO III

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
APARTAMENTO DE Nº 32 DO "EDIFÍCIO
ANGATUBA"***



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 5.426,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA NÚMERO : 327
 COMP.: APTO. 92 - EDIFÍCIO PAULBAIRRO -SANTA CECÍLIA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01150-001 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: 474,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,200 IDADE : 62 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR
 CONTATO : SRA. MARIA EDUARDA TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO THEODORO - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 85,80M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-345,09	FT ADICIONAL 01 : -685,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.011,47	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-876,46	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 : 4.930,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.034,07
		VARIAÇÃO : 1,0211



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 5.426,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA NÚMERO : 327
 COMP. : APTO. 42 - EDIFÍCIO PAULBAIRRO SANTA CECÍLIA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01150-001 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: 474,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 62 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$) : 399.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : SRA. MARIA EDUARDA

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO THEODORO - OBS.: APARTAMENTO PRECISANDO DE REFORMA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 85,80M²

APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -292,96	FT ADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.185,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.707,61	FT ADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.576,22
PADRÃO Fp : -23,75	FT ADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3323
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00	
	FT ADICIONAL05 : 0,00	
	FT ADICIONAL06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 4.431,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LAVRADIO NÚMERO : 401
 COMP.: APTO. 42 - EDIFÍCIO SÃO BAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-020 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: 871,00 TESTADA - (cf) m: 28,70 PROF. EQUIV. (Pe): 30,35
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 66 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 6 APTO./ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$): 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: GKI ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
 CONTATO: SR. ANTÔNIO TELEFONE: (11)-30970877

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 90,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -187,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.876,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.471,33
PADRÃO Fp : -817,78	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1894
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 4.431,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LAVRADIO NÚMERO : 401
 COMP.: APTO. 51 - EDIFÍCIO SÃO BAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-020 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: 871,00 TESTADA - (cf) m: 28,70 PROF. EQUIV. (Pe): 30,35
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 6 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO : SR. LUIZ TELEFONE : (11)-999827737

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 90,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-187,70	FT ADICIONAL 01 : -184,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.876,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-817,78	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 : 4.600,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.287,33
		VARIAÇÃO : 1.1494



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/11/2022
 SETOR: 020 QUADRA: 060 ÍNDICE DO LOCAL: 5.426,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARGARIDA NÚMERO: 26
 COMP.: APTO. 15 - EDIFÍCIO NORBAIRRO: ISANTA CECÍLIA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01154-030 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.242,00 TESTADA - (cf) m: 36,60 PROF. EQUIV. (Pe): 33,93
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,51 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 7 APTO/ANDAR: 7 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: HAEVEM IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. WILMA TELEFONE: (11)-54619361

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOROESTE - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 55,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, SACADA, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-400,89	FT ADICIONAL 01: 254,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.900,21	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-32,50	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: 5.727,27
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.648,22
		VARIAÇÃO: 0,6370



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 3.527,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÁRIO DE ANDRADE NÚMERO : 100
 COMP.: APTO. 75 - EDIFÍCIO ANGBAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-060 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: 437,00 TESTADA - (cf) m: 52,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,40
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,302 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO
 CONTATO : SR. JOSÉ ROBERTO TELEFONE : (11)-971249281

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA - OBS.: APARTAMENTO PARA REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DDO APARTAMENTO: 40,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -601,36	VALOR UNITÁRIO : 5.512,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.879,86
PADRÃO Fp :	-31,28 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8852
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 3.527,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÁRIO DE ANDRADE NÚMERO : 100
 COMP.: APTO. 71 - EDIFÍCIO ANGBAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-060 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: 437,00 TESTADA - (cf) m: 52,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,40
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,349 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,48 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 56,48

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : COMPRE AQUI IMÓVEIS
 CONTATO : SR. SERGIO TELEFONE : (11)-38261119

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DDO APARTAMENTO: 56,48M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -556,27	VALOR UNITÁRIO : 5.099,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-549,36 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.964,58
PADRÃO Fp :	-28,93 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7775
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES X ANTONIO SÉRGIO DATA : 3RDI22/11/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.527,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 52 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

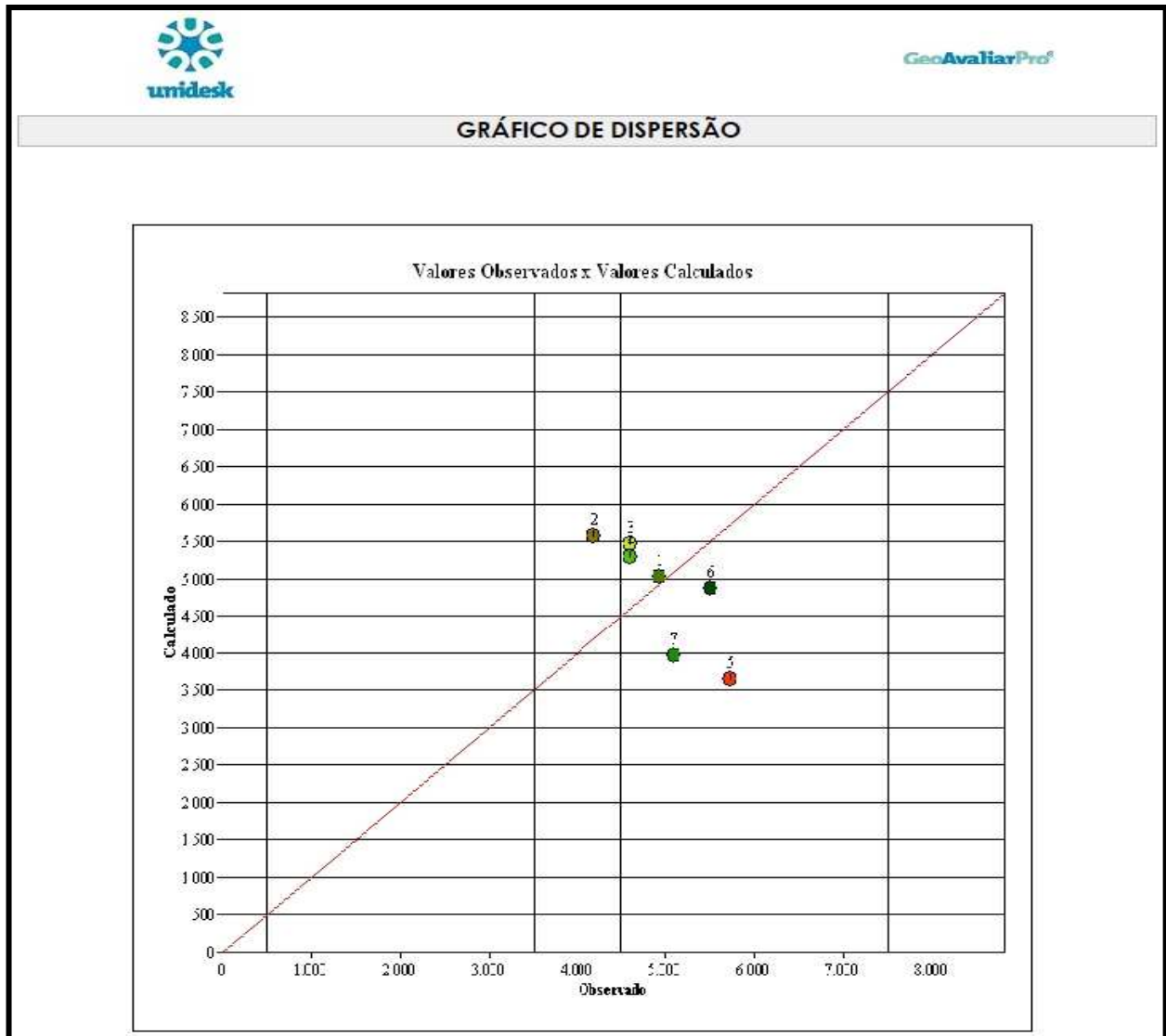
FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	0,95	Parcela de Benfeitorias



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA ,327	4.930,07	5.034,07	1,0211
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA ,327	4.185,31	5.576,22	1,3323
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA LAVRADIO ,401	4.600,00	5.471,33	1,1894
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA LAVRADIO ,401	4.600,00	5.287,33	1,1494
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARGARIDA ,26	5.727,27	3.648,22	0,6370
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MÁRIO DE ANDRADE ,100	5.512,50	4.879,86	0,8852
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MÁRIO DE ANDRADE ,100	5.099,15	3.964,58	0,7775





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA MÁRIO DE ANDRADE 100 APARTAMENTO DE Nº 32 BARRA FUNDA, SP Data : 22/11/2022
 Cliente : PROC. 1055776-32.2018.8.26.0100
 Área terreno m² : 437,00 Edificação m² : 47,51 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.032,43
 Desvio Padrão : 700,44
 - 30% : 3.522,70
 + 30% : 6.542,16

Coefficiente de Variação : 13,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.889,49
 Desvio Padrão : 659,93
 - 30% : 3.422,64
 + 30% : 6.356,34

Coefficiente de Variação : 13,5000

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 caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input 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\$): 4.889,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.889,49000

VALOR TOTAL (R\$): 232.299,67

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.530,31

INTERVALO MÍNIMO : 4.530,31

INTERVALO MÁXIMO : 5.248,67

INTERVALO MÁXIMO : 5.248,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 429

ANEXO IV

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
APARTAMENTO DE Nº 37 DO “EDIFÍCIO
ANGATUBA”***



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 5.426,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA GENERAL OLÍMPIO DA SILVEIRA NÚMERO : 327
 COMP. : APTO. 92 - EDIFÍCIO PAULBAIRRO - SANTA CECÍLIA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01150-001 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: 474,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 62 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO./ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : SRA. MARIA EDUARDA

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO THEODORO - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 85,80M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-345,09	FT ADICIONAL 01 : -685,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.938,32	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-876,46	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 : 4.930,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.960,93
		VARIAÇÃO : 1,2091



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 5.426.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA NÚMERO : 327
 COMP.: APTO. 42 - EDIFÍCIO PAULBAIRRO :SANTA CECÍLIA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01150-001 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: 474,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 62 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 85,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$) : 399.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : SRA. MARIA EDUARDA

TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO THEODORO - OBS.: APARTAMENTO PRECISANDO DE REFORMA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 85,80M²

APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-292,96	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.494,45	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-23,75	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 : 4.185,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.363,06
		VARIAÇÃO : 1,5203



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/11/2022
 SETOR: 020 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 4.431,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LAVRADIO NÚMERO: 401
 COMP.: APTO. 42 - EDIFÍCIO SÃO BAIRRO: BARRA FUNDA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01154-020 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: 871,00 TESTADA - (cf) m: 28,70 PROF. EQUIV. (Pe): 30,35
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 66 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 6 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$): 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: GKI ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS

CONTATO: SR. ANTÔNIO

TELEFONE: (11)-30970877

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS

AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 90,00M²

APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -187,70	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 2.741,60	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.336,13
PADRÃO Fp: -817,78	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3774
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 4.431,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LAVRADIO NÚMERO : 401
 COMP.: APTO. 51 - EDIFÍCIO SÃO BAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-020 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: 871,00 TESTADA - (cf) m: 28,70 PROF. EQUIV. (Pe): 30,35
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 6 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRETO COM PROPRIETÁRIO

CONTATO : SR. LUIZ

TELEFONE : (11)-999827737

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 90,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -187,70	FT ADICIONAL 01 : -184,00	VALOR UNITÁRIO : 4.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.741,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.152,13
PADRÃO Fp : -817,78	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3374
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 5.426,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARGARIDA NÚMERO : 26
 COMP.: APTO. 15 - EDIFÍCIO NORBAIRRO : ISANTA CECÍLIA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-030 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.242,00 TESTADA - (cf) m: 36,60 PROF. EQUIV. (Pe): 33,93
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,516 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 7 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : HAEVEM IMÓVEIS
 CONTATO : SRA. WILMA TELEFONE : (11)-54619361

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOROESTE - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 50,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, SACADA, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-440,98	FT ADICIONAL 01 : 280,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.631,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-35,74	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.300,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.472,12
		VARIAÇÃO : 0,7099



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 3,527,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÁRIO DE ANDRADE NÚMERO : 100
 COMP.: APTO. 75 - EDIFÍCIO ANGBAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-060 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: 437,00 TESTADA - (cf) m : 52,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,40
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,302 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 16 APTO./ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO

CONTATO : SR. JOSÉ ROBERTO

TELEFONE : (11)-971249281

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA - OBS.: APARTAMENTO PARA REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DDO APARTAMENTO: 40,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -601,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	686,32	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-31,28	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 : 5.512,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.566,18
		VARIAÇÃO : 1,0097



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/11/2022
 SETOR: 020 QUADRA: 046 ÍNDICE DO LOCAL: 3.527,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MÁRIO DE ANDRADE NÚMERO: 100
 COMP.: APTO. 71 - EDIFÍCIO ANGBAIRRO: BARRA FUNDA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01154-060 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: 437,00 TESTADA - (cf) m: 52,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,40
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,349 IDADE: 52 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,48 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,48

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 7 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: COMPRE AQUI IMÓVEIS

CONTATO: SR. SERGIO

TELEFONE: (11)-38261119

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DDO APARTAMENTO: 56,48M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -556,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-28,93	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: 5.099,15
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.513,95
		VARIAÇÃO: 0,8852

		
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA		
DESCRÇÃO : JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES X ANTONIO SÉRGIO DATA :ARDI22/11/2022		
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP		
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8		
OBSERVAÇÃO : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA		
FATORES		
FATOR	ÍNDICE	
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.527,00	
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 52 Estado de Conservação C - REGULAR	
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev. (+)	
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0	
FATORES ADICIONAIS		
FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	0,95	Parcela de Benfeitorias



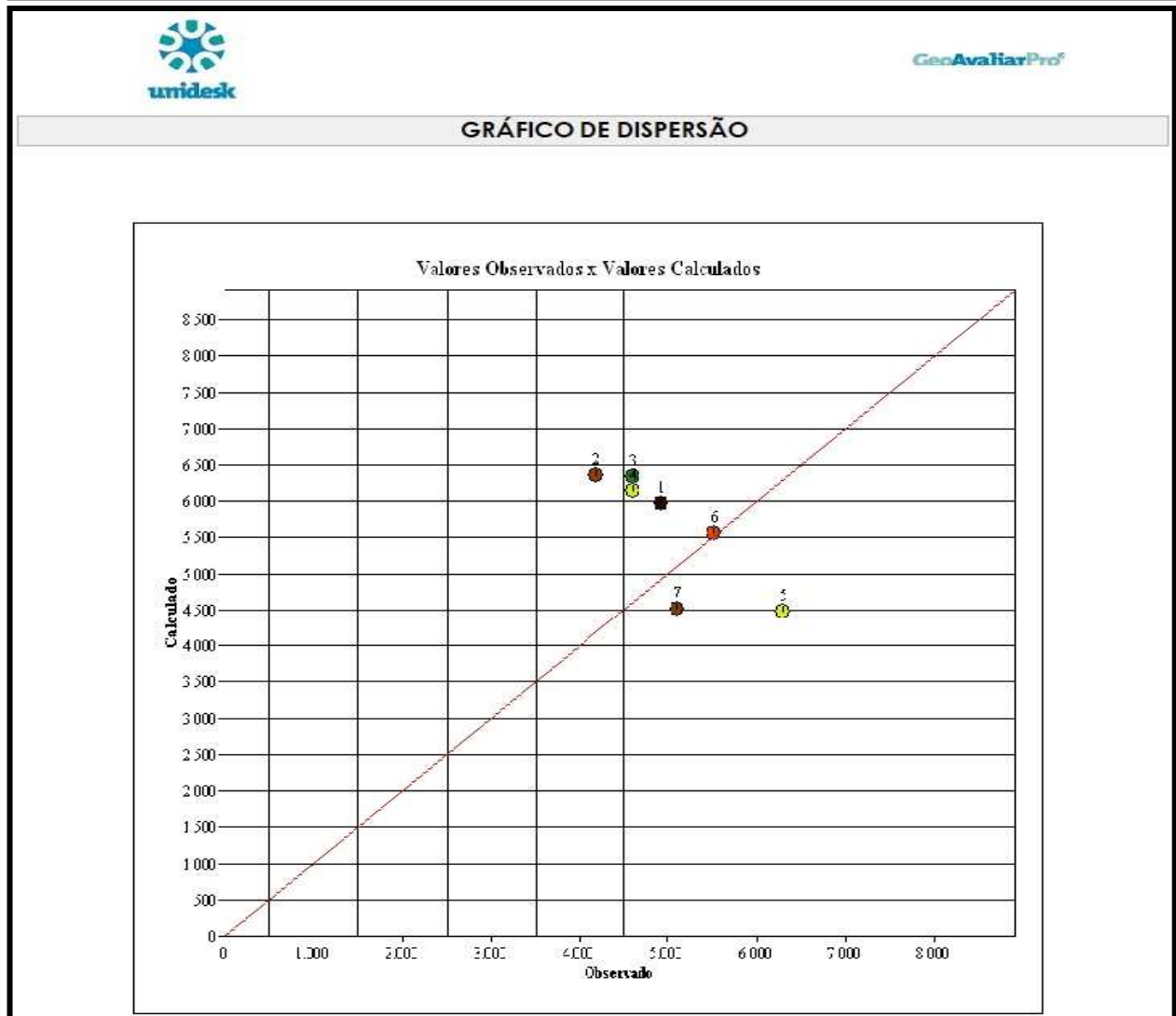
				
MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA ,327	4.930,07	5.960,93	1,2091
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA ,327	4.185,31	6.363,06	1,5203
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA LAVRADIO ,401	4.600,00	6.336,13	1,3774
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA LAVRADIO ,401	4.600,00	6.152,13	1,3374
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARGARIDA ,26	6.300,00	4.472,12	0,7099
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MÁRIO DE ANDRADE ,100	5.512,50	5.566,18	1,0097
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MÁRIO DE ANDRADE ,100	5.099,15	4.513,95	0,8852

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.930,07	5.960,93
2	4.185,31	6.363,06
3	4.600,00	6.336,13
4	4.600,00	6.152,13
5	6.300,00	4.472,12
6	5.512,50	5.566,18
7	5.099,15	4.513,95





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA MÁRIO DE ANDRADE 100 APARTAMENTO DE Nº 37 BARRA FUNDA, SP Data : 22/11/2022

Cliente : PROC. 1055776-32.2018.8.26.0100

Área terreno m² : 437,00

Edificação m² : 56,48

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.032,43

Desvio Padrão : 700,44

- 30% : 3.522,70

+ 30% : 6.542,16

Coefficiente de Variação : 13,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.623,50

Desvio Padrão : 817,33

- 30% : 3.936,45

+ 30% : 7.310,55

Coefficiente de Variação : 14,5300

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 caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input 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\$): 5.623,50

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.623,50000

VALOR TOTAL (R\$): 317.615,28

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.178,65

INTERVALO MÍNIMO : 5.178,65

INTERVALO MÁXIMO : 6.068,35

INTERVALO MÁXIMO : 6.068,35

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 440

ANEXO V

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
APARTAMENTO DE Nº 97 DO "EDIFÍCIO
ANGATUBA"***



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 060 ÍNDICE DO LOCAL : 5.426,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA NÚMERO : 327
 COMP. : APTO. 92 - EDIFÍCIO PAULIBAIRRO SANTA CECÍLIA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01150-001 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: 474,00 TESTADA - (cf) m : 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 62 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,80 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 85,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,15 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\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR
 CONTATO : SRA. MARIA EDUARDA TELEFONE : (11)-40202507

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO THEODORO - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 85,80M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-345,09	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.780,56	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-876,46	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 : 4.930,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.489,09
		VARIAÇÃO : 1.3162



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/11/2022
 SETOR: 020 QUADRA: 060 ÍNDICE DO LOCAL: 5.426,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA NÚMERO: 327
 COMP.: APTO. 42 - EDIFÍCIO PAULBAIRRO :SANTA CECÍLIA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01150-001 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: 474,00 TESTADA - (cf) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,50
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 62 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO./ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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\$): 399.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: QUINTO ANDAR

CONTATO: SRA. MARIA EDUARDA

TELEFONE: (11)-40202507

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAULO THEODORO - OBS.: APARTAMENTO PRECISANDO DE REFORMA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 85,80M²

APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-292,96	FT ADICIONAL 01: 704,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	2.360,52	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-23,75	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: 4.185,31
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.934,02
		VARIAÇÃO: 1.6568



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 4.431,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LAVRADIO NÚMERO : 401
 COMP.: APTO. 42 - EDIFÍCIO SÃO BAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-020 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: 871,00 TESTADA - (cf) m : 28,70 PROF. EQUIV. (Pe): 30,35
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 66 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 6 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 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) : 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : GKI ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
 CONTATO : SR. ANTÔNIO TELEFONE : (11)-30970877

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 90,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-187,70	FT ADICIONAL 01 : 774,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.594,40	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-817,78	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 : 4.600,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.963,66
		VARIAÇÃO : 1.5138



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/11/2022
 SETOR: 020 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 4.431,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA LAVRADIO NÚMERO: 401
 COMP.: APTO. 51 - EDIFÍCIO SÃO BAIRRO: BARRA FUNDA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01154-020 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: 871,00 TESTADA - (cf) m: 28,70 PROF. EQUIV. (Pe): 30,35
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE: 66 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 6 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: DIRETO COM PROPRIETÁRIO
 CONTATO: SR. LUIZ TELEFONE: (11)-999827737

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JOSÉ - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 90,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIOS, COZINHA, BANHEIRO, QUARTO DE EMPREGADA COM BANHEIRO E

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -187,70	FT ADICIONAL 01: 552,00	VALOR UNITÁRIO: 4.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 2.594,40	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.740,93
PADRÃO Fp: -817,78	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,4654
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/11/2022
 SETOR: 020 QUADRA: 060 ÍNDICE DO LOCAL: 5.426,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARGARIDA NÚMERO: 26
 COMP.: APTO. 15 - EDIFÍCIO NORBAIRRO :SANTA CECÍLIA, SP CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 01154-030 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.242,00 TESTADA - (cf) m: 36,60 PROF. EQUIV. (Pe): 33,93
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,692 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,516 IDADE: 42 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 7 APTO/ANDAR: 7 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: HAEVEM IMÓVEIS
 CONTATO: SRA. WILMA TELEFONE: (11)-54619361

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NOROESTE - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APARTAMENTO: 50,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, SACADA, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-440,98	FT ADICIONAL 01: 1.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.709,30	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-35,74	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.300,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.513,98
		VARIAÇÃO: 0,8752



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 3.527,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÁRIO DE ANDRADE NÚMERO : 100
 COMP.: APTO. 75 - EDIFÍCIO ANGBAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-060 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: 437,00 TESTADA - (cf) m: 52,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,40
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,302 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO

CONTATO : SR. JOSÉ ROBERTO

TELEFONE : (11)-971249281

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA - OBS.: APARTAMENTO PARA REFORMA
 AUH = ÁREA ÚTIL DDO APARTAMENTO: 40,00M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 200,45	VALOR UNITÁRIO : 5.512,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	569,50 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.251,18
PADRÃO Fp :	-31,28 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1340
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2022
 SETOR : 020 QUADRA : 046 ÍNDICE DO LOCAL : 3.527,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MÁRIO DE ANDRADE NÚMERO : 100
 COMP.: APTO. 71 - EDIFÍCIO ANGBAIRRO : BARRA FUNDA, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 01154-060 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: 437,00 TESTADA - (cf) m: 52,00 PROF. EQUIV. (Pe): 8,40
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Oeste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,692 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,349 IDADE : 52 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,48 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 56,48

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 7 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : COMPRE AQUI IMÓVEIS

CONTATO : SR. SERGIO

TELEFONE : (11)-38261119

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
 AUH = ÁREA ÚTIL DDO APARTAMENTO: 56,48M²
 APARTAMENTO POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 1 DORMITÓRIO, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 185,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-93,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-28,93	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 : 5.099,15
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.162,13
		VARIAÇÃO : 1.0124



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : JOSÉ EDUARDO COTCHING MARQUES SIMÕES X ANTÔNIO SÉRGIO DATA :ARDI22/11/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANGATUBA

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.527,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 52
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento simples c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA PANORAMICA	1,15	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA ,327	4.930,07	6.489,09	1,3162
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA GENERAL OLIMPIO DA SILVEIRA ,327	4.185,31	6.934,02	1,6568
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA LAVRADIO ,401	4.600,00	6.963,66	1,5138
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA LAVRADIO ,401	4.600,00	6.740,93	1,4654
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARGARIDA ,26	6.300,00	5.513,98	0,8752
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MÁRIO DE ANDRADE ,100	5.512,50	6.251,18	1,1340
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MÁRIO DE ANDRADE ,100	5.099,15	5.162,13	1,0124



GeoAvaliarPro®

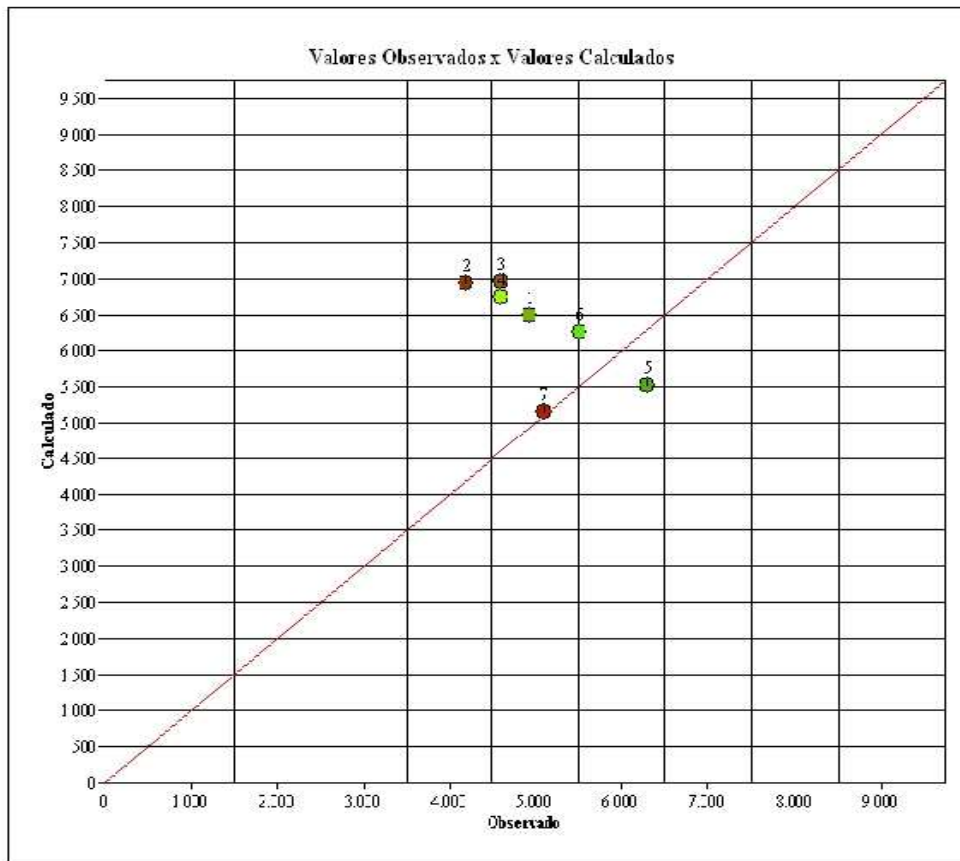
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.930,07	6.489,09
2	4.185,31	6.934,02
3	4.600,00	6.963,66
4	4.600,00	6.740,93
5	6.300,00	5.513,98
6	5.512,50	6.251,18
7	5.099,15	5.162,13



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA MÁRIO DE ANDRADE 100 APARTAMENTO DE Nº 97 BARRA FUNDA, SP Data : 22/11/2022

Cliente : PROC. 1055776-32.2018.8.26.0100

Área terreno m² : 437,00

Edificação m² : 56,48

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.032,43

Desvio Padrão : 700,44

- 30% : 3.522,70

+ 30% : 6.542,16

Coefficiente de Variação : 13,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.293,57

Desvio Padrão : 705,61

- 30% : 4.405,50

+ 30% : 8.181,64

Coefficiente de Variação : 11,2100

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 caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input 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\$): 6.293,57

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.293,57000

VALOR TOTAL (R\$): 355.460,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.909,53

INTERVALO MÍNIMO : 5.909,53

INTERVALO MÁXIMO : 6.677,61

INTERVALO MÁXIMO : 6.677,61

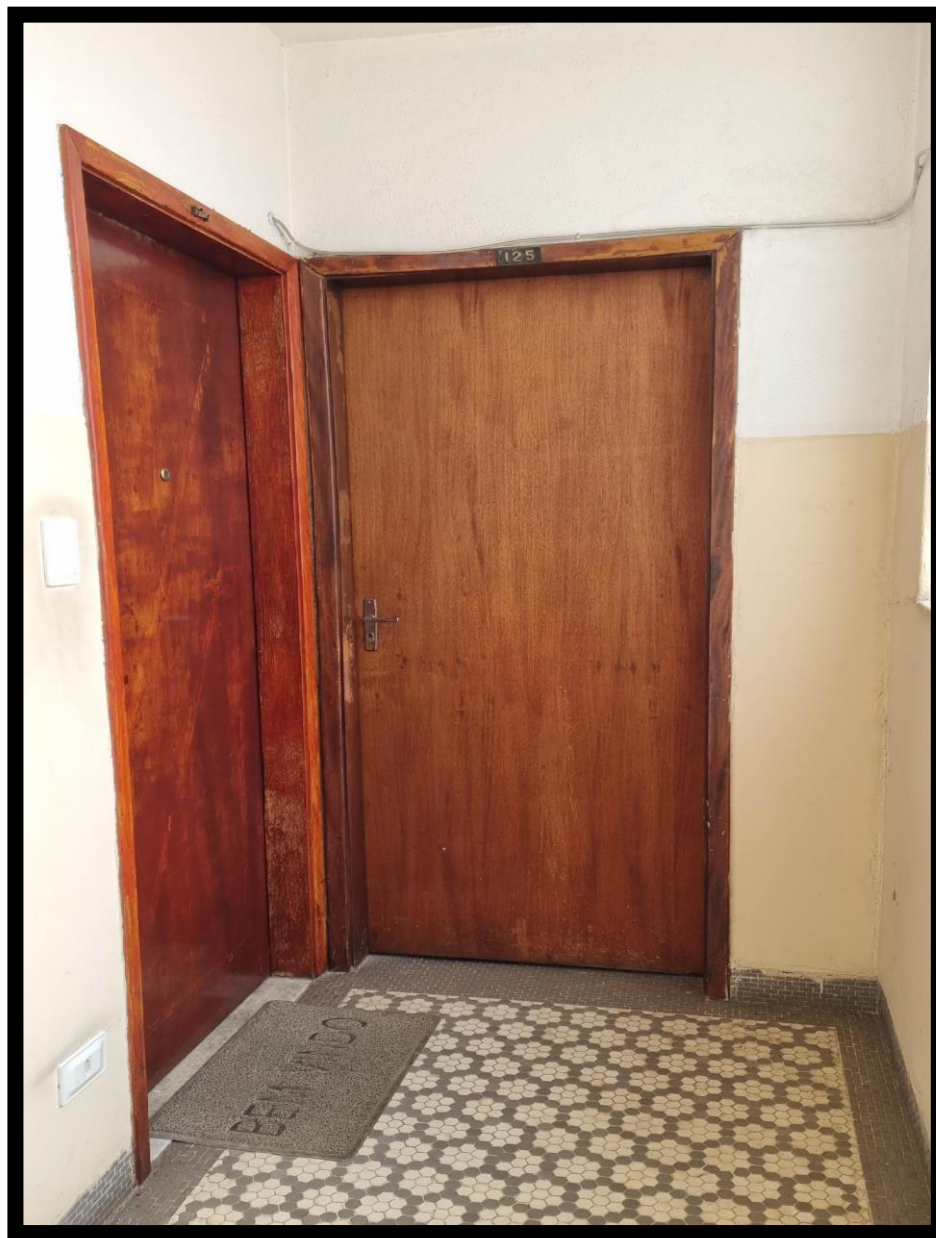
GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ANEXO VI

***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO
CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125 DO
“EDIFÍCIO COLORADO”***

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO CONJUNTO COMERCIAL
DE Nº 125 DO “EDIFÍCIO COLORADO”.**

FOTO DE Nº 02



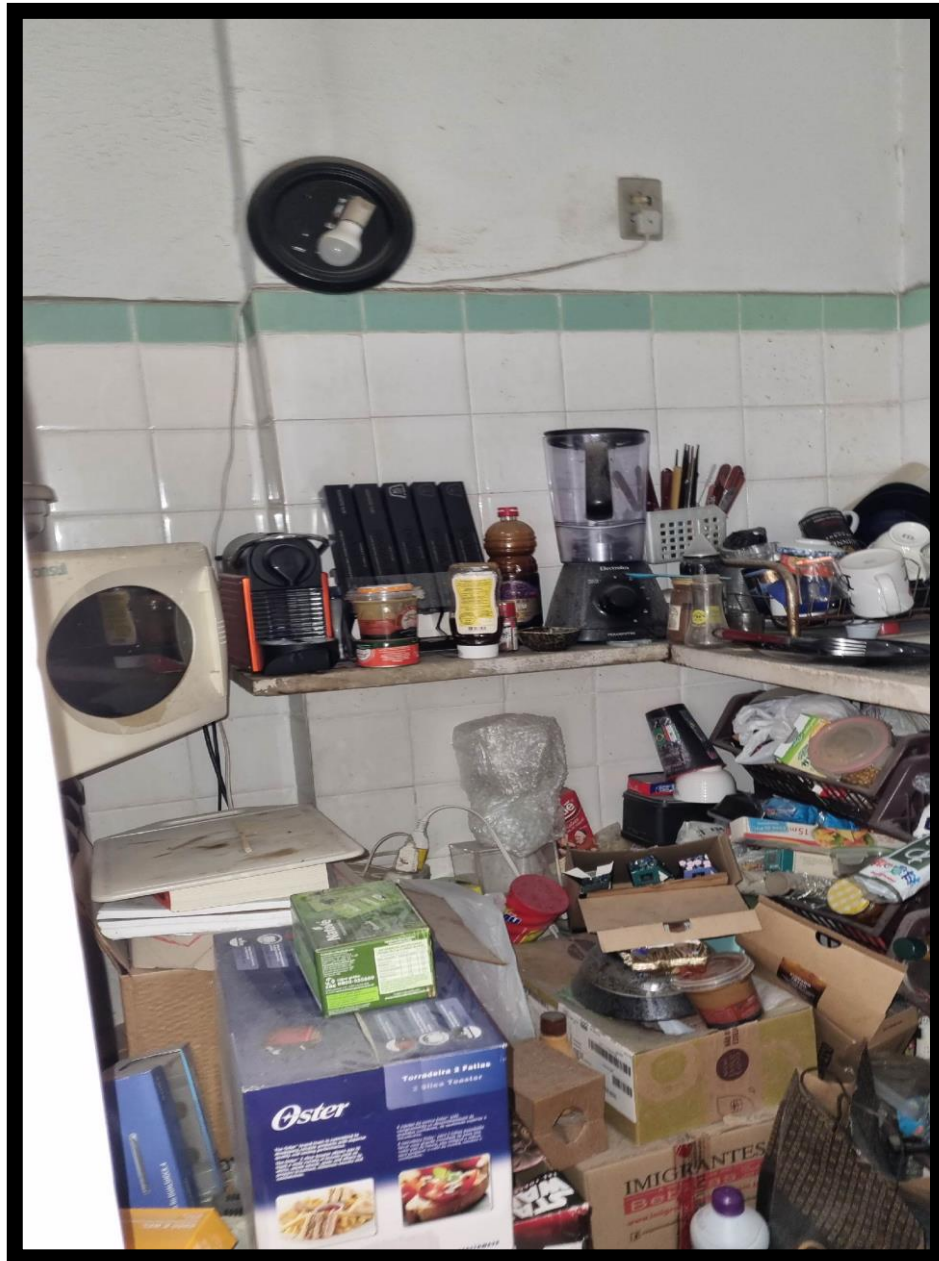
VISTA DA SALA

FOTO DE Nº 03



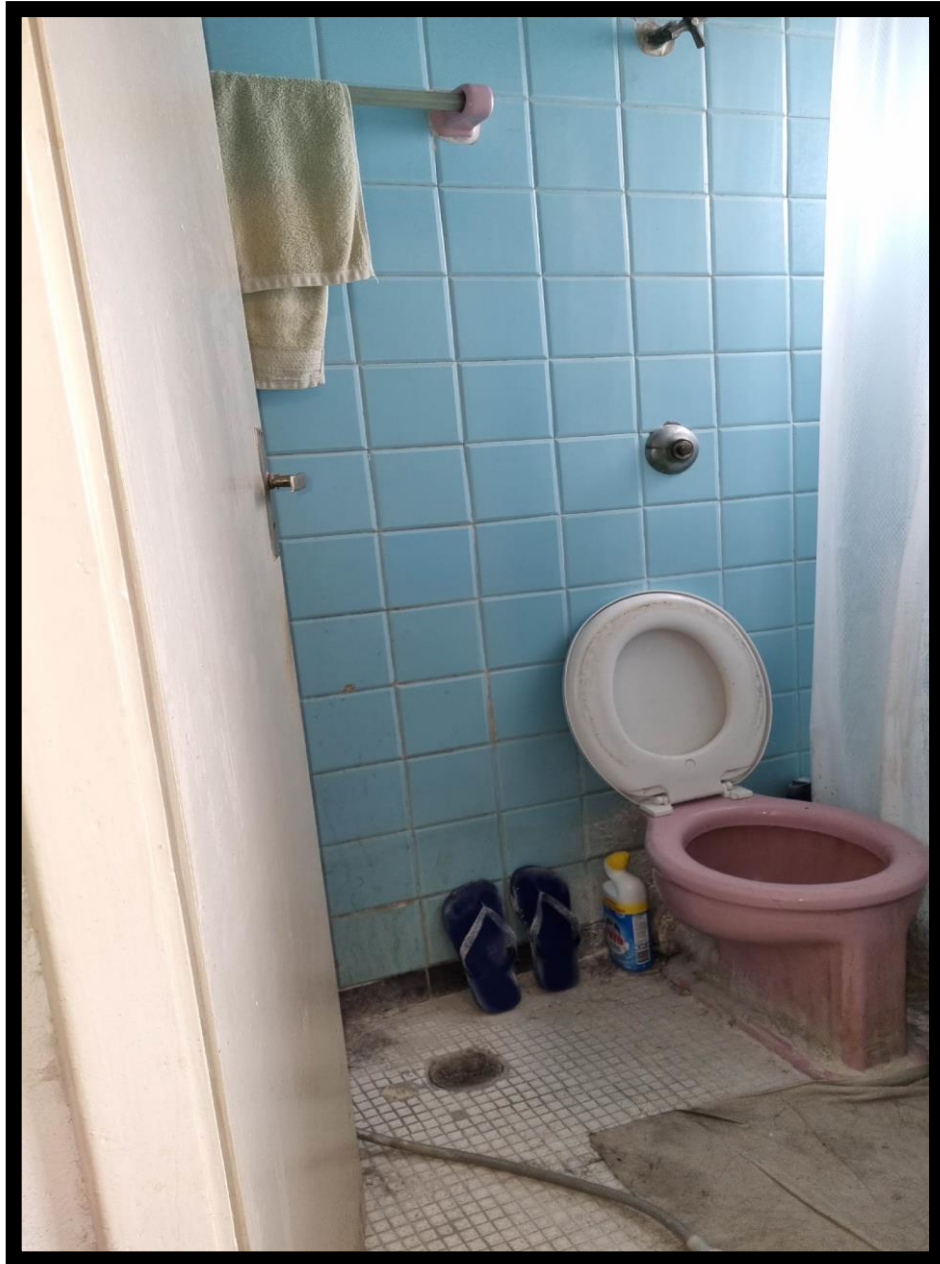
OUTRA VISTA DA SALA

FOTO DE Nº 04



VISTA DA COZINHA.

FOTO DE Nº 05

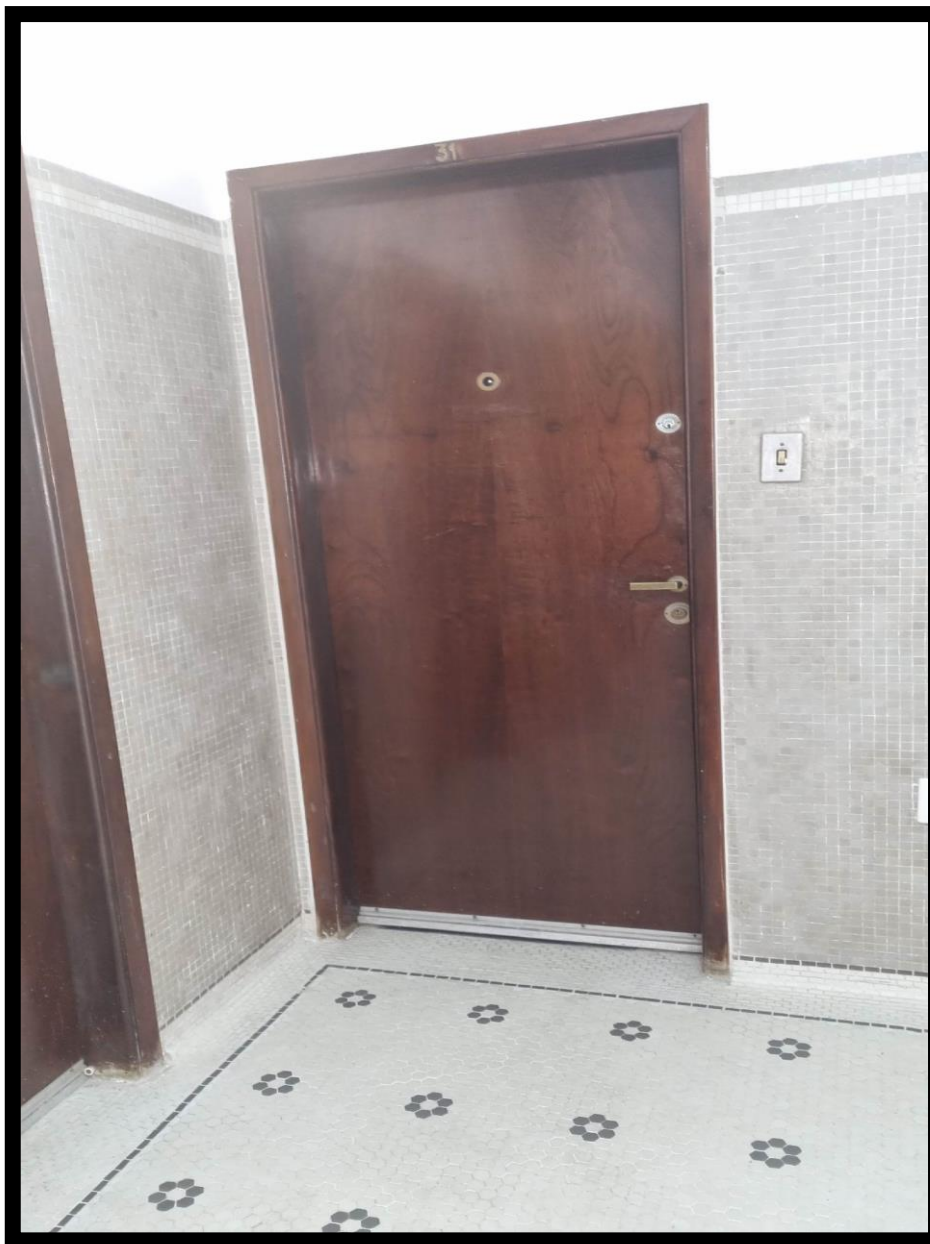


VISTA DO BANHEIRO.

ANEXO VII

***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO
APARTAMENTO DE Nº 31 E VAGA DE
GARAGEM DO "EDIFÍCIO PAULISTÂNIA"***

FOTO DE Nº 01



***VISTA DA PORTA DE ENTRADA SOCIAL, QUE DÁ ACESSO
AO APARTAMENTO DE Nº 31 DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”.***

FOTO DE Nº 02



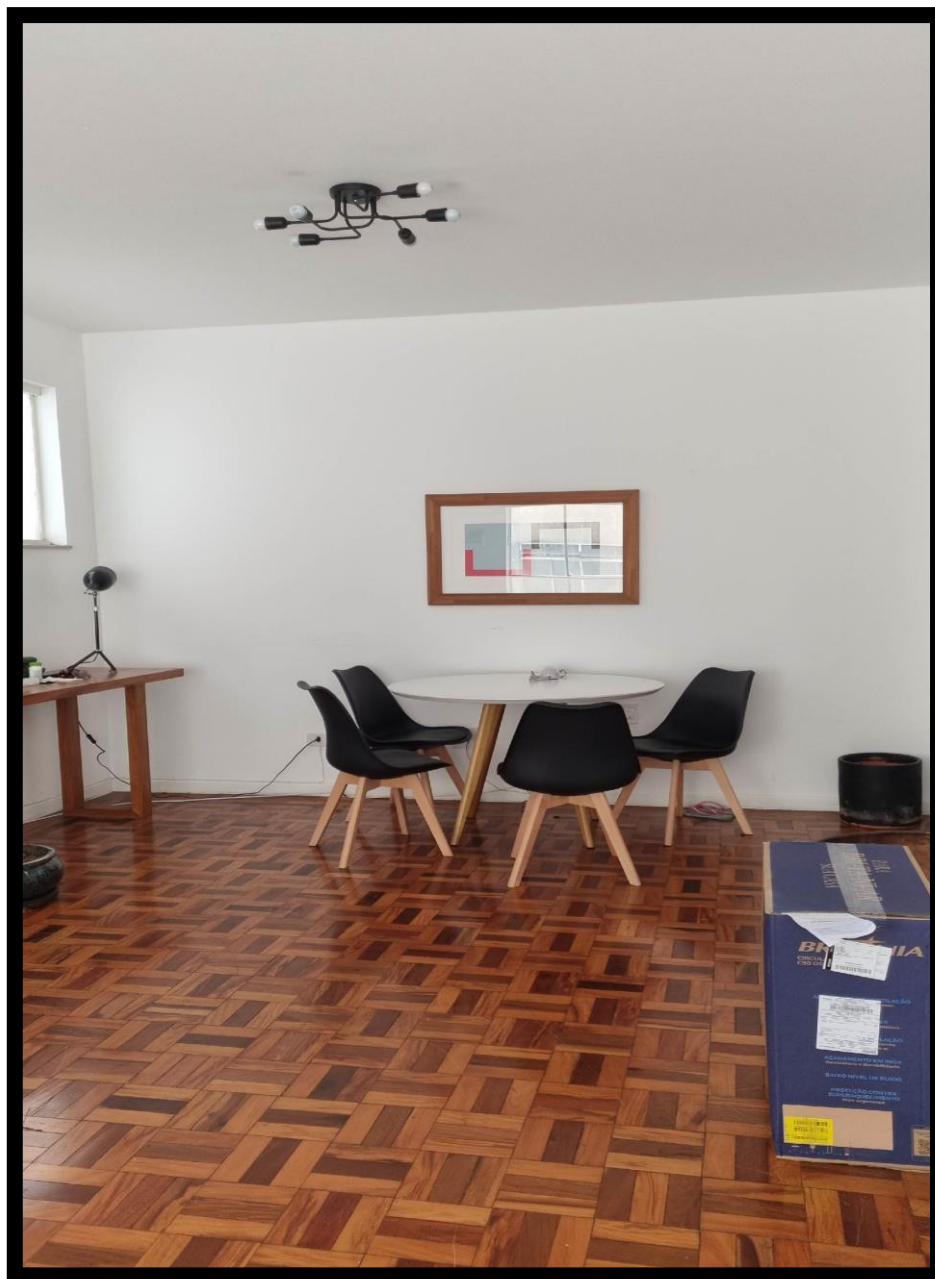
VISTA DO "HALL" DE ENTRADA INTERNO.

FOTO DE Nº 03



VISTA DO "LIVING".

FOTO DE Nº 04



OUTRA VISTA DO “LIVING”.

FOTO DE Nº 05



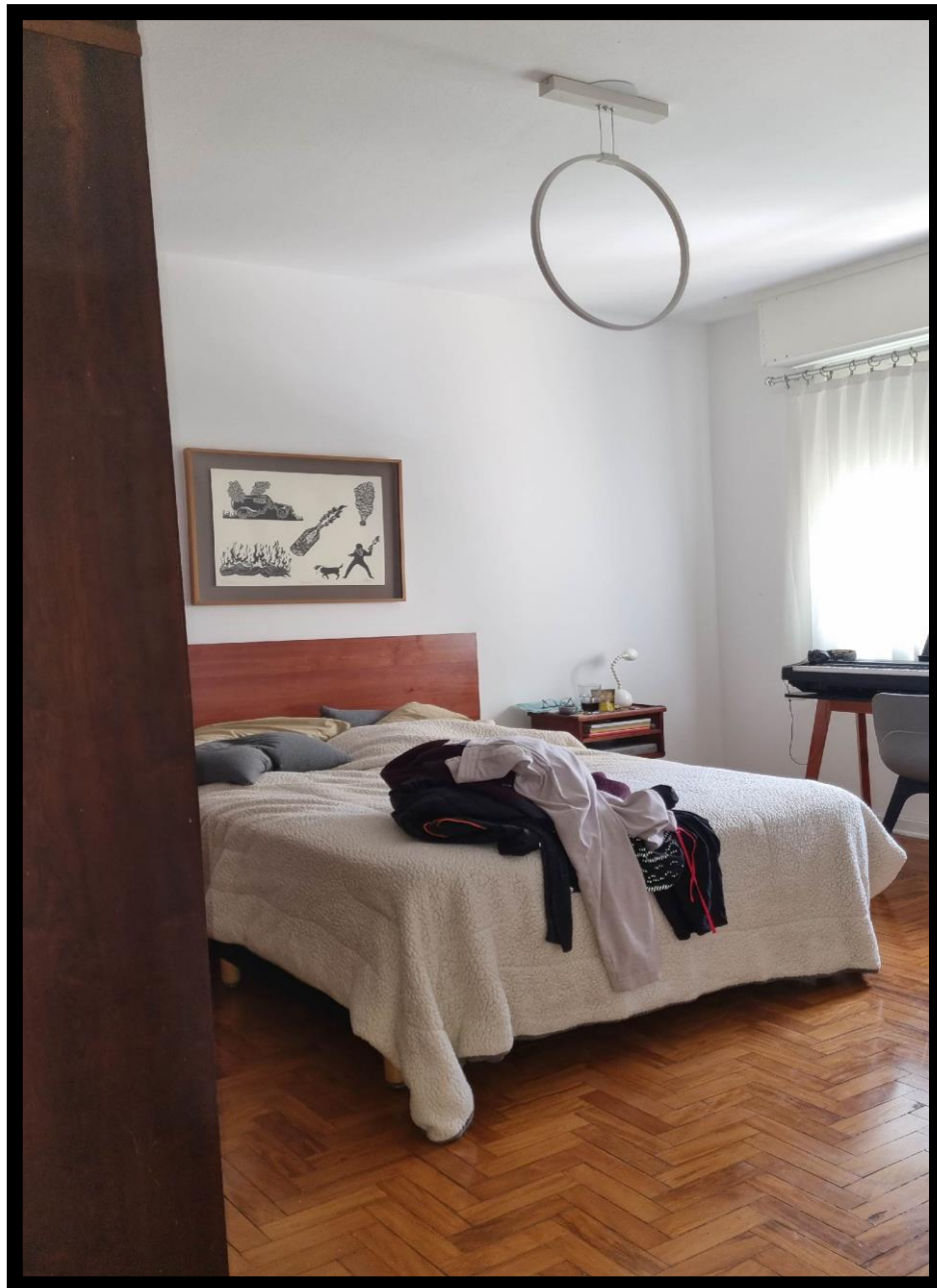
VISTA DO CORREDOR INTERNO DE CIRCULAÇÃO.

FOTO DE Nº 06



VISTA DO DORMITÓRIO I.

FOTO DE Nº 07



VISTA DO DORMITÓRIO II.

FOTO DE Nº 08



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

FOTO DE Nº 09



VISTA DO DORMITÓRIO III.

FOTO DE Nº 10



VISTA DA COZINHA.

FOTO DE Nº 11



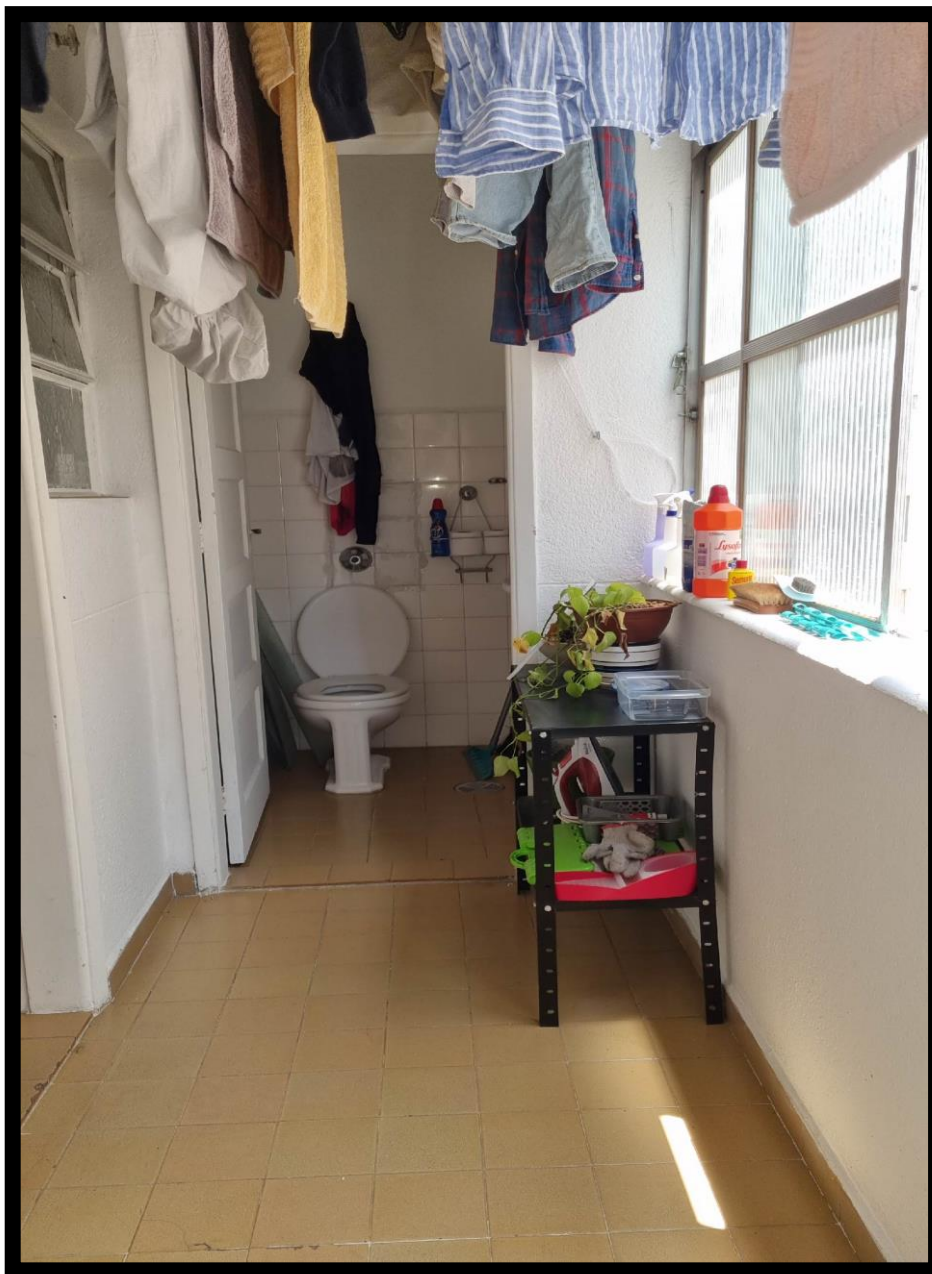
OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO DE Nº 12



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

FOTO DE Nº 13



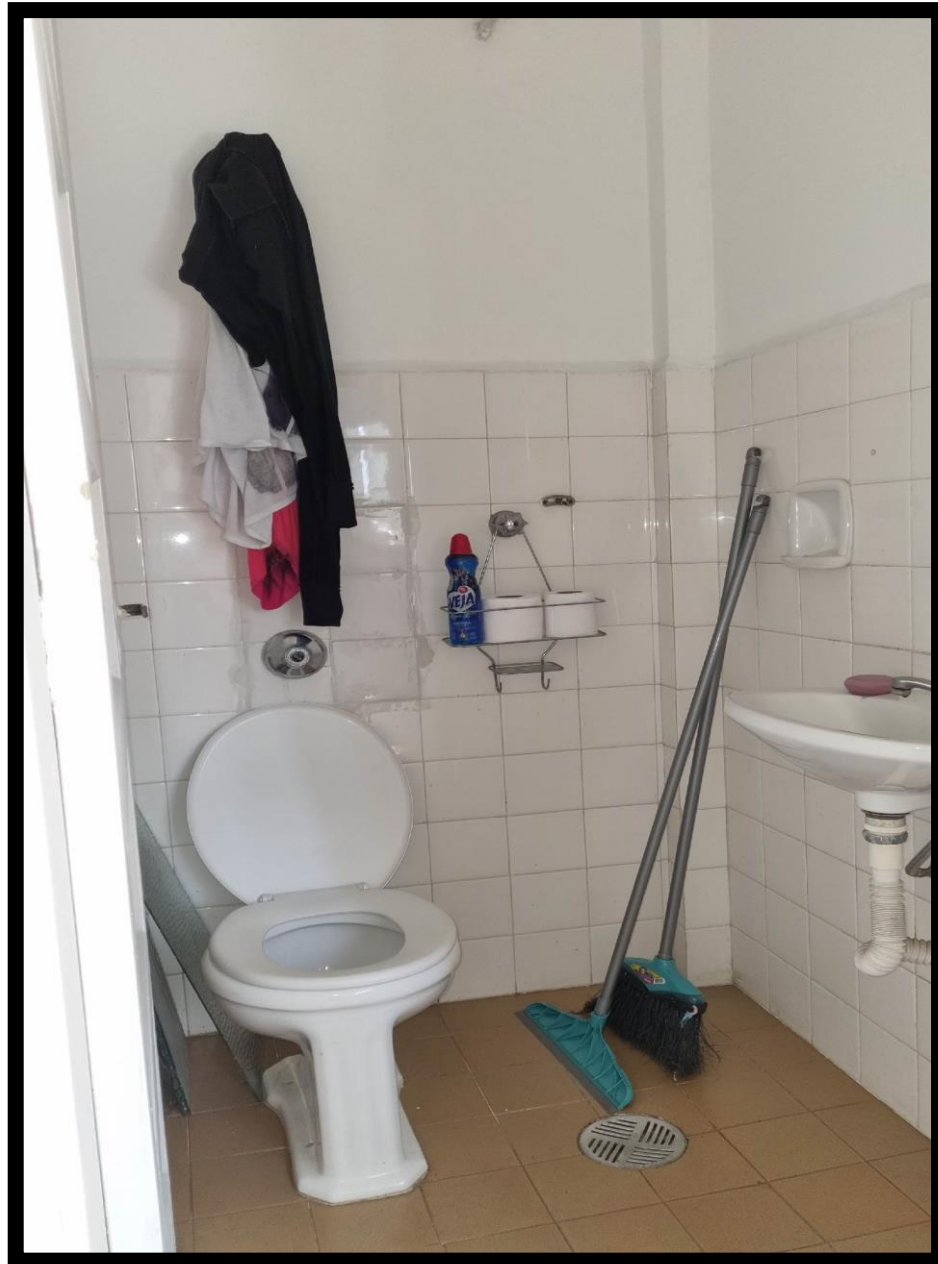
OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

FOTO DE Nº 14



VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

FOTO DE Nº 15



VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA.

FOTO DE Nº 16



**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DE SERVIÇOS, QUE
DÁ ACESSO AO APARTAMENTO DE Nº 31
DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”.**

FOTO DE Nº 17

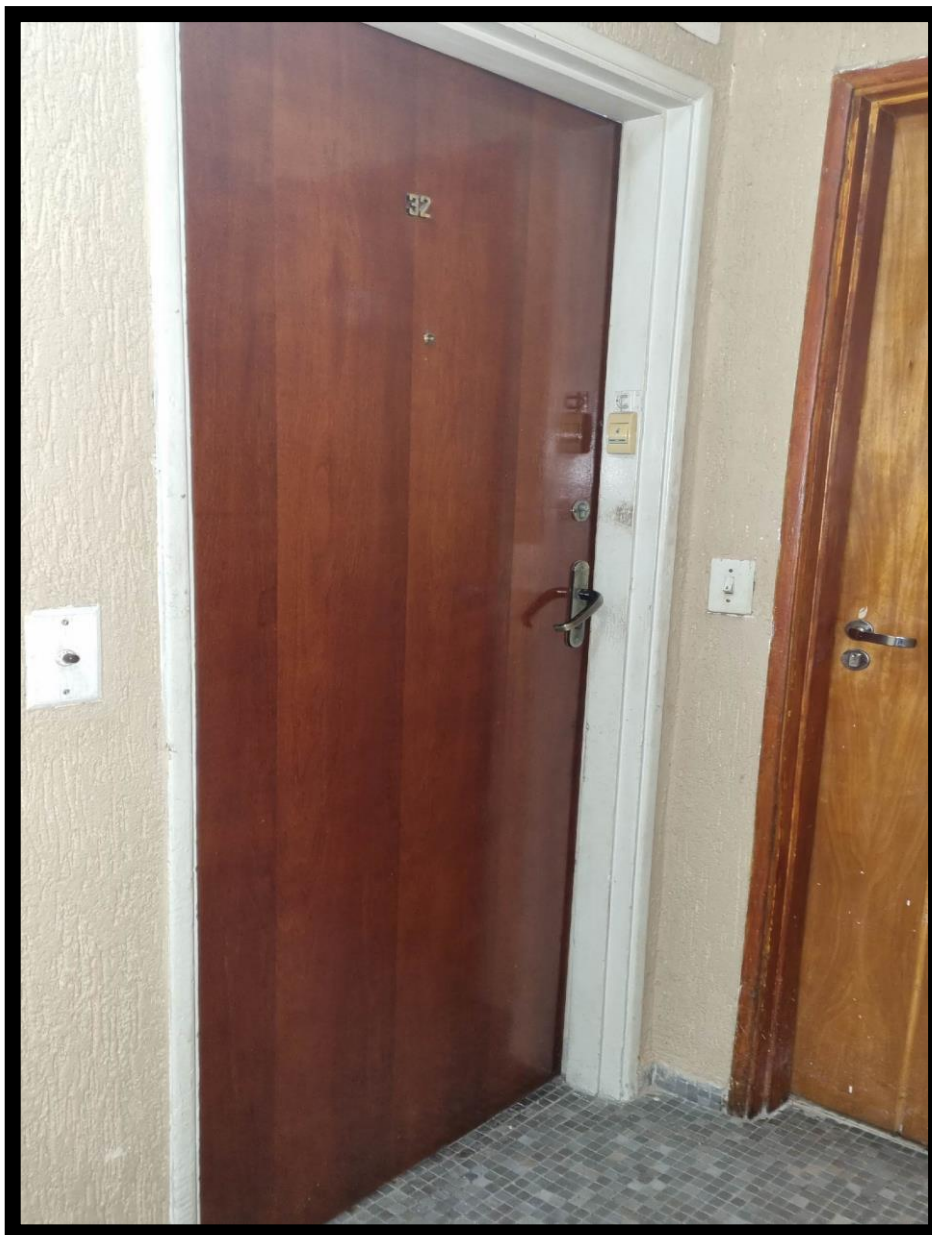


VISTA DA VAGA DE GARAGEM, PERTENCENTE AO APARTAMENTO DE Nº 31 DO “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”.

ANEXO VIII

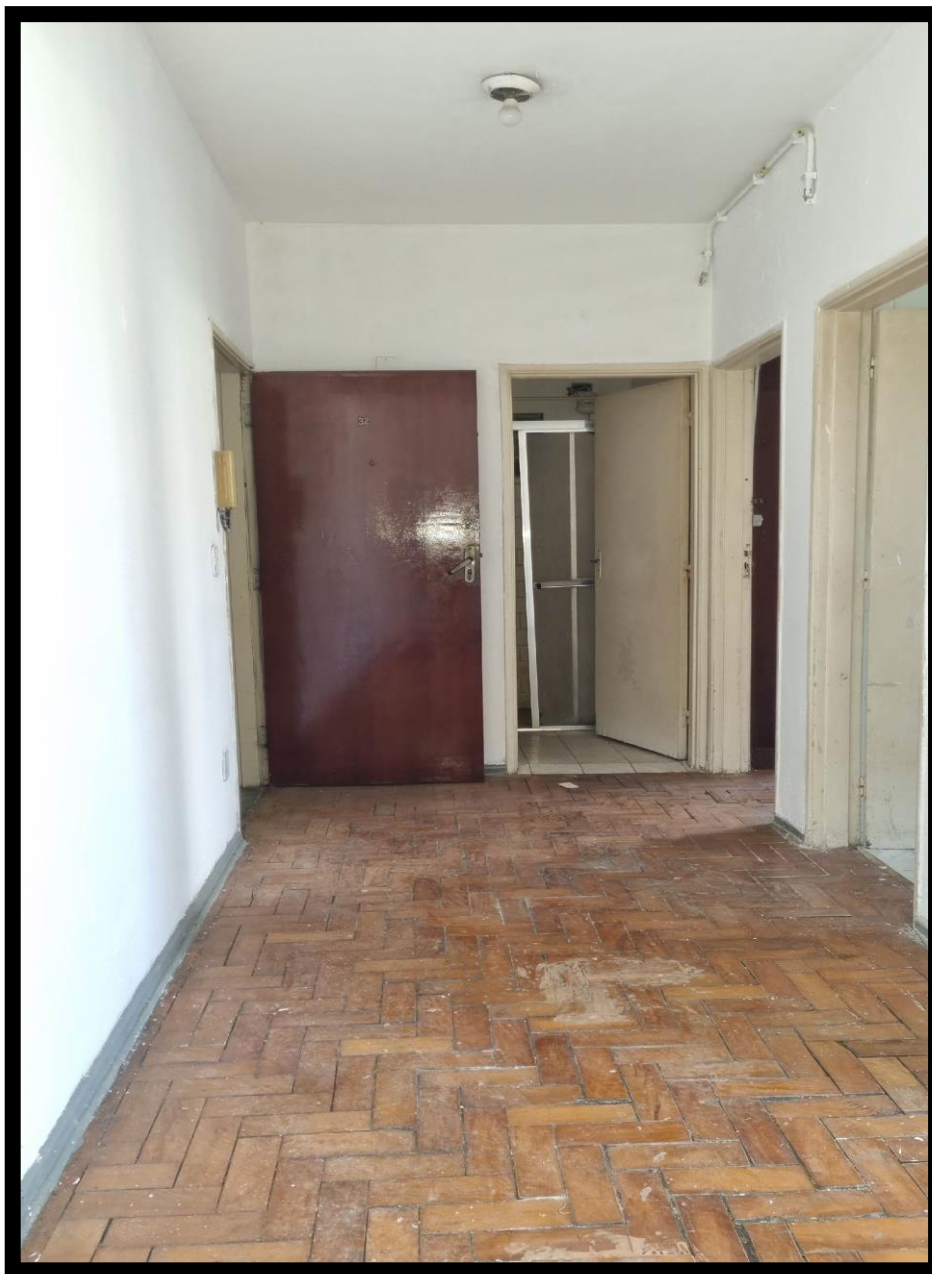
***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO
APARTAMENTO DE Nº 32 DO “EDIFÍCIO
ANGATUBA”***

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO APARTAMENTO
DE Nº 32 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.**

FOTO DE Nº 02



VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 03



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 04



VISTA DA COZINHA.

FOTO DE Nº 05



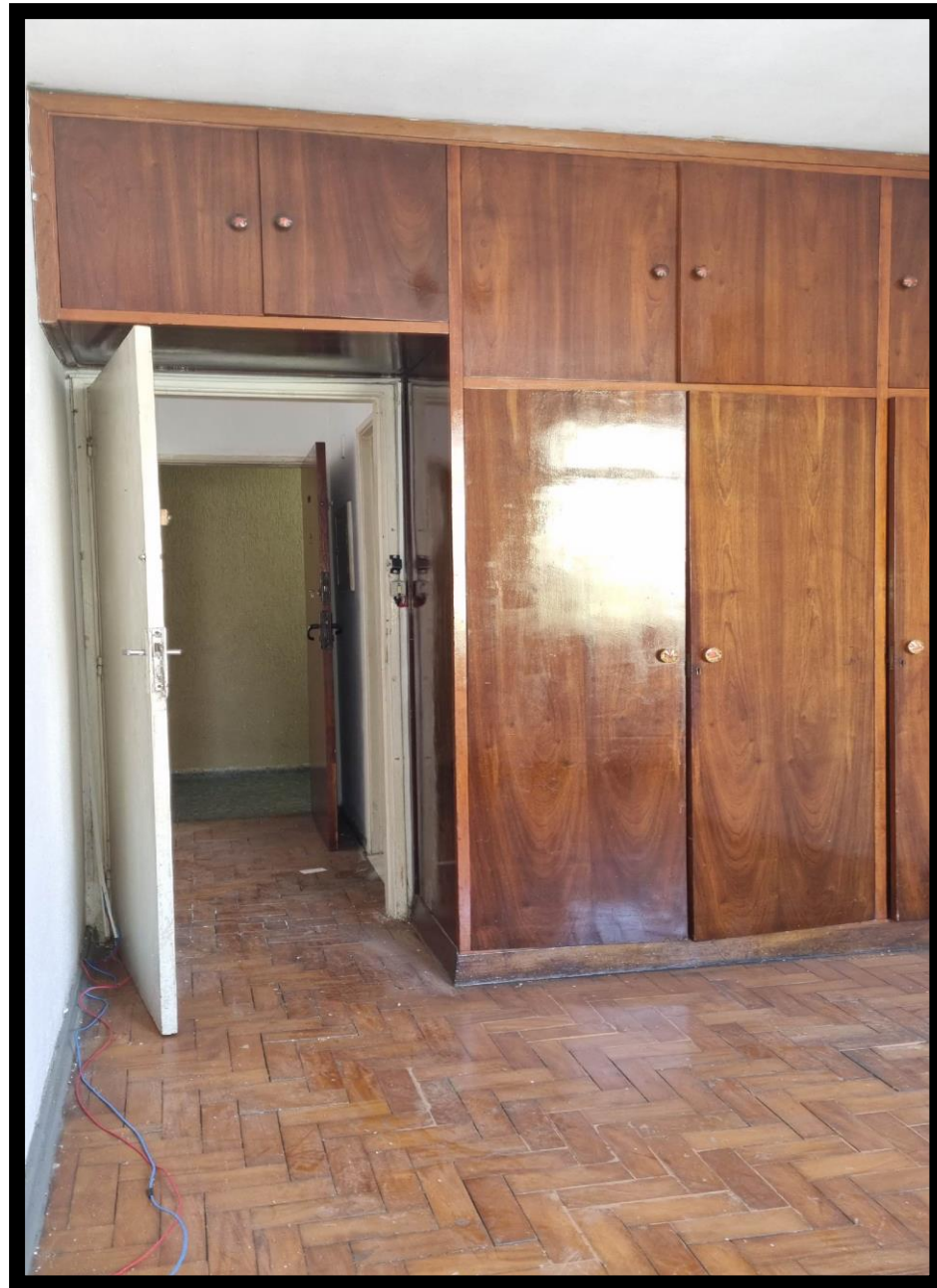
VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

FOTO DE Nº 06



VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO DE Nº 07



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO DE Nº 08



VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 484

ANEXO IX

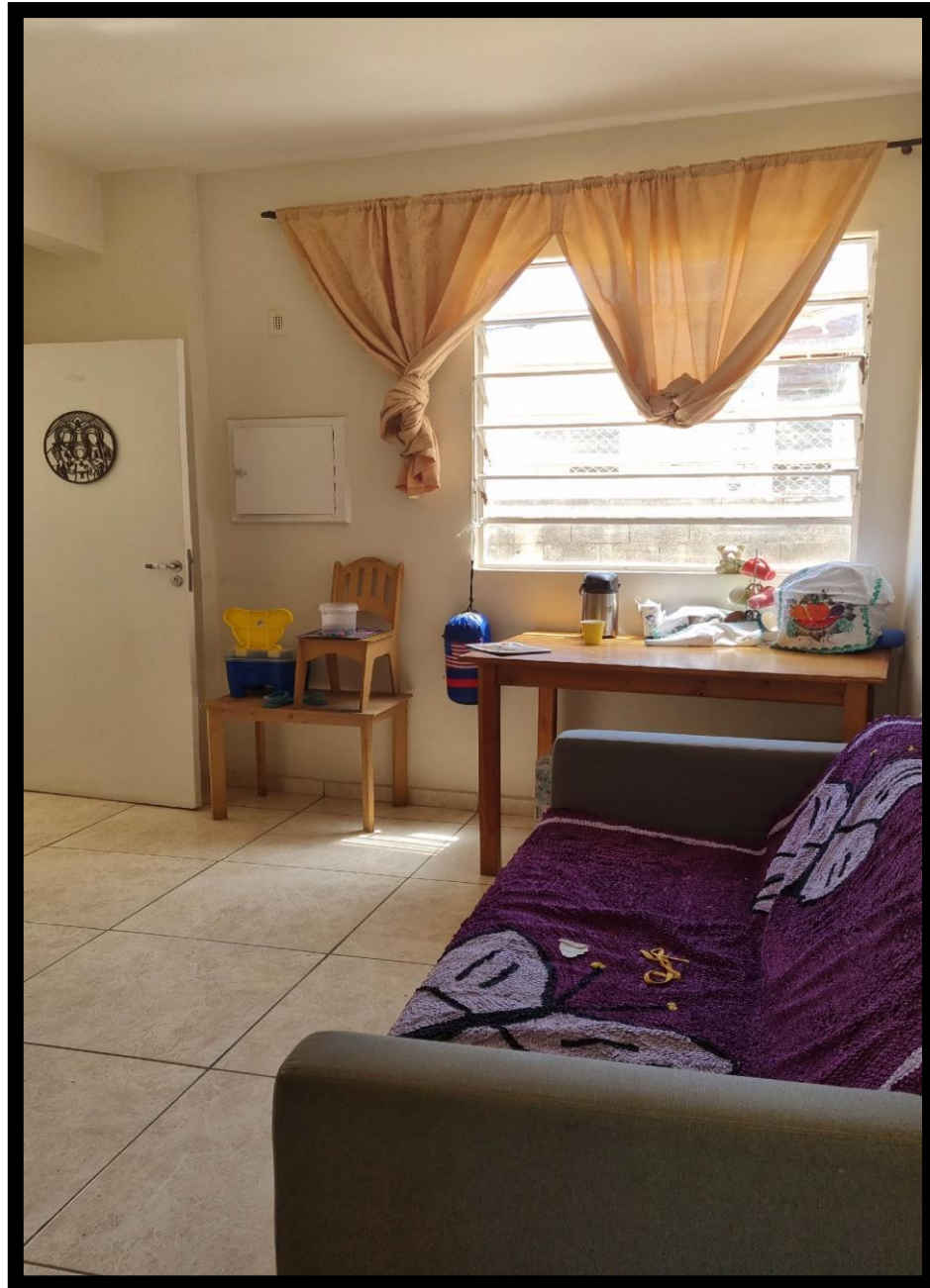
***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO
APARTAMENTO DE Nº 37 DO "EDIFÍCIO
ANGATUBA"***

FOTO DE Nº 01



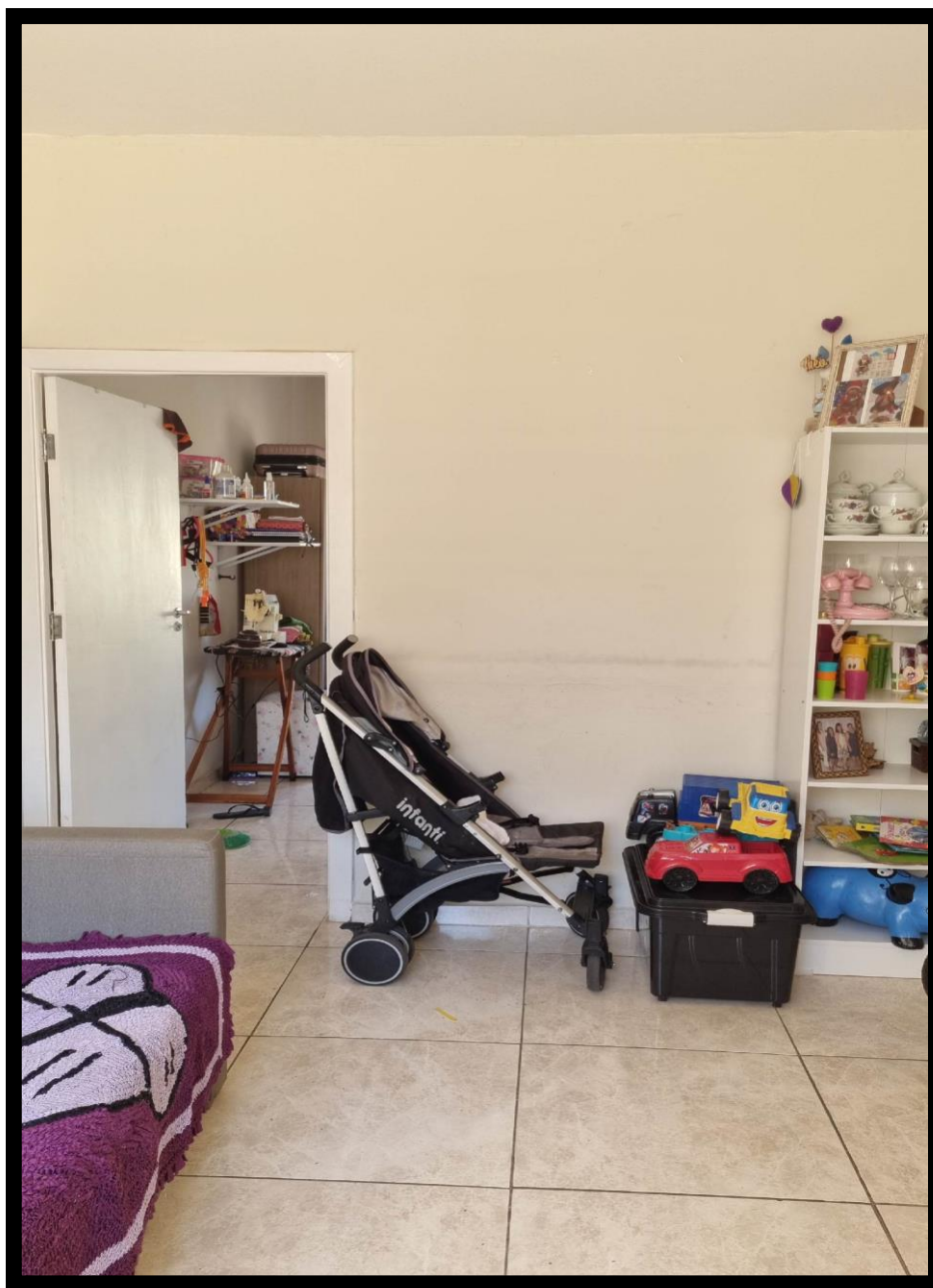
**VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO APARTAMENTO
DE Nº 37 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.**

FOTO DE Nº 02



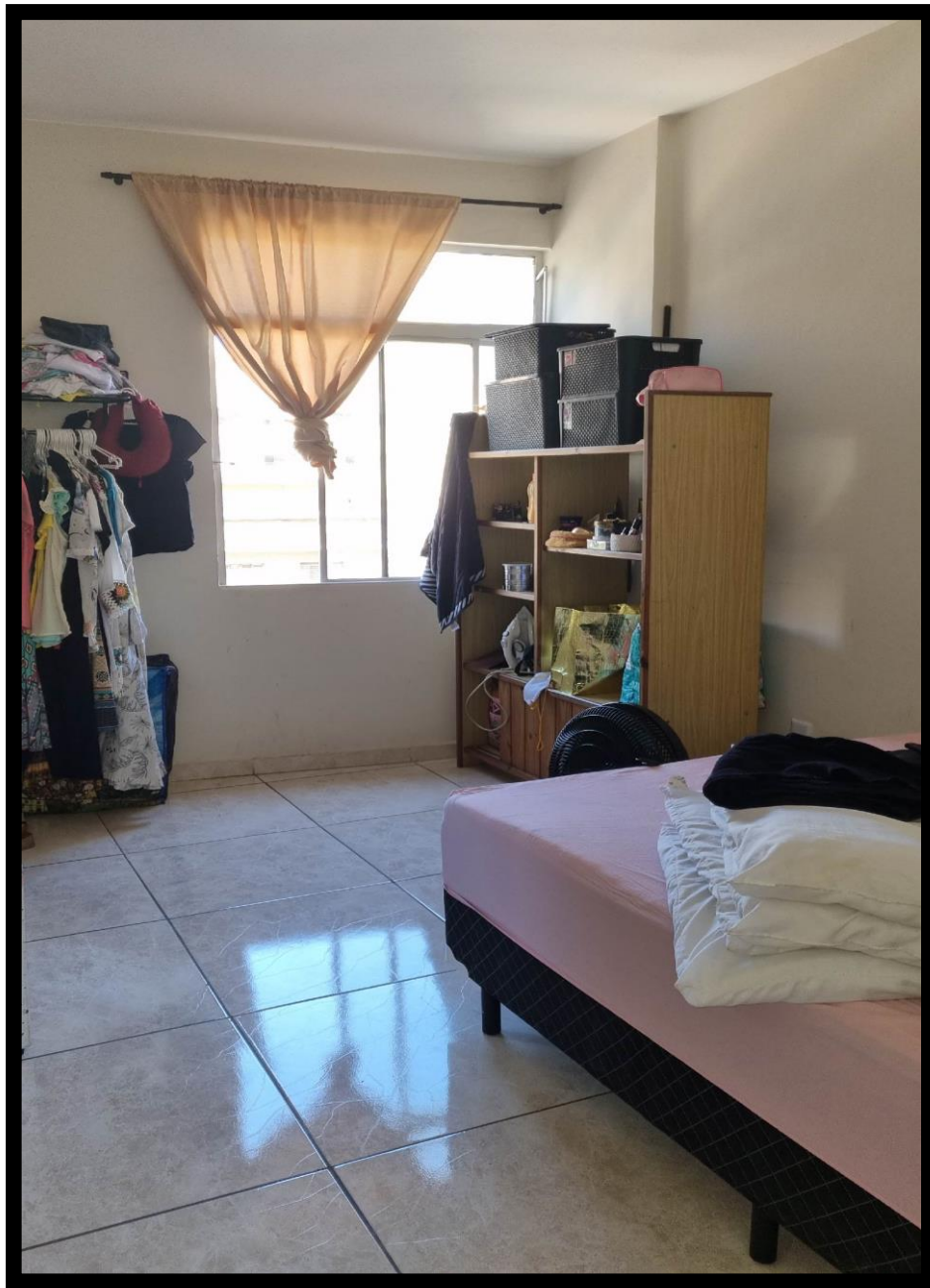
VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 03



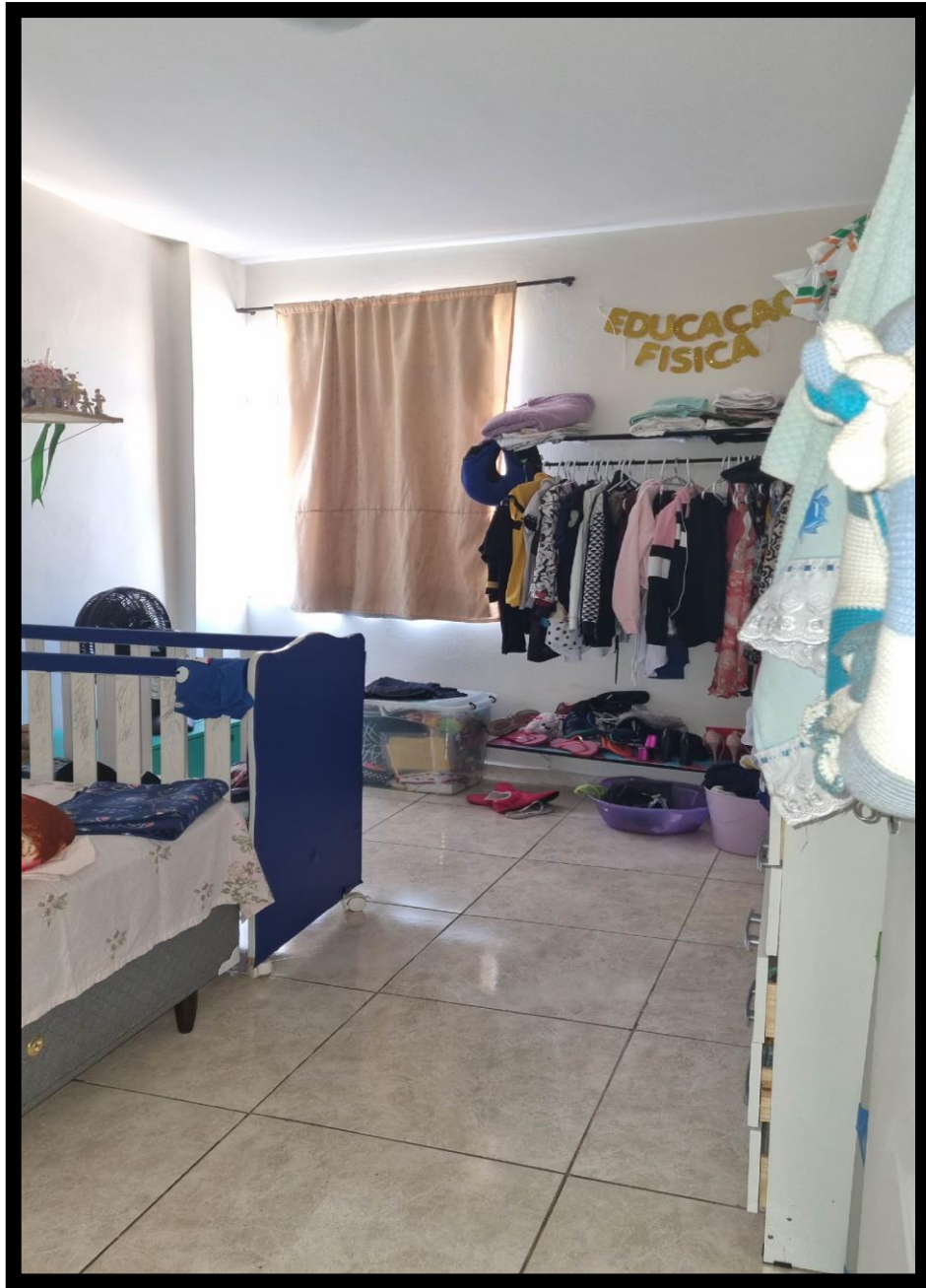
OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 04



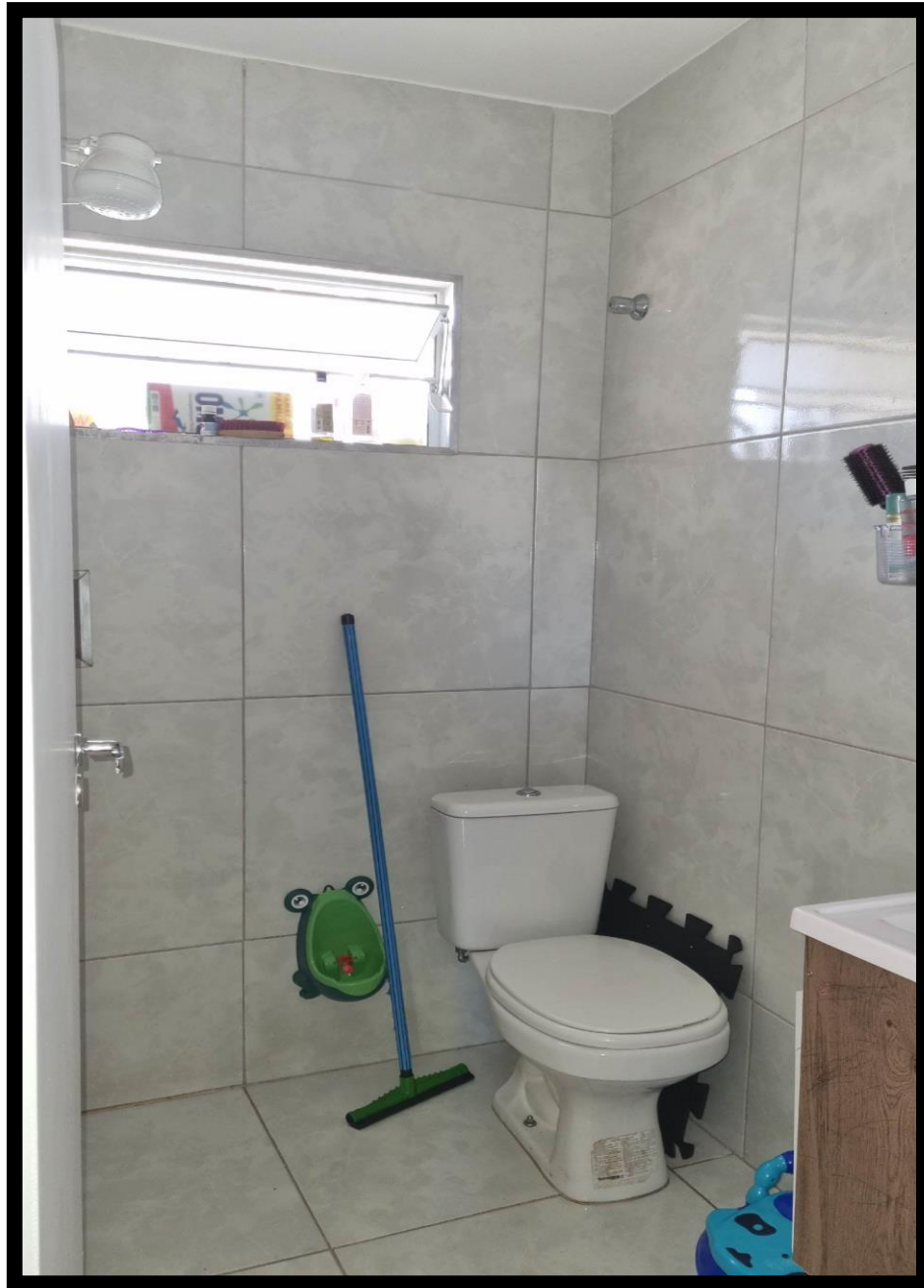
VISTA DO DORMITÓRIO I.

FOTO DE Nº 05



VISTA DO DORMITÓRIO II.

FOTO DE Nº 06



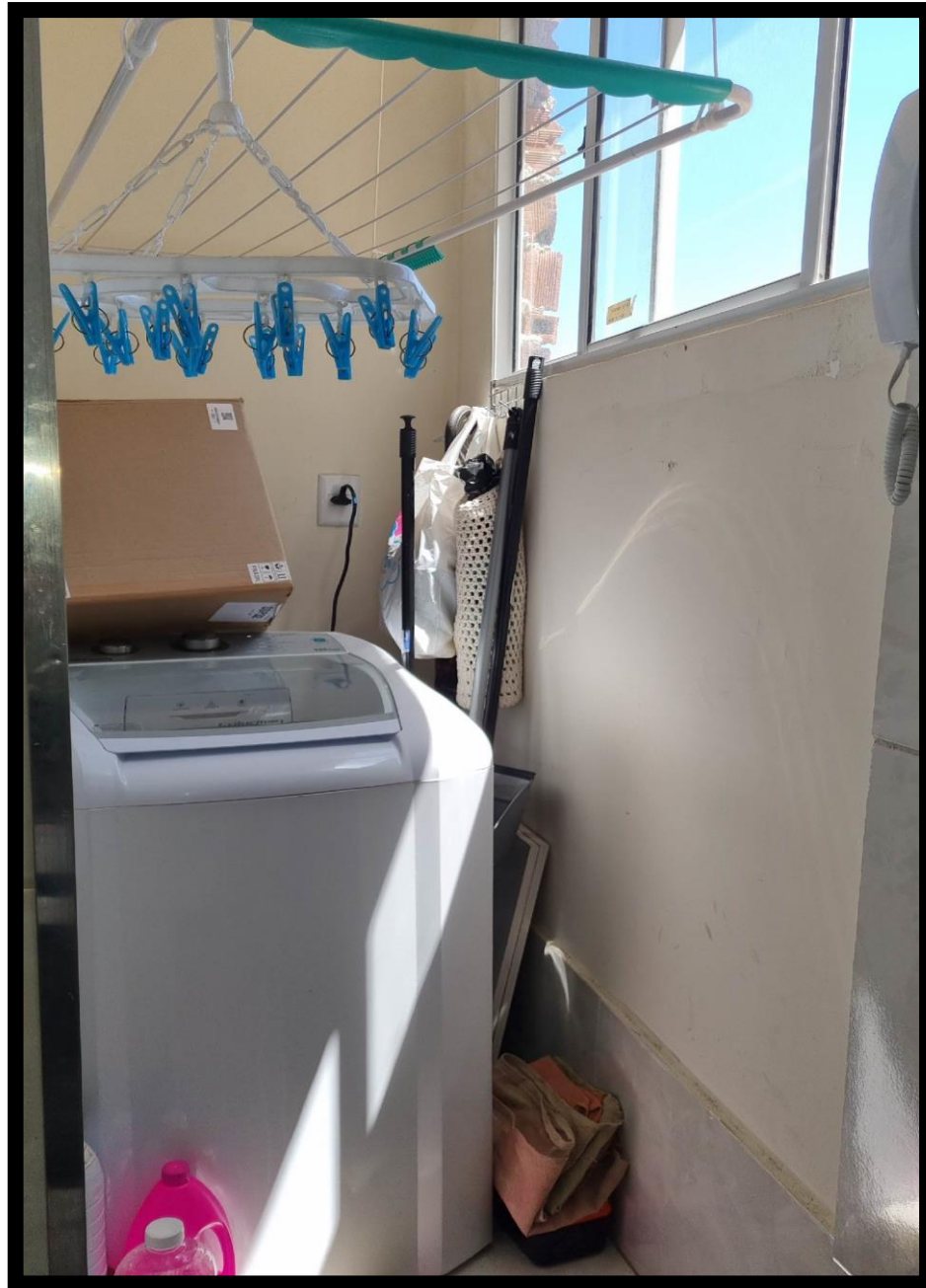
VISTA DO BANHEIRO.

FOTO DE Nº 07



VISTA DA COZINHA.

FOTO DE Nº 08



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

ANEXO X

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO

APARTAMENTO DE Nº 97 DO “EDIFÍCIO

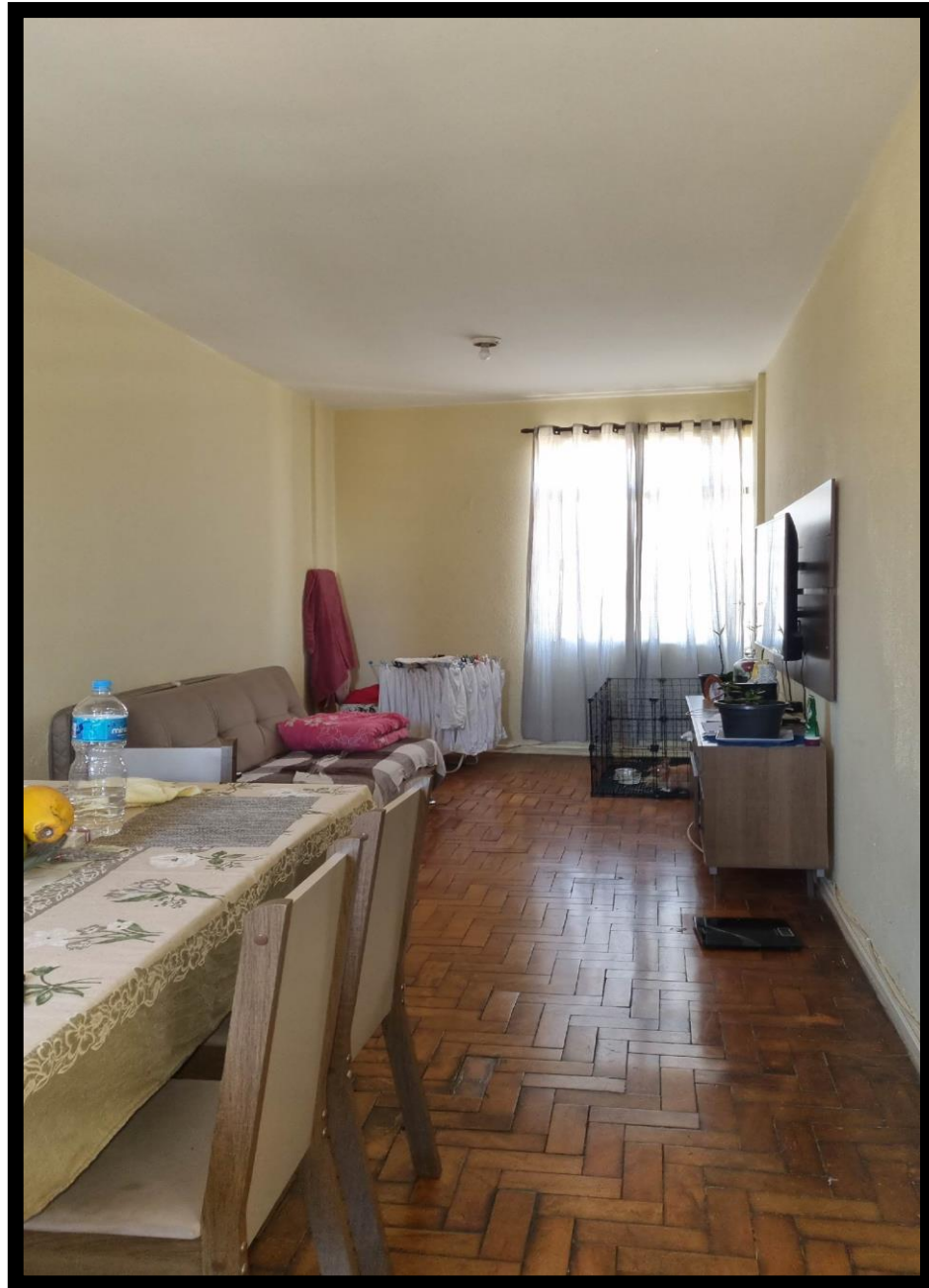
ANGATUBA”

FOTO DE Nº 01



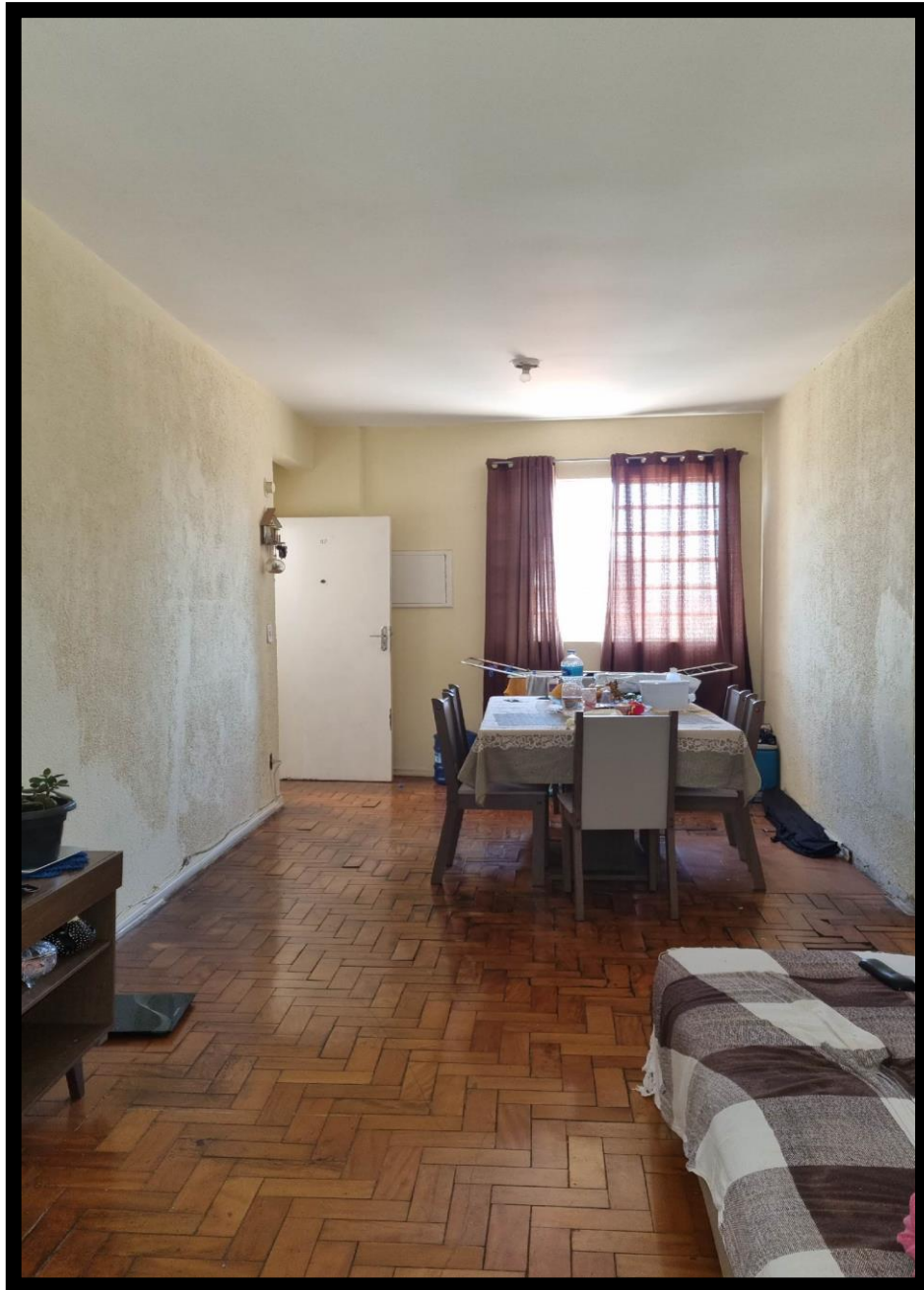
**VISTA DA PORTA QUE DÁ ACESSO AO APARTAMENTO
DE Nº 97 DO “EDIFÍCIO ANGATUBA”.**

FOTO DE Nº 02



VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 03



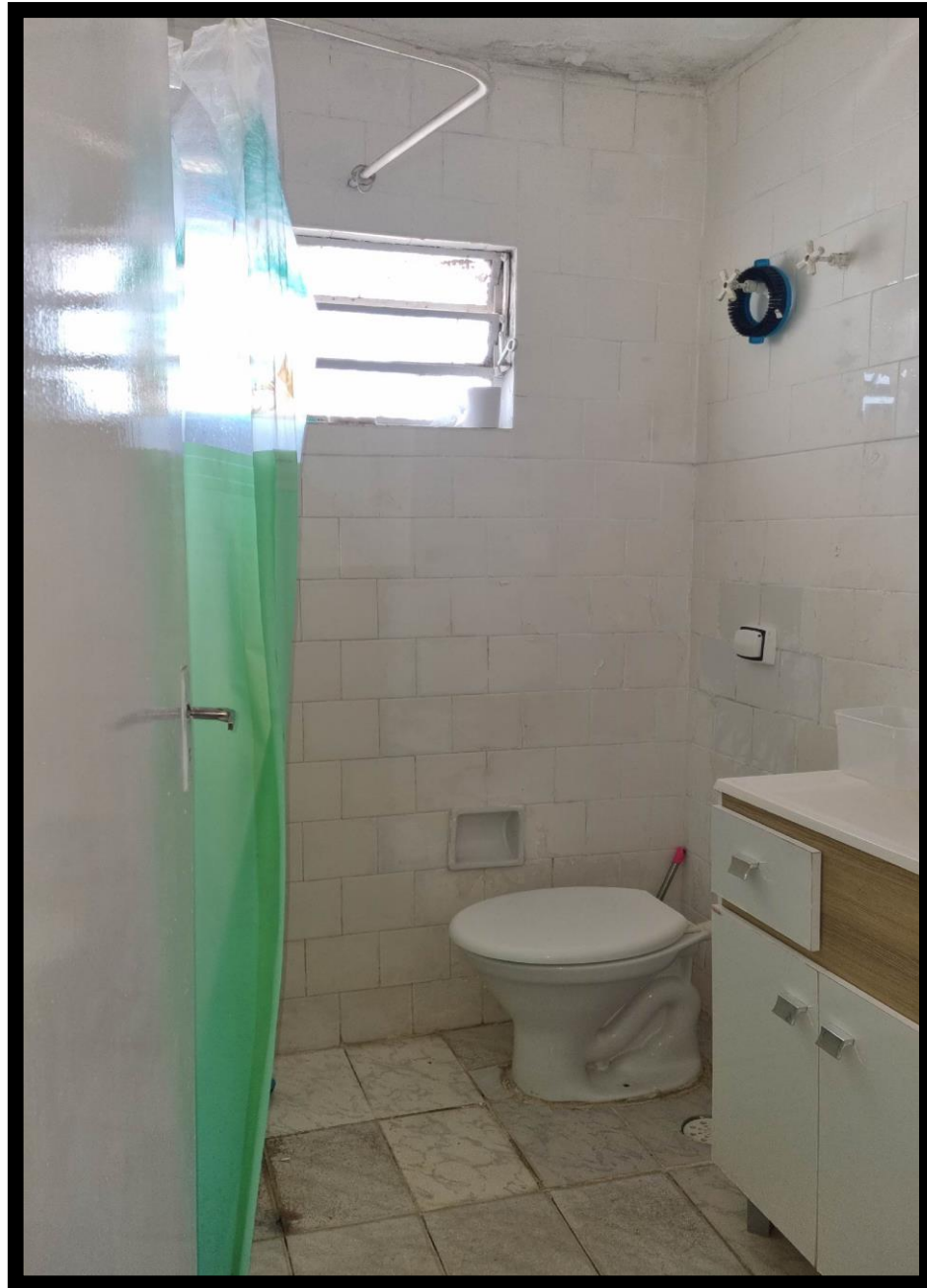
OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR/JANTAR.

FOTO DE Nº 04



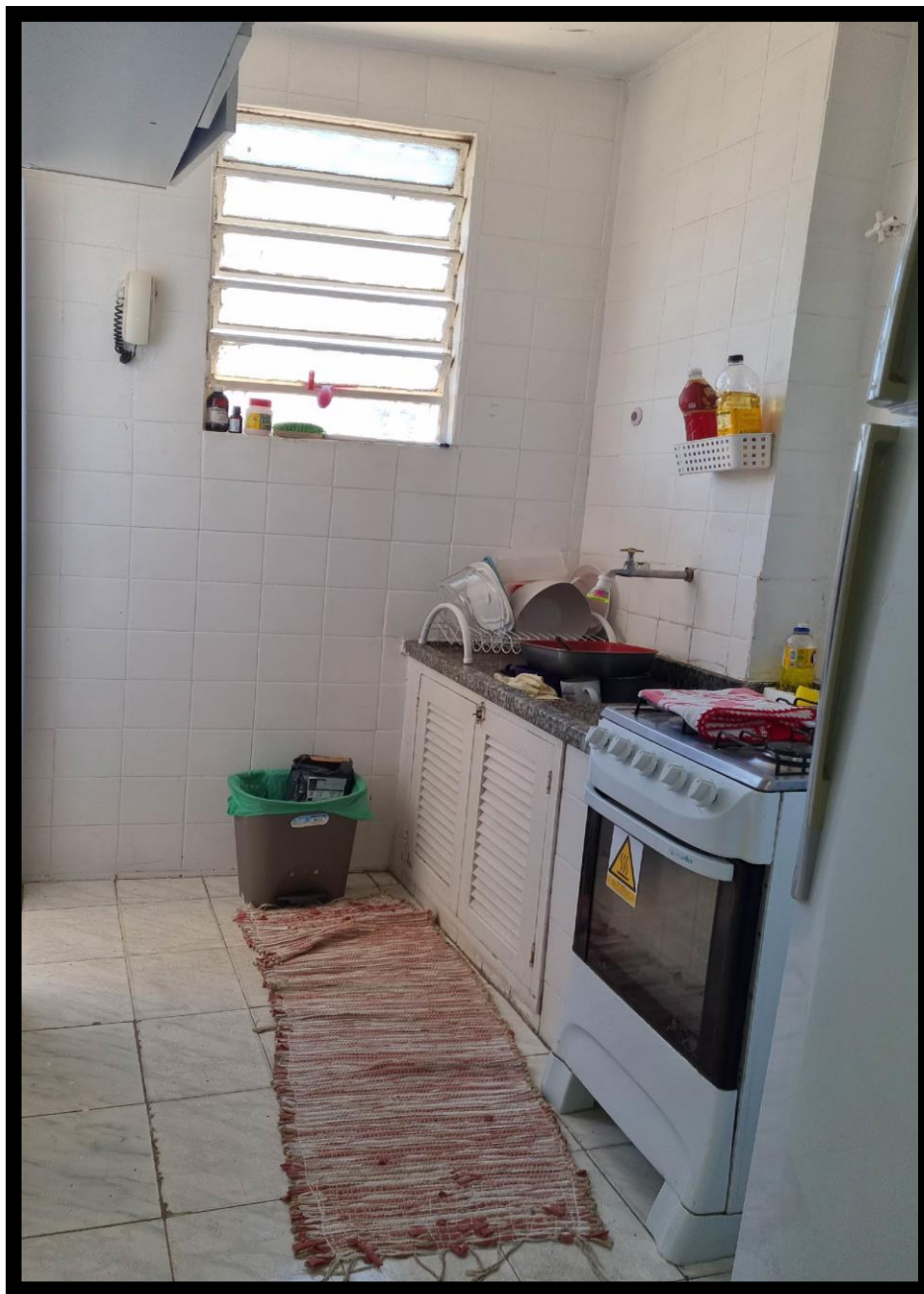
VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO DE Nº 05



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO DE Nº 06



VISTA DA COZINHA.

FOTO DE Nº 07



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 501

ANEXO XI

***DADOS CADASTRAIS DO CONJUNTO
COMERCIAL DE Nº 125 DO "EDIFÍCIO
COLORADO"***

Dados Cadastrais do conjunto comercial de nº 125 do “EDIFÍCIO COLORADO”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:


PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 005.040.0126-4

Local do Imóvel:
R CONSELHEIRO FURTADO, 208 - A12 APTO 125
CENTRO CEP 01511-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
CPF 028.892.348-00 EUCLYDES EDELBE FARIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	208	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0174
Área total (m²):	208		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	36	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.404,00
- da construção:	2.789,00

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

- da área incorporada:	20.560,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	35.142,00
Base de cálculo do IPTU:	55.702,00

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/01/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

ANEXO XII

***DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO
DE 31 E VAGA DE GARAGEM DO
“EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”***

Dados Cadastrais do apartamento de nº 31 e vaga de garagem do “EDIFÍCIO PAULISTÂNIA”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 011.124.0219-5			
Local do Imóvel: AV ANGELICA, 1648 - AP 31 E BOX SANTA CECILIA ED PAULISTANIA CEP 01228-100 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA			
Contribuinte(s): CPF 944.688.778-04 ANTONIO SERGIO RICCIARDI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	960	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0234
Área total (m²):	960		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	167	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	470	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1958		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	11.393,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	331.770,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	99.566,00		
Base de cálculo do IPTU:	431.336,00		
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/01/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 505

ANEXO XIII

DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO

DE 32 "EDIFÍCIO ANGATUBA"

Dados Cadastrais do apartamento de nº 32 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 020.046.0123-1			
Local do Imóvel: R MARIO DE ANDRADE, 100 - AN 3 AP 32 BARRA FUNDA CEP 01154-060 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA			
Contribuinte(s): CPF 944.688.778-04 ANTONIO SERGIO RICCIARDI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	437	Testada (m):	52,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0081
Área total (m²):	437		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	61	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	240	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.527,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	18.362,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	63.645,00		
Base de cálculo do IPTU:	82.007,00		
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 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/01/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

ANEXO XIV

DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO

DE 37 "EDIFÍCIO ANGATUBA"

Dados Cadastrais do apartamento de nº 37 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:


PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 020.046.0128-0

Local do Imóvel:
R MARIO DE ANDRADE, 100 - A 3 APTO 37
BARRA FUNDA CEP 01154-060
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
CPF 944.688.778-04 ANTONIO SERGIO RICCIARDI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	437	Testada (m):	52,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0096
Área total (m²):	437		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	240	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.527,00
- da construção:	2.981,00

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

- da área incorporada:	21.763,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	75.122,00
Base de cálculo do IPTU:	96.885,00

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/01/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

ANEXO XV

DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO

DE 97 "EDIFÍCIO ANGATUBA"

Dados Cadastrais do apartamento de nº 97 do “EDIFÍCIO ANGATUBA”, fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 020.046.0170-1			
Local do Imóvel: R MARIO DE ANDRADE, 100 - A 9 APTO 97 CEP 01154-060 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA			
Contribuinte(s): CPF 944.688.778-04 ANTONIO SERGIO RICCIARDI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	437	Testada (m):	52,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0096
Área total (m²):	437		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	240	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.527,00		
- da construção:	2.981,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	21.763,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	75.122,00		
Base de cálculo do IPTU:	96.885,00		
<small>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 2022.</small>			
<small>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/01/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</small>			

ANEXO XVI

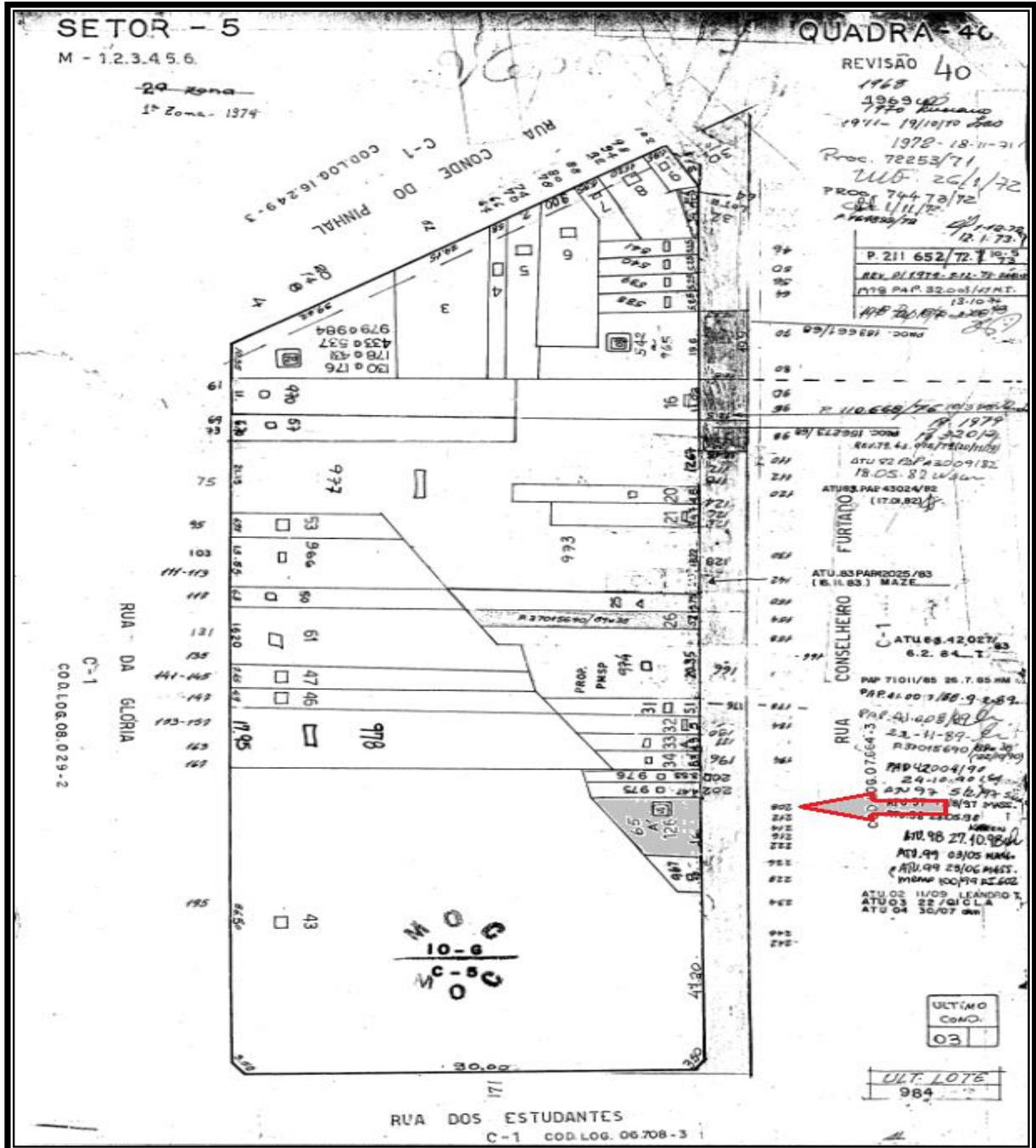
***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
CONJUNTO COMERCIAL DE Nº 125 DO
“EDIFÍCIO COLORADO”***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal, onde se localiza o conjunto comercial de nº 125 do "EDIFÍCIO COLORADO":



ANEXO XVII

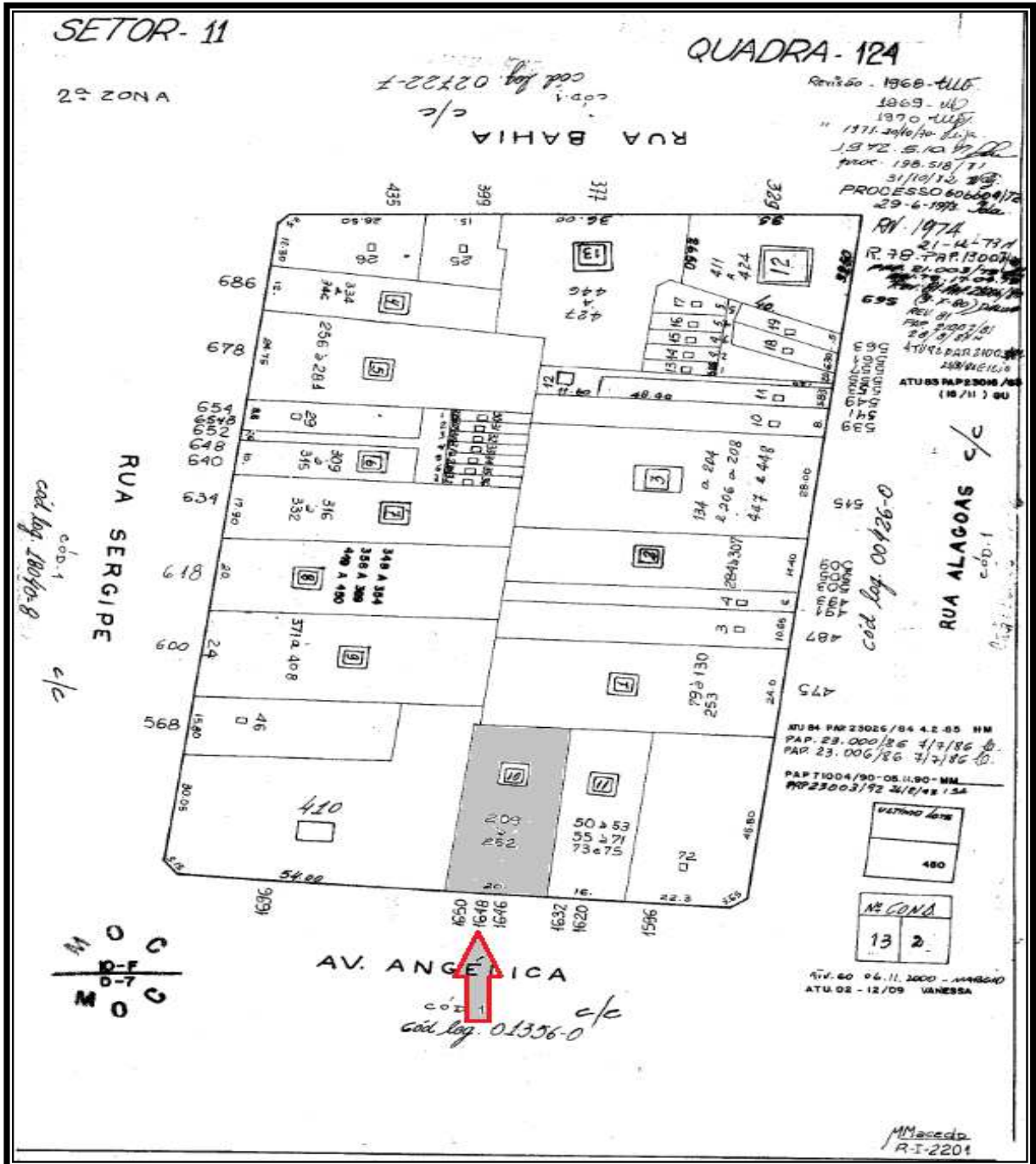
***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O
APARTAMENTO DE Nº 31 E VAGA DE
GARAGEM DO "EDIFÍCIO PAULISTÂNIA"***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se localiza o apartamento de nº 31 e vaga de garagem do "EDIFÍCIO PAULISTÂNIA":



ANEXO XVIII

***QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZAM
OS APARTAMENTOS DE NÚMEROS 32,
37 E 97 DO "EDIFÍCIO ANGATUBA"***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Quadra fiscal onde se localizam os apartamentos de números 32, 37 e 97 do "EDIFÍCIO ANGATUBA":

