



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - V ISTORIA.

1. Do Local.

2. Do Imóvel.

2.1. Do Terreno.

2.2. Do Zoneamento.

2.3. Dos Melhoramentos Públicos.

2.3 Do Prédio.

2.3.1. Da Composição.

2.3.2. Das Áreas Comuns.

2.3.3. Dos Pavimentos-tipo.

2.3.4. Do apartamento nº176.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Indiretos.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Diretos.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.2.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº176, localizado no 17º. andar do “Condomínio Edifício Hall Paulistano”, situado na avenida Lins de Vasconcelos nº2880, bairro Vila Mariana, objeto da matrícula nº106.631 do 1º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO HALL PAULISTANO contra OSWALDO ADOLPHO FILHO que corre perante a 40ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 1118386-70.2017.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

CAPÍTULO II – ETAPAS PERICIAIS.

1. Introdução.

O início dos trabalhos periciais foi realizado no dia 06 de abril às 11:00 horas tendo sido aberto o apartamento nº 176 e autorizado o registro fotográfico.

As áreas comuns foram vistoriadas com o acompanhamento do zelador.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		Comarca de São Paulo - Capital	
matrícula	ficha	São Paulo, 13 de agosto de 2008	
106.631	01		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO N. 176 (cento e setenta e seis), localizado no 17º pavimento, do "EDIFÍCIO HALL PAULISTANO", situado na Avenida Lins de Vasconcelos n. 2.880, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, com a área privativa de 64,8718m2, a área comum de 67,4209m2, a área total de 132,2928m2, correspondendo-lhe à fração ideal de 1,058416%, cabendo-lhe 02 (duas) vagas em locais individuais e indeterminados, na garagem localizada no 1º ou 2º subsolos, que poderão ser utilizadas com auxílio de manobrista.</p> <p>CONTRIBUINTES: 039.043.0097-0 e 039.043.0098-9</p> <p>PROPRIETÁRIA: FRANCISCO FILIPPO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 68.908.185/0001-70, com sede na Rua Maestro Elias Lobo n. 1.051, sobreloja – Jardim Paulista, nesta Capital.</p> <p>TÍTULOS AQUISITIVOS: R.11/15.293 e R.03/79.657, em 27.12.2004 (aquisições), e R.03/101.489, em 13.8.2008 (especificação) todas deste Registro. (Microfilme n. 256.956).</p> <p>Maria do Carmo Medeiros de Souza Substituta do Oficial</p>			

TITULO DE PROPRIEDADE

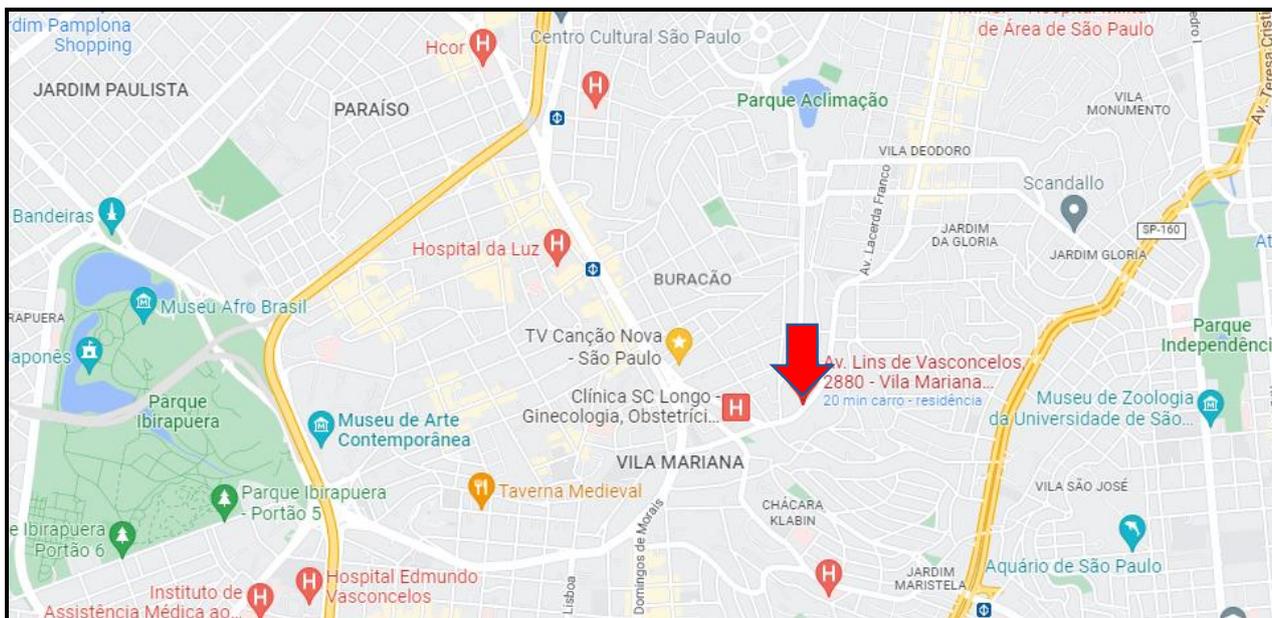


Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

CAPÍTULO III - VISTORIA.

1.Do Local.

A avenida Lins de Vasconcelos inicia junto a rua Vergueiro e finda no Largo do Cambuci, interligando o bairro da Vila Mariana à região central.



MAPA DA LOCALIZAÇÃO PROXIMO ÀS VIAS EXPRESSAS DA ZONA SUL.

A proximidade com a Av. Sena Madureira propicia fácil acesso ao Parque Ibirapuera e Parque das Bicicletas, atrativos da zona sul , em região nobre do distrito de Ibirapuera.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

A região possui corredores expressos importantes

tais como:

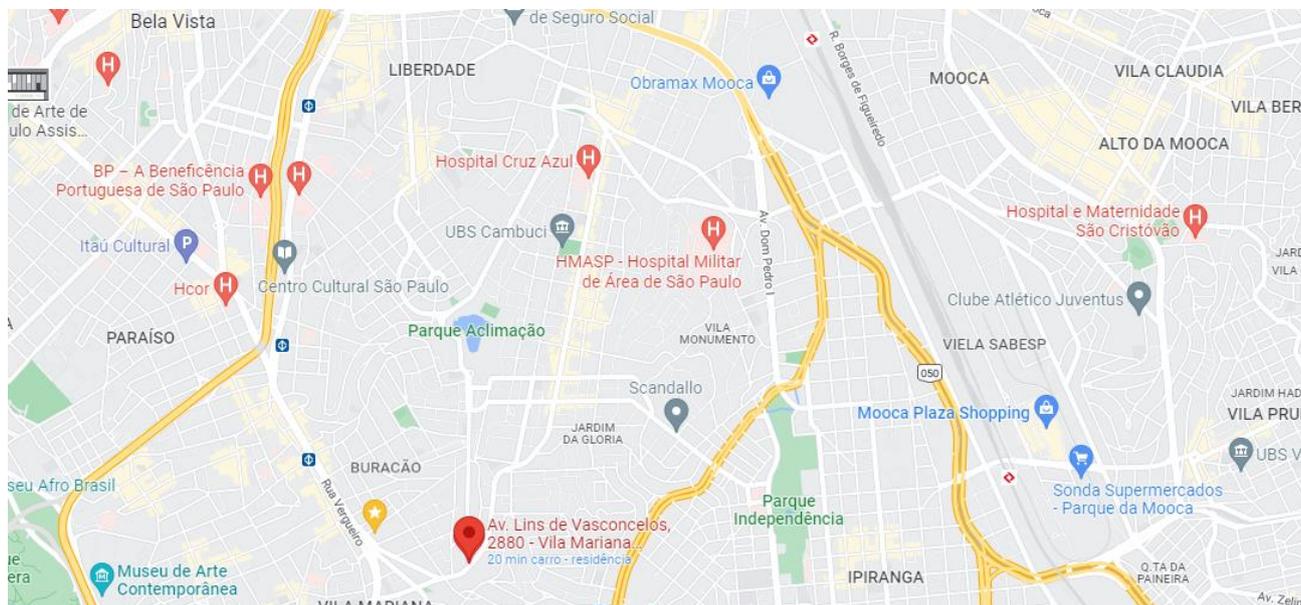
- Av. 23 de Maio.
- Av. Sena Madureira.
- Rua Vergueiro.
- Av. Domingos de Moraes.
- Av. Paulista.

A proximidade com a rua Vergueiro, a qual se prolonga com o “corredor” da Av. Paulista é o principal fator de valorização pois é o núcleo principal de instituições públicas e região com rede hospitalar como Hospital Dr. Oswaldo Cruz.

No mapa adiante se observa a



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



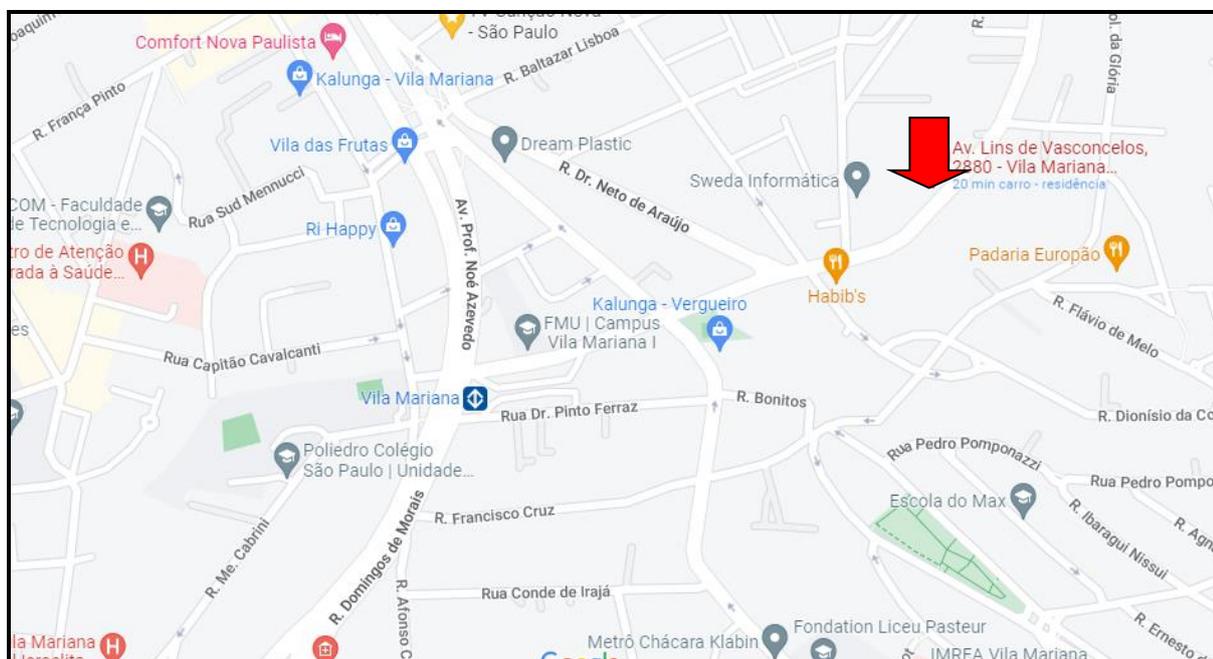
LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO DA RUA VERGUEIRO

A av. Lins de Vasconcelos possui grande extensão e rede de hospitais na região do Cambuci.

A concentração de infraestrutura como estação de Metrô Vila Mariana e transporte público de ônibus atrai investidores para empreendimentos residenciais pela facilidade de deslocamento a outros bairros da região central e também no bairro Chácara Klabin e Ipiranga.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial



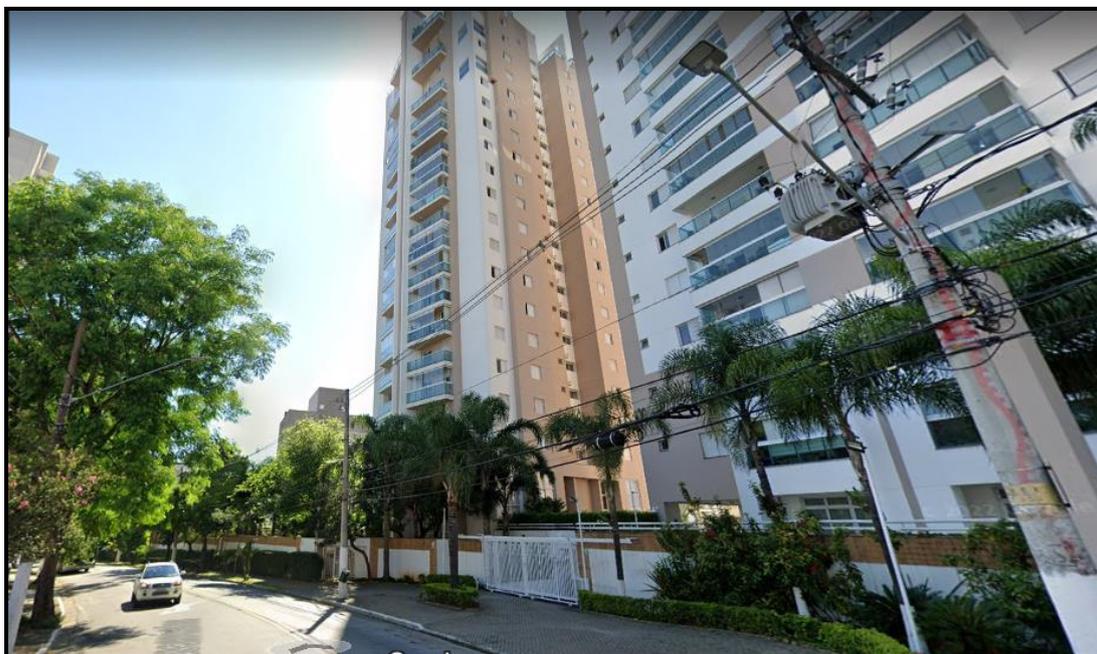
ESTAÇÃO METRO VILA MARIANA

As instituições de ensino na rua Domingos de Moraes e núcleos como FMU Campus Vila Mariana I e Poliedro Colégio São Paulo, são fatores que atraem empreendimentos residenciais sem concentração de comércio nas vias lindeiras ao quadrilátero em estudo.

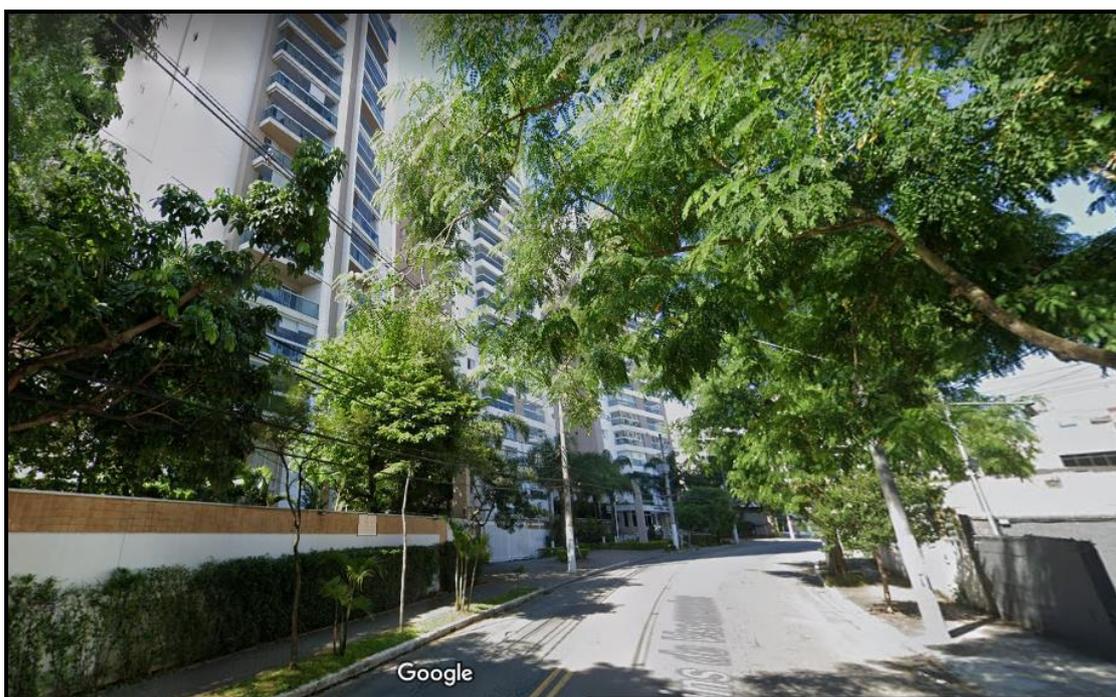
Nas diligências ao quadrilátero foi constatada o início de incorporações de grande porte para fins residenciais e empreendimentos semelhantes ao Condomínio Edifício Hall Paulistano, facilitando a pesquisa de mercado desenvolvida no presente trabalho.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



VISTA GERAL DOS EMPREENDIMENTOS PROXIMOS AO ED. HALL PAULISTANO



ASPECTO GERAL DOS EMPREENDIMENTOS DA REGIÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial





Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

2.2. Do Zoneamento.

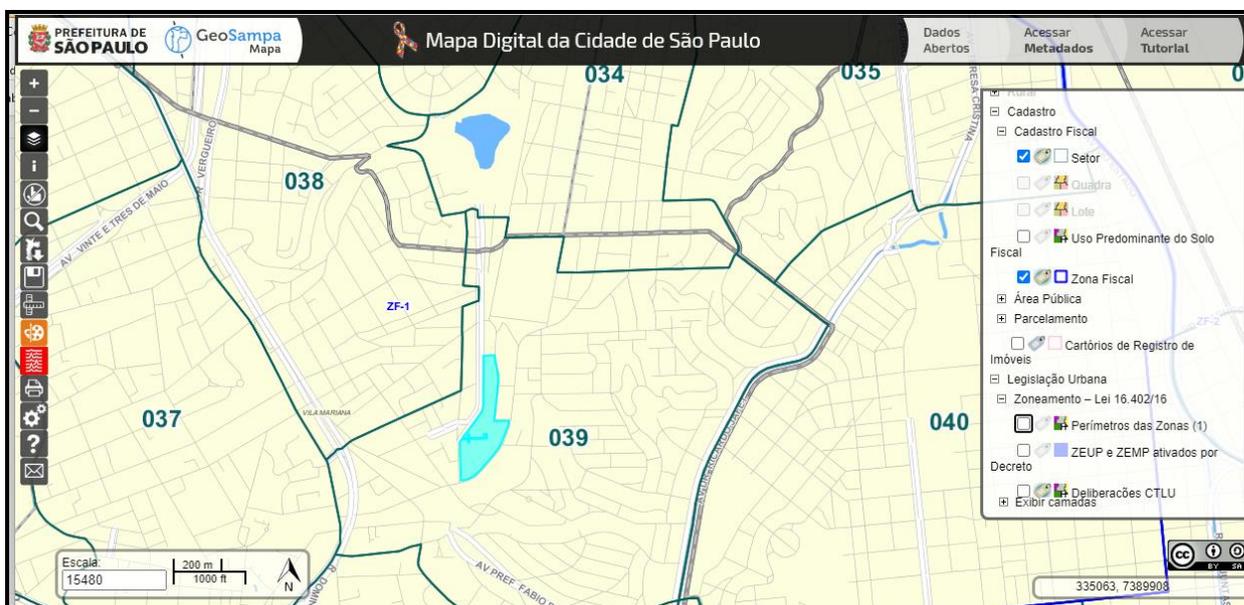
O estudo do zoneamento para o Setor 39 é fator preponderante para definição de diretrizes para os trabalhos de pesquisa de mercado e delimitação da região geoeconômica para estudo e pesquisa.



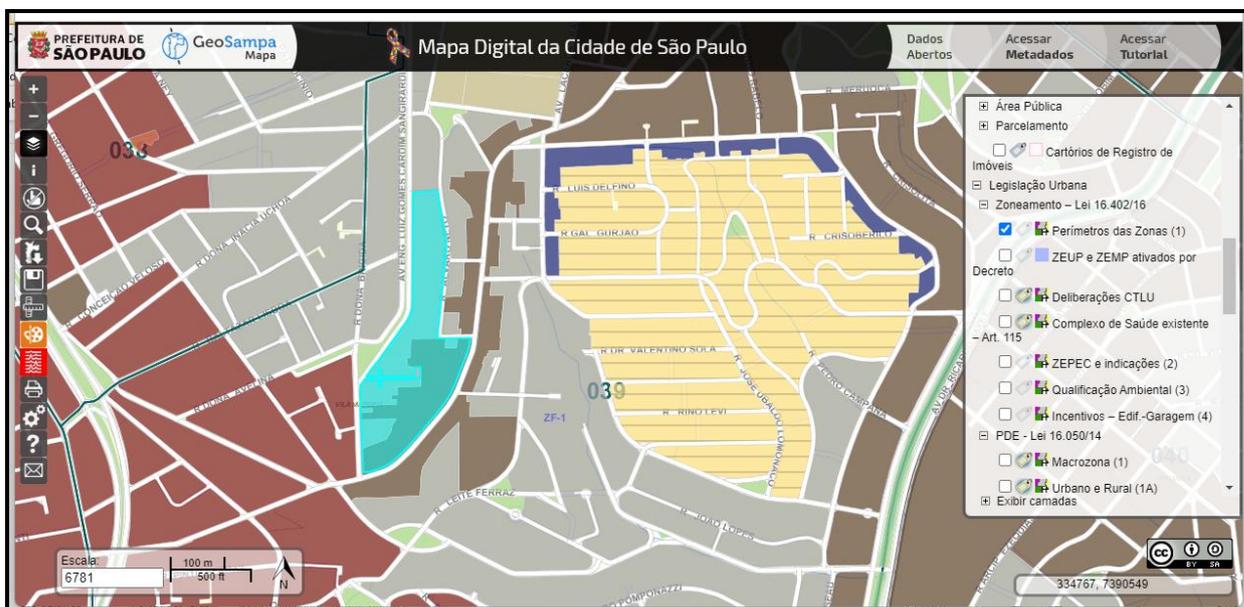
LOCALIZAÇÃO DA QUADRA 43 DO SETOR 39.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial



DIVISÃO DO SETOR 39 PARA DELIMITAÇÃO DA REGIÃO PARA ESTUDO



ZONEAMENTO ZM – QUADRA 43 DO SETOR 39.

A quadra fiscal 43 do setor 39 é classificada em ZM (zona média) e não está enquadrada pela alteração recente do zoneamento da Capital para expansão – ZEU.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

A classificação em ZM é fator de valorização porque a taxa de aproveitamento do terreno é inferior ao zoneamento ZEU- zona de expansão urbana.

2.3. Dos Melhoramentos Públicos.

A região apresenta melhoramentos públicos de primeira ordem:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica e gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas e drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Metrô	(x)

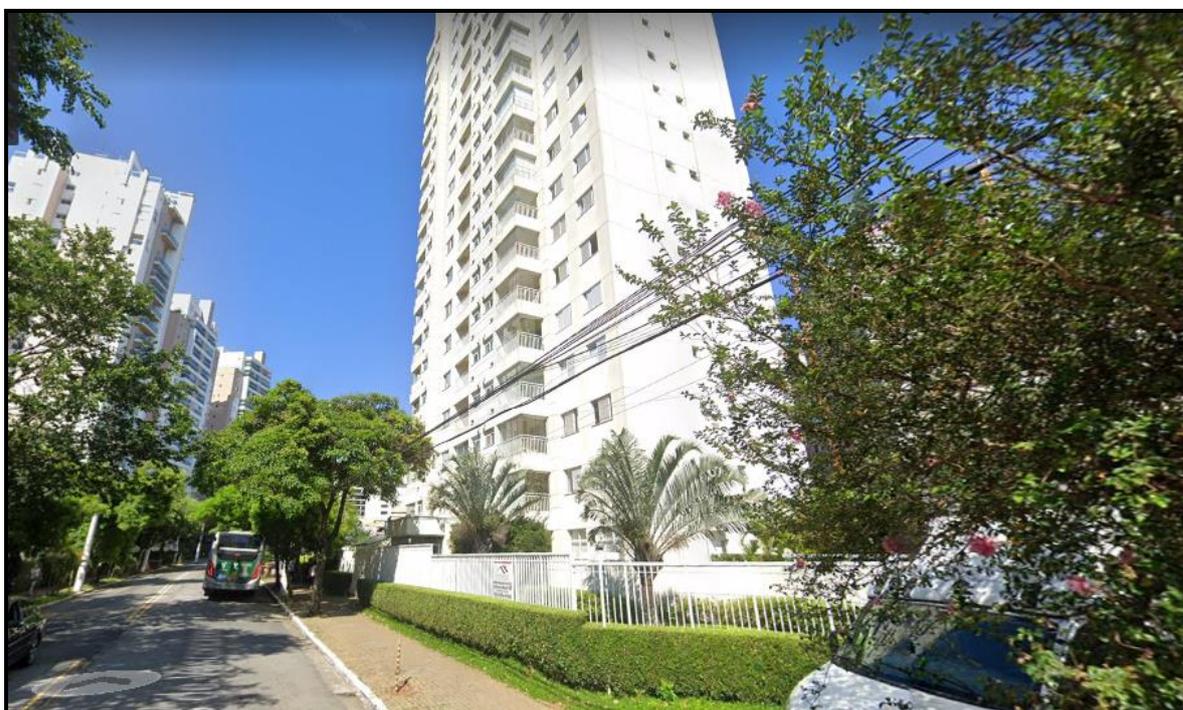
A estação Vila Mariana na rua Vergueiro oferece interligação do bairro para várias regiões da Capital.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

2.3. DO PRÉDIO.

O empreendimento “Condomínio Edifício Hall Paulistano” é tipo monobloco, ou seja, uma única torre de apartamentos.



LOTE DE TERRENO COM AMPLOS RECUOS E TESTADA

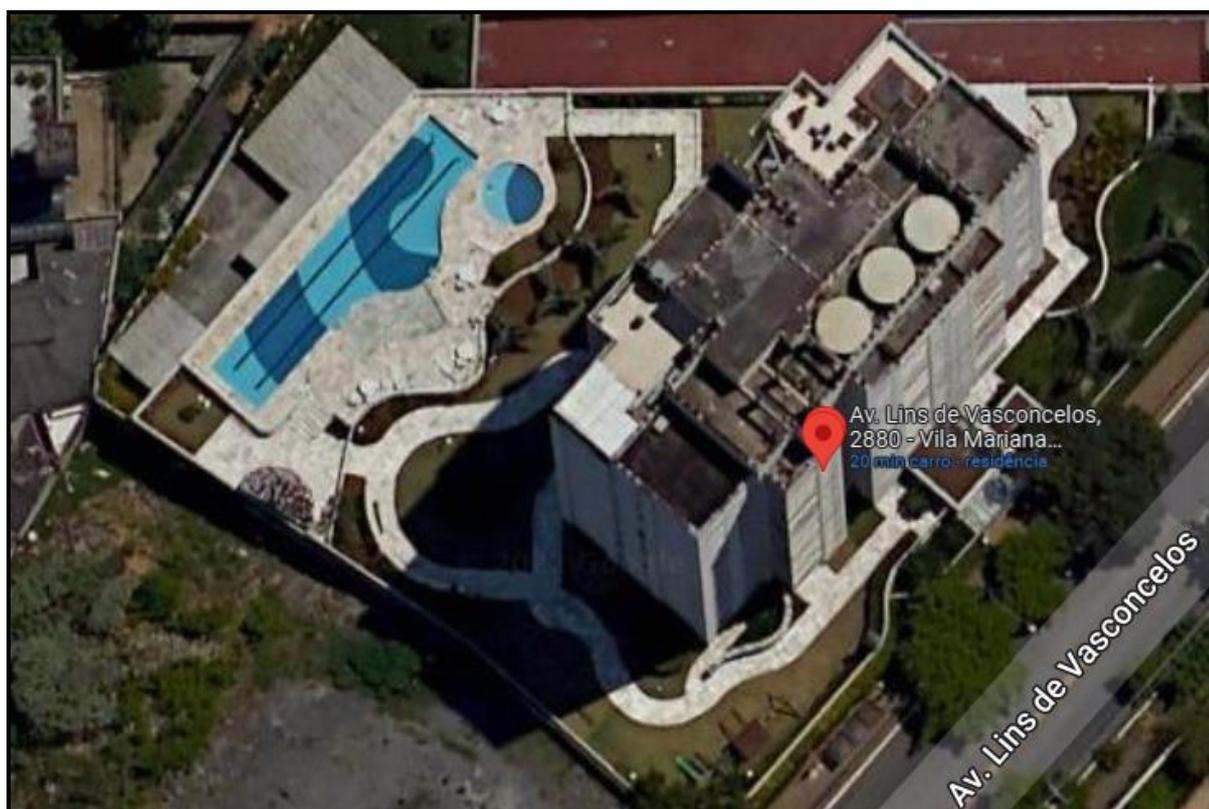
O lote de terreno apresenta amplos recuos laterais e de fundos proporcionando fatores de aeração e iluminação natural de todas as fachadas.

As áreas comuns descobertas estão localizadas no recuo de fundos do lote de terreno.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

A solicitação da Convenção e Instituição do Condomínio Edifício Hall Paulistano foi atendida pela administração, conforme cópias adiante.



AEROFOTO DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ED. HALL PAULISTANO

Da análise da Convenção e Instituição foram extraídos dados importantes referente a data de incorporação e composição.

DATA DA INCORPORÇÃO 27.11.1984.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

A incorporação do prédio de apartamentos data de 1984, ou seja, a idade física de 38 anos a qual será corrigida com base no bom estado de conservação da edificação.



ASPECTO DA FACHADA FRONTAL DA TORRE.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

2.3.1. DA COMPOSIÇÃO.

O conjunto arquitetônico possui um total de 18 pavimentos composto da seguinte forma:

Pavimentos subsolo 1º e 2º vagas para estacionamento.

Pavimento térreo..... áreas comuns sociais e serviço.

Pavimentos tipo : 17 pavimento com 06 unidades autônomas.

Pavimento cobertura: 04 unidades autônomas



CONSTATAÇÃO “IN LOCO” DA COMPOSIÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

... janeiro de 2002 (Código Civil), pela legislação complementar aplicável e pelas cláusulas e condições desta convenção.

O **EDIFÍCIO** está situado na Avenida Lins de Vasconcelos, e recebeu o nº 2.880, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, 1ª Circunscrição Imobiliária, no Município e Comarca de São Paulo-SP, objeto da matrícula nº 101.489, dessa Serventia. Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo-SP sob contribuintes nºs 039.043.0097-0/0098-9.

CONDIÇÕES GERAIS

a) - os apartamentos têm destinação **residencial**;

a.1) - as vagas de garagem somente podem ser utilizadas por condômino;

b) - sempre que nesta convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:

b.1) - no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades e por quantos sobre as unidades autônomas tenham posse ou detenção;

MICROFILME n.
 Nº 256956
 1º Oficial de Registro
 de Imóveis de São Paulo

CAPÍTULO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

1.1 As partes de propriedade e uso comuns do **EDIFÍCIO**, além das estabelecidas no art. 1.331, §2º, do Novo Código Civil, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

2º SUBSOLO: sessenta (60) vagas para automóveis, sendo trinta (30) vagas pequenas, vinte e oito (28) vagas médias e duas (02) vagas grandes, todas devidamente identificadas no projeto aprovado pela Municipalidade, em locais individuais e indeterminados, e poderão ser utilizadas com auxílio de manobristas; uma (01) vaga destinada à deficientes físicos; uma (01) vaga destinada ao zelador; seis (06) vagas para motocicletas; rampa descoberta de acesso ao 1º subsolo; área de circulação de veículos; um (01) depósito de material de limpeza; dois (02) poços de elevador com parada no andar e respectivos "hall"; escada de acesso aos pavimentos superiores com porta corta-fogo; reservatório inferior; área de pressurização;

1º SUBSOLO: sessenta e duas (62) vagas para automóveis, sendo trinta e uma (31) vagas pequenas, vinte e oito (28) vagas médias e três (03) vagas grandes, todas devidamente identificadas no projeto aprovado pela Municipalidade, em locais individuais e indeterminados, e poderão ser

PAVIMENTO TÉRREO: acesso de pedestres pela Av. Lins de Vasconcelos; portaria com W.C; jardins; local para "playground"; hall social; local para recreação infantil com W.C; sala de massagem; sala de descanso com dois (02) W.C e local para ducha; sauna; local para fitness; escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; escada "caracol" de acesso ao apartamento do zelador; dois (02) poços de elevador com parada no andar e respectivos "hall"; local denominado "espaço gourmet"; salão de festas com dois (02) W.C; local para churrasqueira; deck; deck molhado; deck gramado; piscina para adulto; piscina infantil; local para bar; ducha; escada; rampa que desce ao 1º subsolo;



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

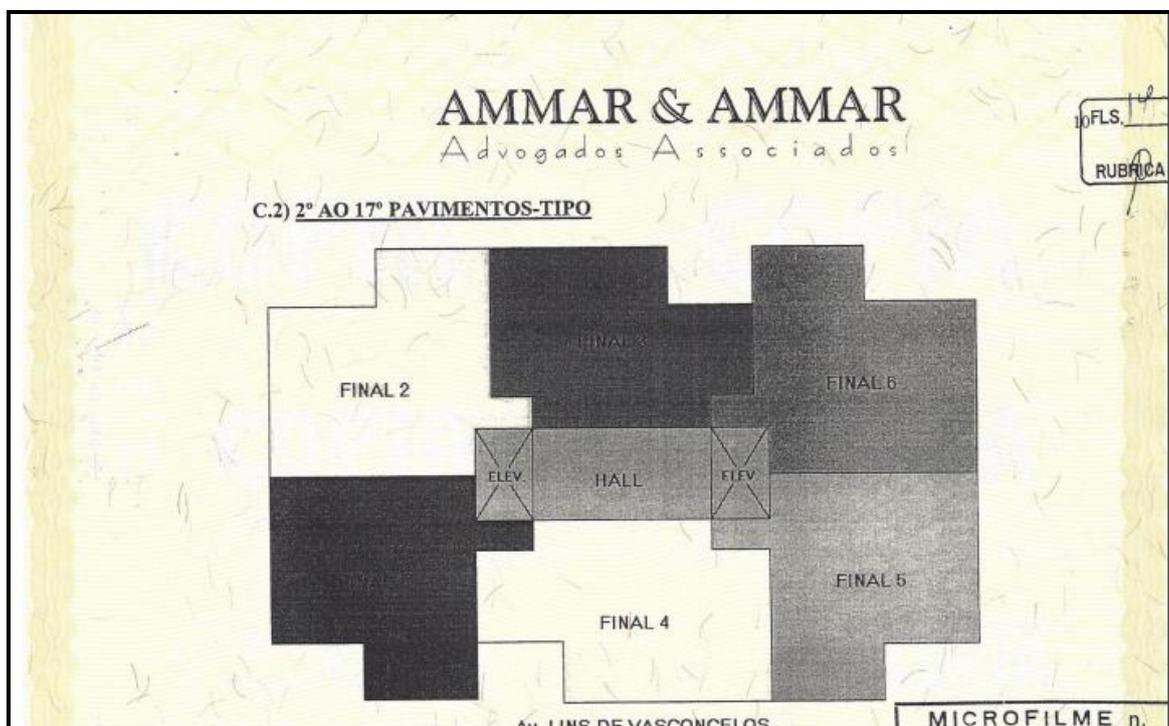
1º PAVIMENTO TIPO: apartamento do zelador contendo sala, cozinha, terraço, terraço de serviço, local para banho e dois (02) dormitórios; dois (02) poços de elevador com parada no andar e respectivos "hall"; escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; laje impermeabilizada;

2º AO 17º PAVIMENTOS TIPO: dois (02) poços de elevador com parada no andar e respectivos "hall"; escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo;

18º PAVIMENTO TIPO: dois (02) poços de elevador com parada no andar e respectivos "hall"; escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo;

CASA DE MÁQUINAS E RESERVATÓRIOS SUPERIORES: casa de máquinas; escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; dois (02) poços de elevador sem parada no andar; alçapão; escada marinho de acesso à mesa de motores; três (03) caixas d'água; laje impermeabilizada;

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DOS PAVIMENTOS-TIPO E COBERTURA.



PROJEÇÃO DAS UNIDADES AUTONOMAS-TIPO NO PAVIMENTO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

A) - LOCALIZAÇÃO E NUMERAÇÃO	
A. 1) - UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO:	
1º pavimento	apartamentos 11, 12, 15 e 16
2º pavimento	apartamentos 21, 22, 23, 24, 25 e 26
3º pavimento	apartamentos 31, 32, 33, 34, 35 e 36
4º pavimento	apartamentos 41, 42, 43, 44, 45 e 46
5º pavimento	apartamentos 51, 52, 53, 54, 55 e 56
6º pavimento	apartamentos 61, 62, 63, 64, 65 e 66
7º pavimento	apartamentos 71, 72, 73, 74, 75 e 76
8º pavimento	apartamentos 81, 82, 83, 84, 85 e 86
9º pavimento	apartamentos 91, 92, 93, 94, 95 e 96
10º pavimento	apartamentos 101, 102, 103, 104, 105 e 106
11º pavimento	apartamentos 111, 112, 113, 114, 115 e 116
12º pavimento	apartamentos 121, 122, 123, 124, 125 e 126
13º pavimento	apartamentos 131, 132, 133, 134, 135 e 136
14º pavimento	apartamentos 141, 142, 143, 144, 145 e 146
15º pavimento	apartamentos 151, 152, 153, 154, 155 e 156
16º pavimento	apartamentos 161, 162, 163, 164, 165 e 166
17º pavimento	apartamentos 171, 172, 173, 174, 175 e 176
18º pavimento	apartamentos 181, 183, 184 e 185

MICROFILME n.
 Nº 256956
 1º Oficial de Registro
 de Imóveis de São Paulo

COMPOSIÇÃO DAS UNIDADES AUTONOMAS.

Os pavimentos-tipo possuem 06 unidades autônomas semelhantes no total de 102 unidades autônomas.

O pavimento cobertura no 18º andar possui 04 unidades autônomas diferenciadas, em relação aos apartamentos-tipo e do objeto da ação.

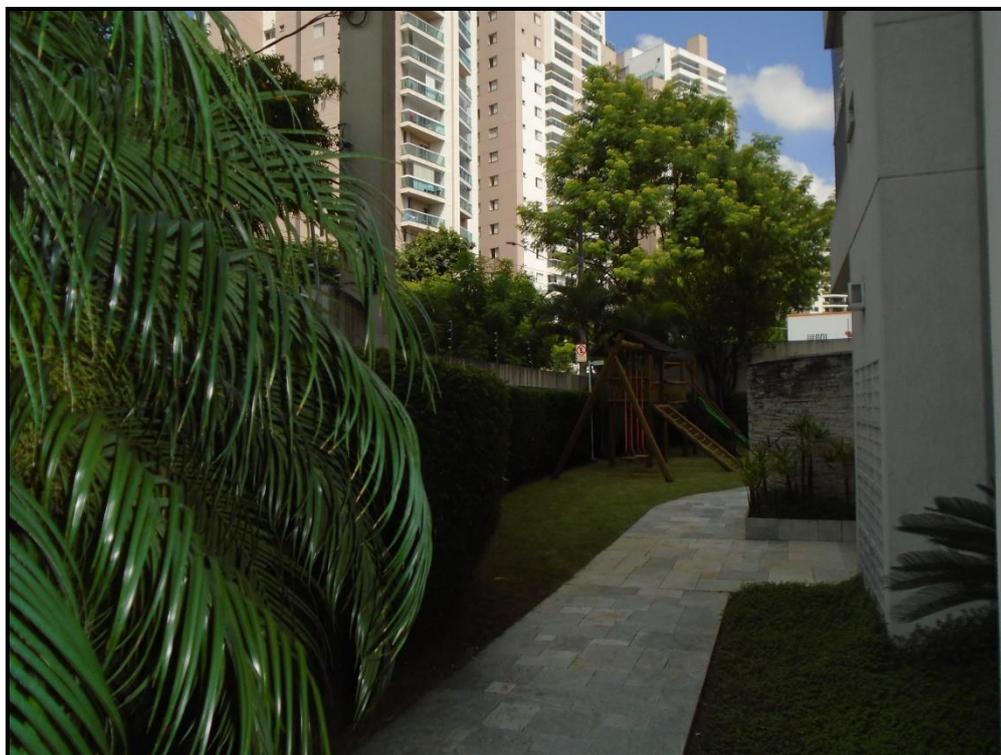


Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

2.3.2. DAS ÁREAS COMUNS.

As áreas comuns se compõem de áreas cobertas e descobertas.

Os recuos laterais e fundos apresentam áreas para lazer e embelezamento com jardins compondo divisões para delimitação de espaço para prática de esportes, relaxamento e reuniões como festas e eventos gastronômicos.



RECUO LATERAL PARA ACESSO AOS ESPAÇOS PARA LAZER.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FACHADA DE FUNDOS COMPOSTA DE VARANDAS COM GRADIS.

As fachadas foram revestidas com materiais
de textura acrílica.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

Da vistoria “in loco” foram constatados que os espaços descobertos são compostos das seguintes áreas:

- Deck piscina adulto e infantil.
- Play ground.
- Churrasqueira.



ASPECTO DAS CARACTERISTICAS DO DECK DAS PISCINAS.

DECK E PISCINA.

Deck revestido em pedra mineira e piscina com ladrilhos ceramicos.

Gradil de proteção.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO DO ESAPÇO CHURRASQUEIRA.

CHURRASQUEIRA.

Piso revestido em pedra mineira.

Cobertura e acesso para salão de festas.

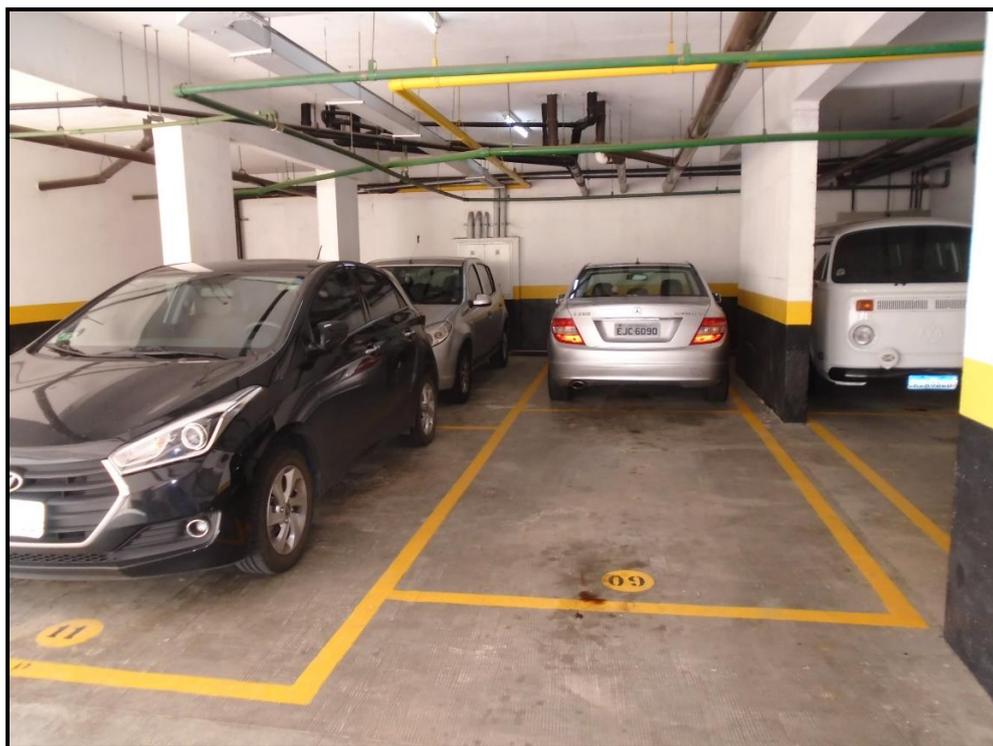


Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

A.

PAVIMENTO SUBSOLO.

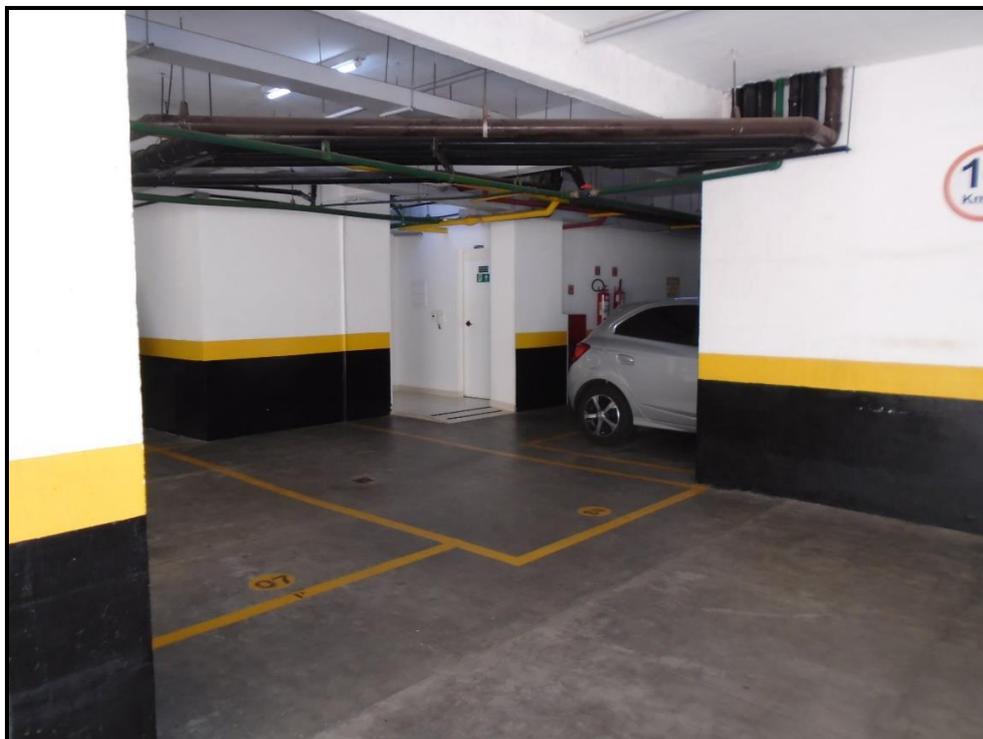
Da vistoria “in loco” foi constatado que as duas vagas estão demarcadas e situam-se no pavimento subsolo, composto de dois níveis para todas as unidades autônomas.



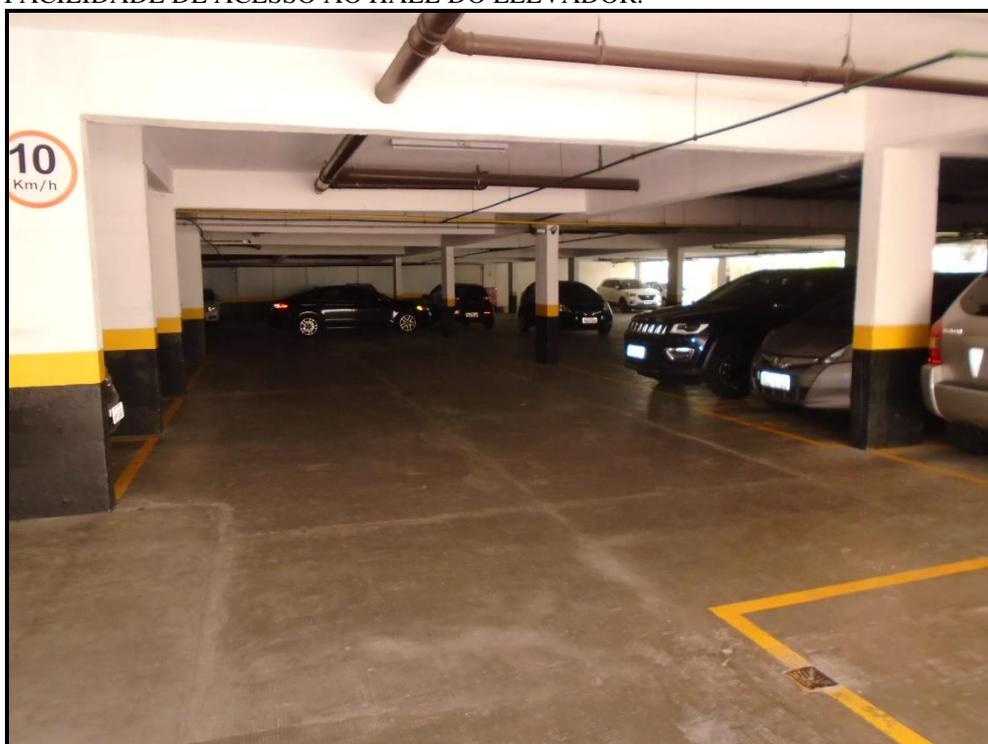
DESTAQUE PARA VAGAS ENUMERADAS E CONTÍNUAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FACILIDADE DE ACESSO AO HALL DO ELEVADOR.



AMPLO ESPAÇO PARA MANOBRAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



RAMPA PARA ACESSO ENTRADA E SAIDA VEICULOS AO NIVEL TÉRREO.

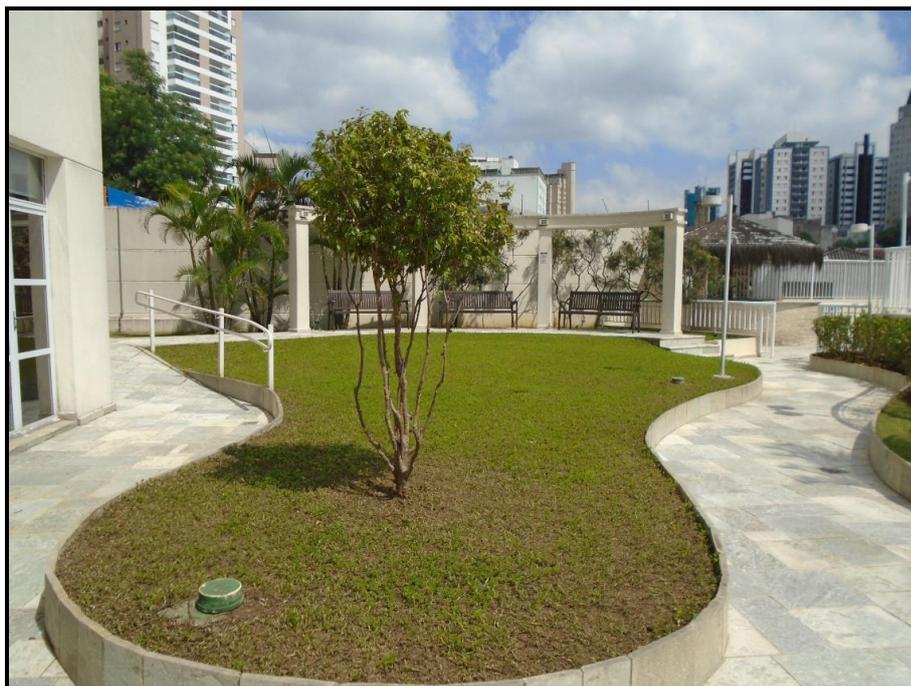
O sistema de drenagem e materiais ante derrapantes empregues no revestimento da rampa para os veículos garantem segurança aos condôminos para transito na rampa de entrada e saída para veiculos.



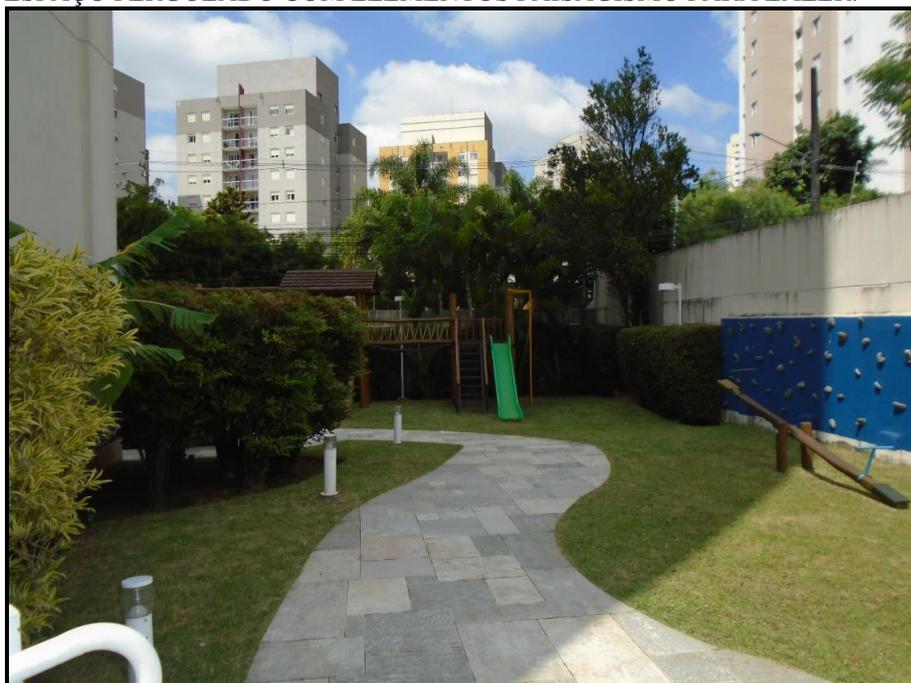
Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

B.

PAVIMENTO TÉRREO.



ESPAÇO PERGOLADO COM ELEMENTOS PAISAGISMO PARA LAZER.



ESPAÇO PLAY GROUND PROJETADO PARA AS CRIANÇAS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DA BRINQUEDOTECA

BRINQUEDOTECA

Piso revestido em vinil.

Paredes em massa e pintura acrílica.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



BANHEIRO EXCLUSIVO DA BRINQUEDOTECA.

BRINQUEDOTECA

Piso revestido em ladrilho ceramico.

Paredes revestidas em azulejo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DOS ELEMENTOS ESQUADRIAS.

BRINQUEDOTECA

Portas em esquadrias aluminio anodizado branco.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DO HALL SOCIAL.

HALL SOCIAL.

Portas em esquadrias alumínio anodizado branco.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DA SALA LIVING .

SALA LIVING.

Piso revestido em porcelanato.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

2.3.4. DO APARTAMENTO .

Da vistoria “in loco” ao apartamento n° 176 verificou-se a seguinte composição:

- Hall entrada.
- Cozinha .
- Área de serviço.
- Suite.
- Dormitório.
- Varanda.
- Banheiro social.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		Comarca de São Paulo - Capital	
matrícula	ficha	São Paulo, 13 de agosto de 2008	
106.631	01		
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO N. 176 (cento e setenta e seis), localizado no 17º pavimento, do “EDIFÍCIO HALL PAULISTANO”, situado na Avenida Lins de Vasconcelos n. 2.880, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, com a área privativa de 64,8718m2, a área comum de 67,4209m2, a área total de 132,2928m2, correspondendo-lhe à fração ideal de 1,058416%, cabendo-lhe 02 (duas) vagas em locais individuais e indeterminados, na garagem localizada no 1º ou 2º subsolos, que poderão ser utilizadas com auxílio de manobrista.</p> <p>CONTRIBUINTES: 039.043.0097-0 e 039.043.0098-9</p> <p>PROPRIETÁRIA: FRANCISCO FILIPPO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 68.908.185/0001-70, com sede na Rua Maestro Elias Lobo n. 1.051, sobreloja – Jardim Paulista, nesta Capital.</p> <p>TÍTULOS AQUISITIVOS: R.11/15.293 e R.03/79.657, em 27.12.2004 (aquisições), e R.03/101.489, em 13.8.2008 (especificação) todas deste Registro. (Microfilme n. 256.956)</p> <p>Maria do Carmo Medeiros de Souza Substituta do Oficial</p>			

TÍTULO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM ESTUDO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DA SALA LIVING .

SALA LIVING.

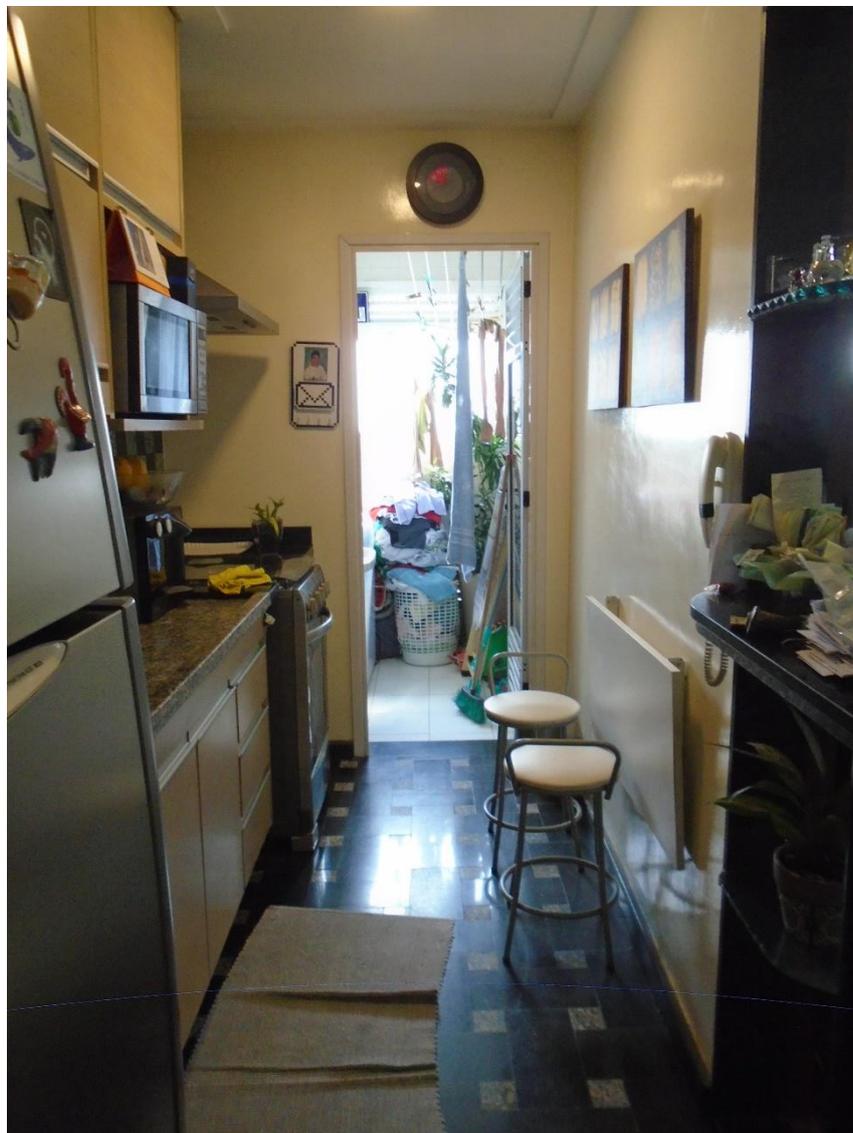
Piso revestido em taco madeira.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.

Paredes em massa e pintura acrilica.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DA COZINHA.

COZINHA.

Piso revestido com elementos em granito.

Forno de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.

Paredes com pintura e massa acrilica.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DA VARANDA .

VARANDA.

Piso revestido em porcelanato com deck em madeira.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.

Gradil de proteção.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DO HALL CIRCULAÇÃO .

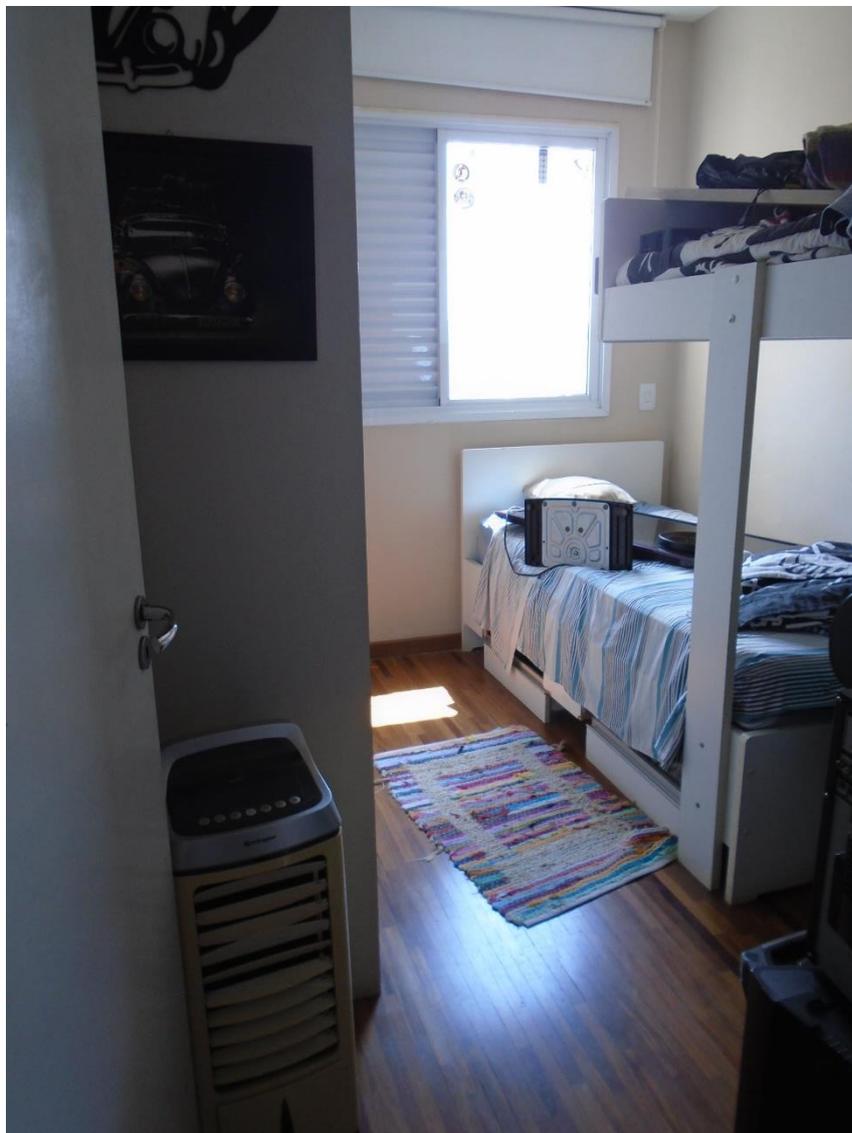
HALL CIRCULAÇÃO.

Piso revestido em táboa.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DO DORMITÓRIO .

DORMITÓRIO.

Piso revestido em taco de madeira.

Forno de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.

Janela tipo correr em material tipo PVC.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



ASPECTO CARACTERISTICAS DO BANHEIRO .

BANHEIRO.

Piso revestido em ladrilho cerâmico.

Forro de gesso tipo dry wall com luminárias embutidas.

Parede revestida em azulejo até o teto.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial



IMPLANTAÇÃO EMPRENDIMENTO NO LOTE



PROJEÇÃO DO APARTAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo.

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método Comparativo.

1.1.1. Apartamento nº 122.

Os elementos utilizados para pesquisa de mercado foram adotados no presente trabalho considerando-se a mesma região geoeconômica, bairro do Jardim Paulista.

Na diligência ao quadrilátero desde a Av. 09 de Julho até a Av. Brigadeiro Luís Antônio foram coletados os prédios residenciais com características semelhantes e módulo de área.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1.1.1. PESQUISAS DE MERCADO

Os elementos coletados nas diversas diligências ao bairro Vila Mariana para levantamento preliminar de empreendimentos com características semelhantes, ou seja, composição de áreas comuns como brinquedoteca, salão de festas, piscinas, churrasqueira e sala de ginástica.

No presente caso, estas são as condições básicas porque a implantação do empreendimento com áreas comuns descobertas gera amplos recuos para aeração e iluminação natural das fachadas que delimitam as unidades autônomas.

O registro fotográfico adiante comprova que além de unidades autônomas do mesmo empreendimento foram coletadas informações com corretores de empreendimentos com sistema construtivo para atender a NBR 14653-2 da ABNT.

VALOR APTO.176 + 02 VAGAs = R\$ 10.424,93/m² x 64,87m²

= R\$ 676.265,09

VALOR APTO. 176 + 02 VAGAS = R\$ 677.000,00

(abril/2022)



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



RUA MALEBRANCHE 89



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



RUA PEDRO POMPOZZI 555



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



RUA FRANCISCO DE VITORIA 555



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



RUA COLONIA DA GLORIA 453



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial



RUA FLAVIO DE MELLO 180



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



RUA DOUTOR NETO DE ARAUJO 231



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



RUA DIONISIO DA COSTA 170



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO V – CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº176 com duas vagas localizados no nível subsolo e 17º andar do Condomínio “Edifício Hall Paulistano”, situado na avenida Lins de Vasconcelos nº2880, bairro Vila Mariana, matrícula nº 1118386-70.2017 do 1º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método Comparativo de acordo com as Normas de Avaliações vigentes recomendadas pelo IBAPE e as Normas Técnicas da ABNT – NBR 14653-2 através do Método Comparativo, resultou:

VALOR DO APARTAMENTO 176 + 02 VAGAS

R\$ 677.000,00

(abril/2022)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO VI – ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de quarenta e oito páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 28 de abril de 2022.

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : LINS

DATA : 27/04/2022

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

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITARIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

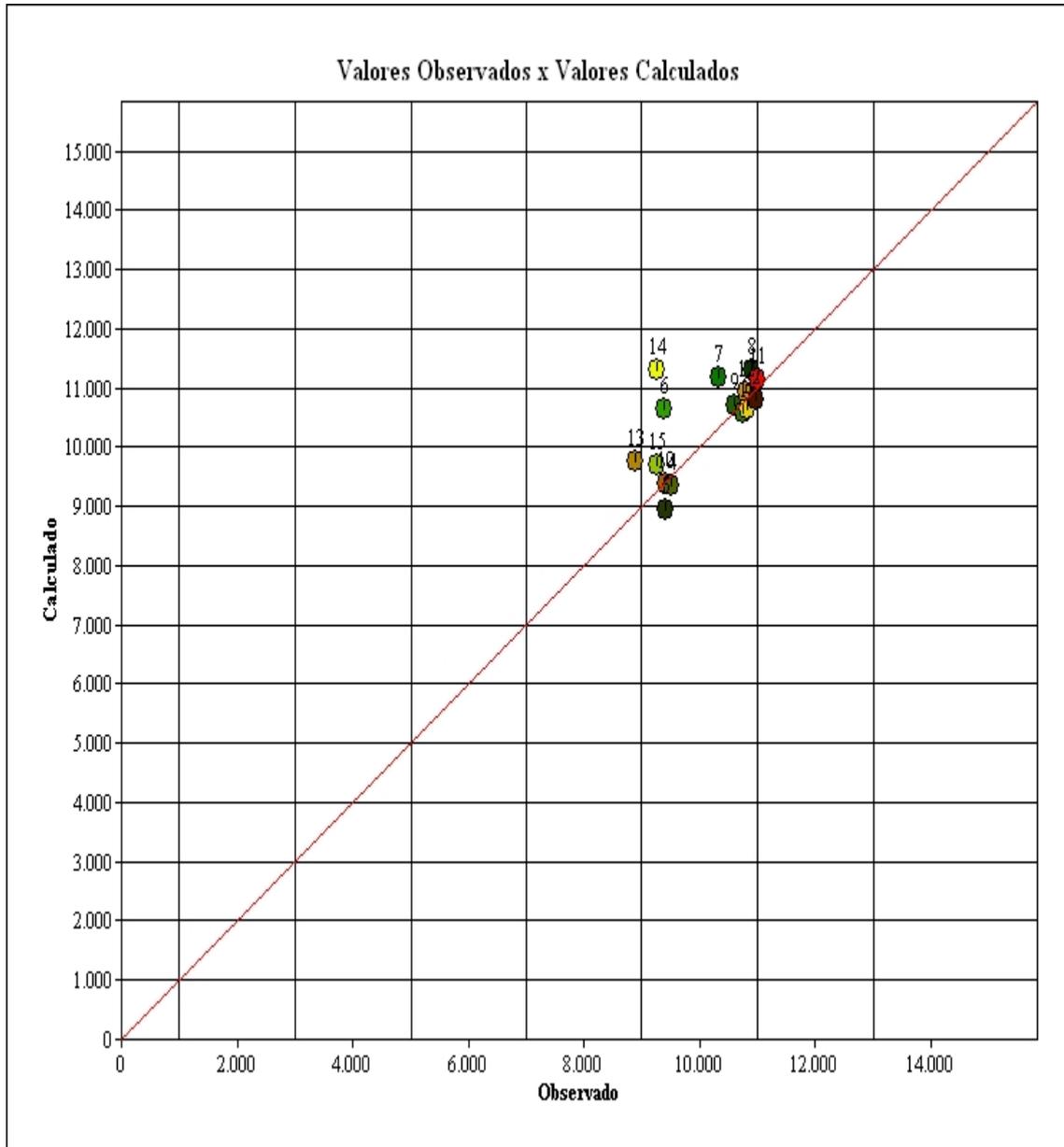
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.576,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Lins de Vasconcelos - Ed. Hall Paulista no ,2880	10.752,27	10.584,34	0,9844
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Lins de Vasconcelos - Ed. Hall Paulista no ,2880	10.960,38	10.789,20	0,9844
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Lins de Vasconcelos - Ed. Hall Paulista no ,2880	10.821,64	10.652,63	0,9844
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Lins de Vasconcelos - Ed. Hall Paulista no ,2880	9.503,62	9.355,19	0,9844
<input checked="" type="checkbox"/>	5 rua Baltazar Lisboa - Ed. Giacomo Puccini ,98	9.397,06	8.936,21	0,9510
<input checked="" type="checkbox"/>	6 rua Colonia da Glória Ed. Auguste Renoir Pigalle ,453	9.385,71	10.643,84	1,1340
<input checked="" type="checkbox"/>	7 rua Colonia da Glória Ed. Auguste Renoir Pigalle ,453	10.336,06	11.177,33	1,0814
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Conde de Irajá - Ed. Ideal Vila Mariana ,103	10.887,10	11.306,89	1,0386
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Dionisio da Costa -Ed. Ideal Klabin Jardim ,170	10.588,24	10.698,55	1,0104
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Doutor Neto Araujo 231 Ed. Pop Art ,231	9.402,99	9.380,28	0,9976
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Flavio de Melo - Ed. Truê Chacara Klabin ,180	11.007,69	11.146,27	1,0126
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Flavio de Melo - Ed. Truê Chacara Klabin ,180	10.800,00	10.935,96	1,0126
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Francisco de Vitoria - Ed. StarLight ,220	8.876,71	9.762,03	1,0997
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Maleblanche Ed. Ville Monteux ,89	9.264,71	11.313,89	1,2212
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Pedro Pomponazzi - Ed. Jardim das Azaleias ,555	9.257,14	9.691,27	1,0469

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.752,27	10.584,34
2	10.960,38	10.789,20
3	10.821,64	10.652,63
4	9.503,62	9.355,19
5	9.397,06	8.936,21
6	9.385,71	10.643,84
7	10.336,06	11.177,33
8	10.887,10	11.306,89
9	10.588,24	10.698,55
10	9.402,99	9.380,28
11	11.007,69	11.146,27
12	10.800,00	10.935,96
13	8.876,71	9.762,03
14	9.264,71	11.313,89
15	9.257,14	9.691,27

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Av. Lins de Vasconcelos 2880 176 Vila Mariana SAO PAULO - SP **Data :** 27/04/2022

Cliente : 40a.VARACIVELCENTRAL

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 64,87

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 10.082,75

Desvio Padrão : 786,49

- 30% : 7.057,93

+ 30% : 13.107,58

Coefficiente de Variação : 7,8000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.424,93

Desvio Padrão : 787,31

- 30% : 7.297,45

+ 30% : 13.552,40

Coefficiente de Variação : 7,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conjde 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"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.424,93

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 10.424,93000

VALOR TOTAL (R\$): 676.265,21

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10.151,51

INTERVALO MÍNIMO : 10.151,51

INTERVALO MÁXIMO : 10.698,35

INTERVALO MÁXIMO : 10.698,35

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLARA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2022 às 08:24, sob o número WJMJ224066672735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118386-70.2017.8.26.0100 e código m0h6jkyG.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 3.576,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Lins de Vasconcelos - Ed. Hall Paulista nº NÚMERO : 2880
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,87 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,87

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 775.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : RIGHI & PONTINI IMOVEIS
 CONTATO : Sra. Marcio Fernandes Pontini TELEFONE : (11)-32773274
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.752,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -167,93	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.584,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 3.576,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Lins de Vasconcelos - Ed. Hall Paulista no NÚMERO : 2880
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,87 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,87

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : NEW INCORPORADORA IMOVEIS
 CONTATO : Sra. Maria Edila Alves TELEFONE : (11)-55873668
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.960,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -171,18	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.789,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 3.576,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Lins de Vasconcelos - Ed. Hall Paulista no NÚMERO : 2880
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,87 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,87

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : VLZ IMOVEIS

CONTATO : Sra. Cassia Maria

TELEFONE : (11)-39690599

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPÉ/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.821,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -169,01	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.652,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 3.576,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Lins de Vasconcelos - Ed. Hall Paulista no NÚMERO : 2880
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,87 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,87

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 685.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MORATTA IMOVEIS

CONTATO : Sr. Francisco

TELEFONE : (11)-99106998

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPÉ/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.503,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -148,43	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.355,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 65 ÍNDICE DO LOCAL : 6.278,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : rua Baltazar Lisboa - Ed. Giacomo Puccini NÚMERO : 98
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 710.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : IMOBILIARIA CASA VIP

CONTATO : Sra. Fernanda

TELEFONE : (11)-30650588

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-808,88	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	348,04	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.397,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.936,00
		VARIAÇÃO : 0,95

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 2.408,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : rua Colonia da Glória Ed. Auguste Renoir Pigalle NÚMERO : 453
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 730.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LOCAL IMOVEIS

CONTATO : Sra. Anne

TELEFONE : (11)-30650588

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 910,51	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.385,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 347,62	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.643,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,13
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 2.408,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : rua Colonia da Glória Ed. Auguste Renoir Pigalle NÚMERO : 453
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,922 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,87 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,87

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : TRADE HOUSE IMOVEIS

CONTATO : Sra. Vera

TELEFONE : (11)-50633998

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.002,70	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.336,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -161,43	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.177,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,08
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 3.549,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Irajá - Ed. Ideal Vila Mariana NÚMERO : 103
 COMP. : BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 62,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CORRETRA AUTONOMA

CONTATO : Sra. Luciene

TELEFONE : (11)-97455188

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 16,57	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.887,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 403,23	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.306,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 158 ÍNDICE DO LOCAL : 4.125,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dionísio da Costa -Ed. Ideal Klabin Jardim NÚMERO : 170
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MARCELO KAVALESKI IMOVEIS

CONTATO : Sr. Marcelo

TELEFONE : (11)-2373158

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 10.588,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.698,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 1,01
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2022 às 08:24, sob o número WJMJ22406672735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1118386-70.2017.8.26.0100 e código P2cGzIS.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 77 ÍNDICE DO LOCAL : 6.185,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Neto Araujo 231 Ed. Pop Art NÚMERO : 231
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,820 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 67,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CORRETOR AUTONOMO

CONTATO : Sr. Geun Young

TELEFONE : (11)-99430488

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -793,29	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.402,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 770,59	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.380,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 82 ÍNDICE DO LOCAL : 4.074,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Flavio de Melo - Ed. True Chacara Klabin NÚMERO : 180
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 65,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 795.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Cristina Bueno Imoveis

CONTATO : Sra. Marcela

TELEFONE : (11)-50117888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-269,11	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	407,69	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 11.007,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 11.146,00
		VARIAÇÃO : 1,01

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 82 ÍNDICE DO LOCAL : 4.074,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Flavio de Melo - Ed. True Chacara Klabin NÚMERO : 180
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 65,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Moveis Sete Imobiliária

CONTATO : Sr. Júnior

TELEFONE : (11)-997919

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 10.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.935,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 1,01
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 163 ÍNDICE DO LOCAL : 3.284,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco de Vitória - Ed. StarLight NÚMERO : 220
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,820 DADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 73,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Adimari Moveis

CONTATO : Sr. Mauro Martone

TELEFONE : (11)-37742424

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 157,86	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.876,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 727,46	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.762,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,098,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 179 ÍNDICE DO LOCAL : 3.343,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maleblanche Ed. Ville Monteux NÚMERO : 89
 COMP.: BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,00

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CRY S BARRETO IMOVEIS

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE : (11)-28723599

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 129,15	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.264,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.920,04	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.313,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,22
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2022
 SETOR : 39 QUADRA : 158 ÍNDICE DO LOCAL : 3.408,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pedro Pomponazzi - Ed. Jardim das Azuleias NÚMERO : 555
 COMP. : BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CORRETORA AUTONOMA

CONTATO : Sra. Alexandra

TELEFONE : (11)-96586994

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 91,27	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.257,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 342,86	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.691,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	