



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL – FORO
REGIONAL I - SANTANA – COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO No.: 0006572-66.2023.8.26.0001
CLASSE-ASSUNTO: Cumprimento de Sentença
EXEQUENTE: Francisco Allucci
EXECUTADO: Antonio Carlos de Almeida

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, perito, nomeado e
compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem,
respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa..

L A U D O

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:	Edifício Isnard, sito à Avenida São João, 1382 e 1400, Apto No 903, Santa Cecília, São Paulo, SP, 01211-100. Imóvel da Matrícula Nº 65.458 do 2º RI da capital.
---------------------	---

Valor de Mercado para Venda (V_{imóvel} =)	R\$ 162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais)
---	---

Data da avaliação: Fevereiro de 2025

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente laudo a avaliação de um apartamento residencial, localização definida acima, determinada no curso da ação de cumprimento de sentença.

Sobreveio decisão, à fls. 126, que determinou a realização de avaliação de valor de mercado do referido imóvel, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

A vistoria foi realizada com sucesso.

1. Localização

O imóvel avaliando situa-se Avenida São João, 1382 e 1400, Apto No 903, Santa Cecília, São Paulo, SP, 01211-100.

O bairro é central e provido de todos os melhoramentos, com acesso a transportes públicos, serviços e conveniências.

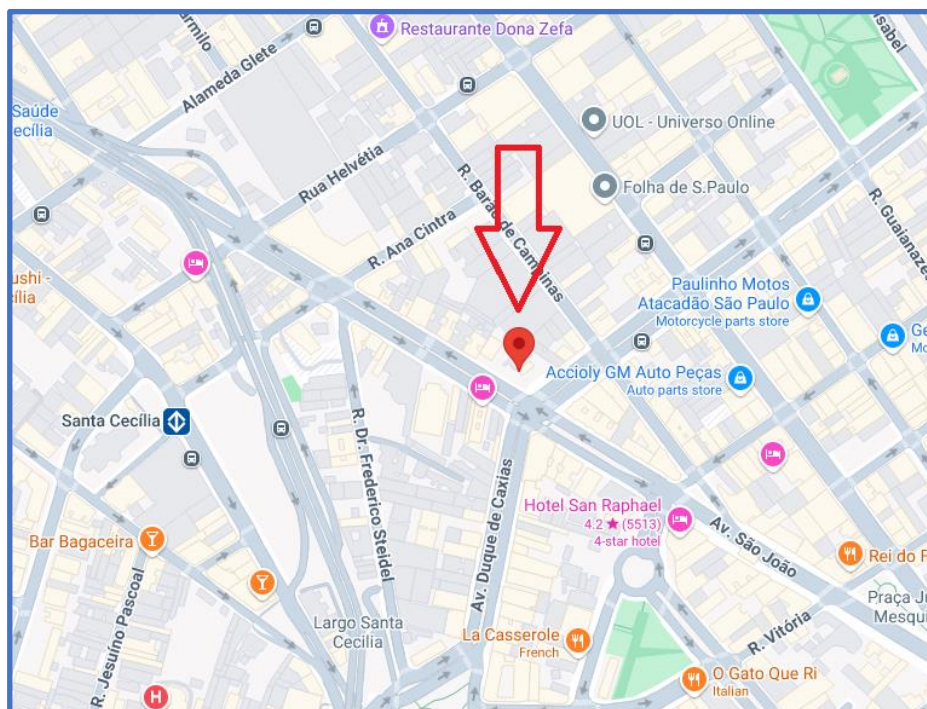


Figura: Mapa de Localização do Imóvel Avaliando. Google Maps.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

2. Zoneamento

O imóvel avaliando se encontra em região de zoneamento 'PA – Perímetro de Qualificação Ambiental', de acordo com o sistema GEOSAMPA, da Prefeitura do Município de São Paulo.

Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento
SQL:007.042.0330-8

Visualizar Impressão
Fechar janela

AV S JOAO, 1382

Símbolo	Descrição	Perímetro	Legenda
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16.402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TIETÊ	0009	L 16.402/2016

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/ctlu/index.php?p=170695

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

Figura: Zoneamento, sistema GEOSAMPA.

3. Matrícula e IPTU

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM
112482.2.0065458-03

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
BEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula: 65.458 ficha: 01

São Paulo, 22 de julho de 1988

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 903, localizado no 9º andar do "Edifício Isnard", situado na avenida São João Nºs 1.382 e 1.400, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, encerrando a área exclusiva de 35,70m²., a área comum de 9,33m²., perfazendo o total de 45,03m²., correspondendo-lhe no terreno do edifício a fração ideal de 0,003.464 milionésimos.

CONTRIBUINTE:- 007.042.0330-8.

Figura: Matrícula do imóvel avaliando.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025													
Cadastro do Imóvel: 007.042.0330-8															
Local do Imóvel: AV SAO JOAO, 1382 - APTO 903 CEP 01211-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana															
Endereço para entrega da notificação: AV SAO JOAO, 1382 - APTO 903 CEP 01211-000															
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL															
Dados cadastrais do terreno: <table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td align="right">1.142</td> <td>Testada (m):</td> <td align="right">28,30</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td align="right">0</td> <td>Fração ideal:</td> <td align="right">0,0033</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td align="right">1.142</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área incorporada (m²):	1.142	Testada (m):	28,30	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0033	Área total (m²):	1.142		
Área incorporada (m²):	1.142	Testada (m):	28,30												
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0033												
Área total (m²):	1.142														
Dados cadastrais da construção: <table border="0"> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td align="right">45</td> <td>Padrão da construção:</td> <td align="right">2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td align="right">1.142</td> <td>Uso:</td> <td align="right">residência</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td align="right">1970</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área construída (m²):	45	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	1.142	Uso:	residência	Ano da construção corrigido:	1970		
Área construída (m²):	45	Padrão da construção:	2-C												
Área ocupada pela construção (m²):	1.142	Uso:	residência												
Ano da construção corrigido:	1970														
Valores de m² (R\$): <table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td align="right">5.636,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td align="right">3.429,00</td> </tr> </table>				- de terreno:	5.636,00	- da construção:	3.429,00								
- de terreno:	5.636,00														
- da construção:	3.429,00														
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): <table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td align="right">33.984,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td align="right">0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td align="right">46.292,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td align="right">80.276,00</td> </tr> </table>				- da área incorporada:	33.984,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	46.292,00	Base de cálculo do IPTU:	80.276,00				
- da área incorporada:	33.984,00														
- da área não incorporada:	0,00														
- da construção:	46.292,00														
Base de cálculo do IPTU:	80.276,00														
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 2025.															
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/05/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/															
Data de Emissão: 27/02/2025 Número do Documento: 2.2025.000653768-0 Solicitante: MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO (CPF 449.001.804-59)															

Figura: Certidão de dados cadastrais – IPTU, do imóvel avaliando.

4. Ilustração Fotográfica Externa



Foto: Visão da identificação do condomínio.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: Foto externa do Condomínio objeto.



Foto: Visão da Rua do imóvel avaliando.



Foto: Visão da placa de identificação do logradouro.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

5. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

6. Topografia

Topografia plana, sem inclinação.

7. Características do Solo

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

8. Áreas e Fração Ideal do Terreno

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNM 2112482.2.0065458-03	
matricula 65.458	ficha 01	São Paulo, 22 de julho de 1988	

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 903, localizado no 9º andar do "Edifício Ignard", situado na avenida São João Ns 1.382 e 1.400, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, encerrando a área exclusiva de 35,70m²., a área comum de 9,33m²., perfazendo o total de 45,03m²., correspondendo-lhe no terreno do edifício a fração ideal de 0,003.464 milionésimos.

CONTRIBUINTE:- 007.042.0330-8.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

9. Características do Prédio

Classe/Grupo/Padrão:	Residencial / Apartamento / Simples
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Pintura Externa sobre massa corrida / pastilhas
Pavimentos:	14 pavimentos. Não há cobertura.
Garagens:	Não há garagens internas ao condomínio.
Elevadores:	03 Elevadores
Apartamentos / Andar:	12 unidades / Andar.
Padrão da Edificação:	Padrão Simples com elevador (Índice de Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Tipologias Construtivas)
Idade Estimada:	Ano de construção 1970: 55 anos de idade estimada.
Dispos. de Segurança:	Muros, câmeras de segurança, portaria 24 horas, grades nas delimitações, acesso com portão.
Dispositivos de Lazer:	Não há.

10. Características da Unidade Residencial Avaliando

Piso:	Piso de porcelanato e tacos de madeira.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Ferro
Compartimentos:	Unidade habitacional residencial com sala, 1 dormitório, 1 banheiro, cozinha.
Vagas de Garagem:	Não há.
Idade Estimada:	55 anos.
Estado da edificação:	D- entre regular e reparos simples.

11. Ilustração Fotográfica das Áreas Comuns do Condomínio Objeto



Foto: Acesso principal do condomínio.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: elevadores.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

12. Apartamento avaliando



Foto: Porta de acesso do apartamento avaliando.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

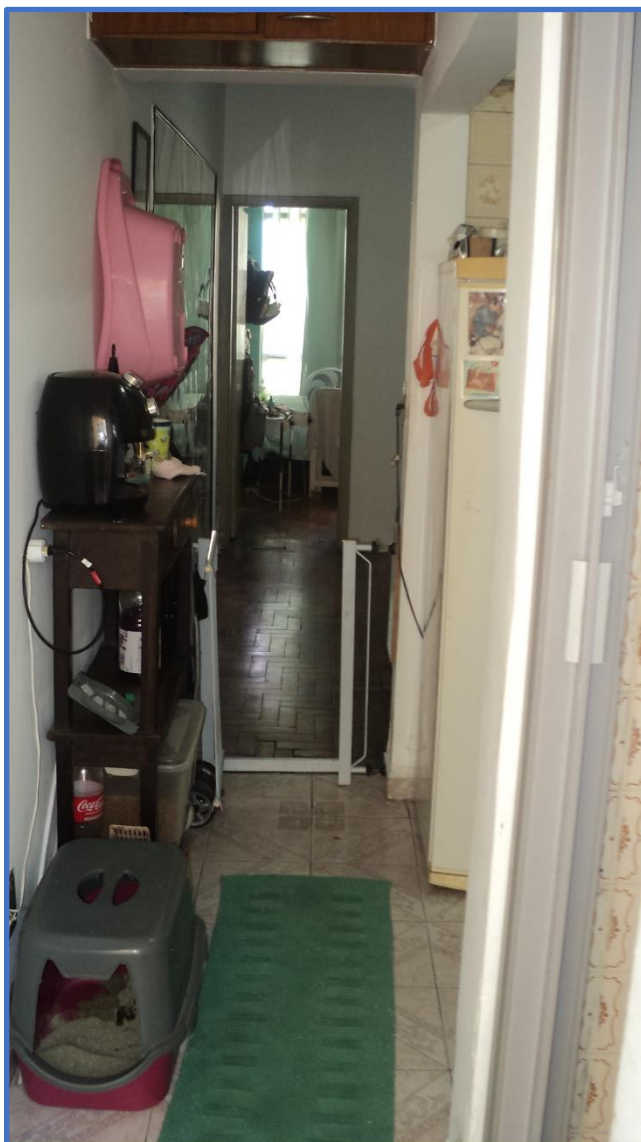


Foto: acesso.



Foto: Sala.

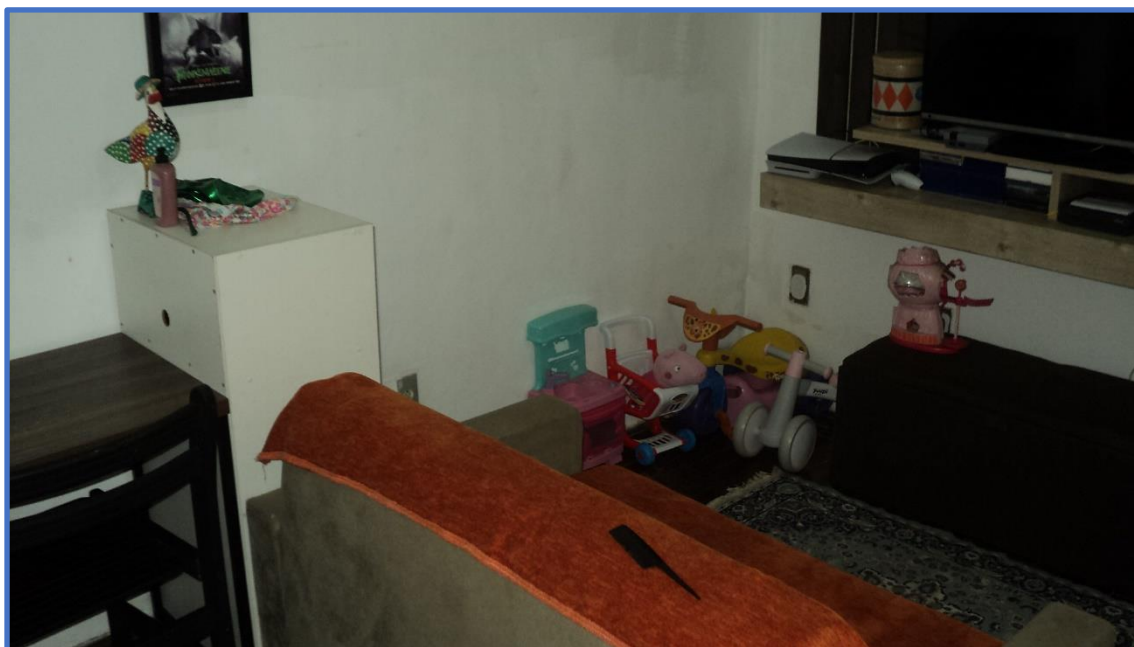


Foto: Sala.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

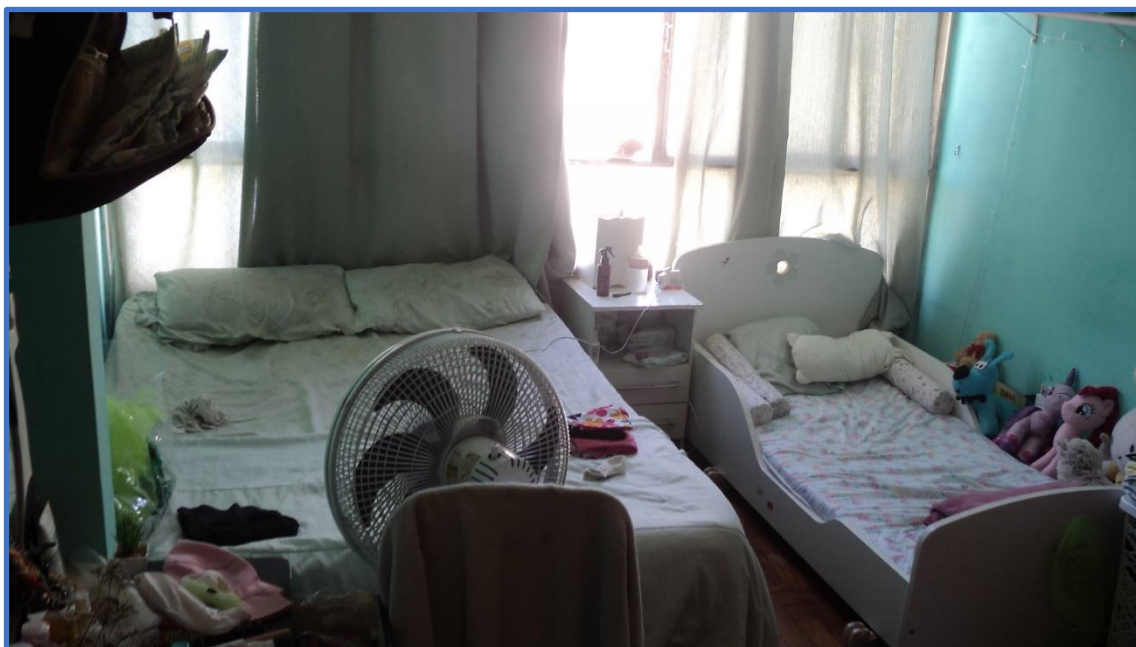


Foto: dormitório.

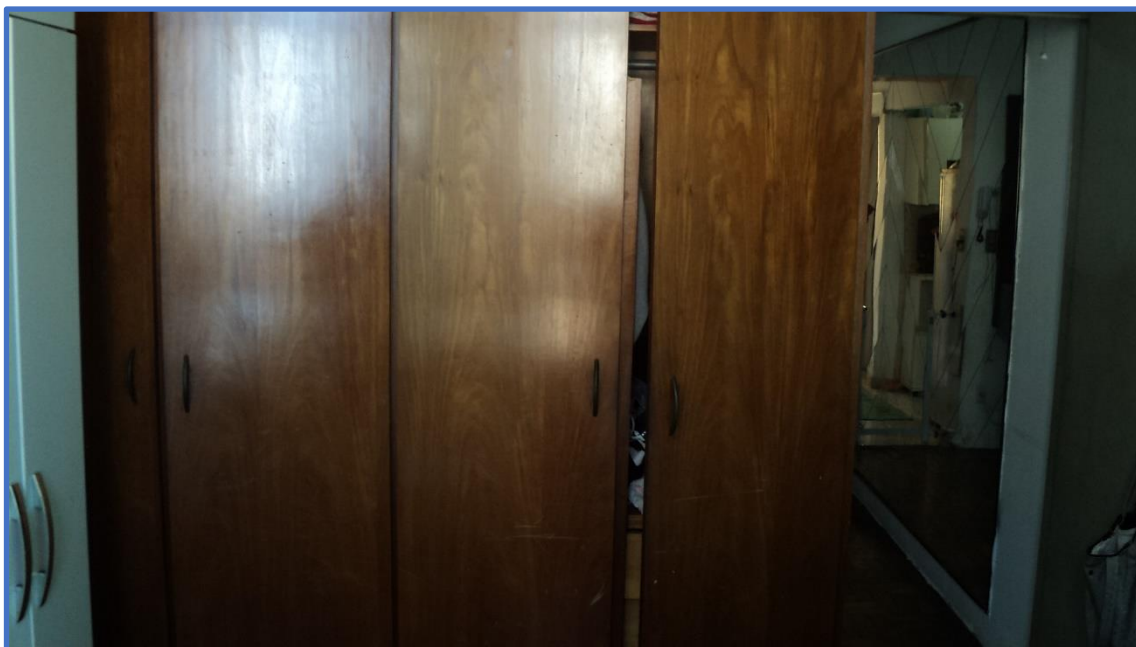


Foto: dormitório.



Foto: teto em bom estado.



Foto: piso de tacos de madeira.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: cozinha.



Foto: banheiro.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

CAPÍTULO IV– AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado de área de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos similares coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Saneada (Anexo II).

A Homogeneização dos elementos comparativos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexos II e III). O Valor do Apartamento avaliando foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR PRO”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados.

2. Valor Unitário Básico (Vu)




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA SAO JOAO 1382 APTO 903 SANTA CECÍLIA SAO PAULO - SP Data : 27/02/2025

Cliente : 6A VARA CIVEL SANTANA

Área terreno m² : 1.142,00 Edificação m² : 35,70 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.532,77

Desvio Padrão : 11,27

- 30% : 3.172,94

+ 30% : 5.892,60

Coefficiente de Variação : 0,2500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.532,77

Desvio Padrão : 11,27

- 30% : 3.172,94

+ 30% : 5.892,60

Coefficiente de Variação : 0,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	☒ Adoção de situação paradigma	☐ 2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐ 5	☒ 3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	☒ Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐ 2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	☐ 0,40 a 2,50 "a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.532,77

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.532,77000

VALOR TOTAL (R\$): 161.819,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.525,04 INTERVALO MÍNIMO : 4.525,04

INTERVALO MÁXIMO : 4.540,50 INTERVALO MÁXIMO : 4.540,50

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Figura: dados homogeneizados.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, é de:

$$V_u = R\$ 4.532,77 / m^2$$

(quatro mil, quinhentos e trinta e dois reais e setenta e sete centavos, por m²)

Valor do Apartamento (V_a) → V_a = V_u x A_u , sendo:

$$V_a = R\$ 4.532,77 \times 35,70m^2$$

$$V_a = R\$ 161.819,89$$

Ou, em números redondos, permitido pela norma:

$$V_a = R\$ 162.000,00$$

(cento e sessenta e dois mil reais)

Base: Fevereiro de 2025.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado
		Perito

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

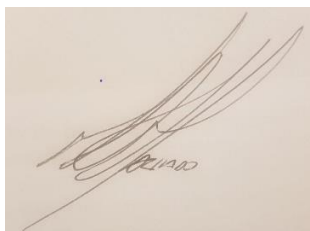
Não há quesitos a serem respondidos.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 23 (vinte e três) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
ENGENHEIRO

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do município de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IFa) e no denominador, o do apartamento comparativo (IFe).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (Fpcp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

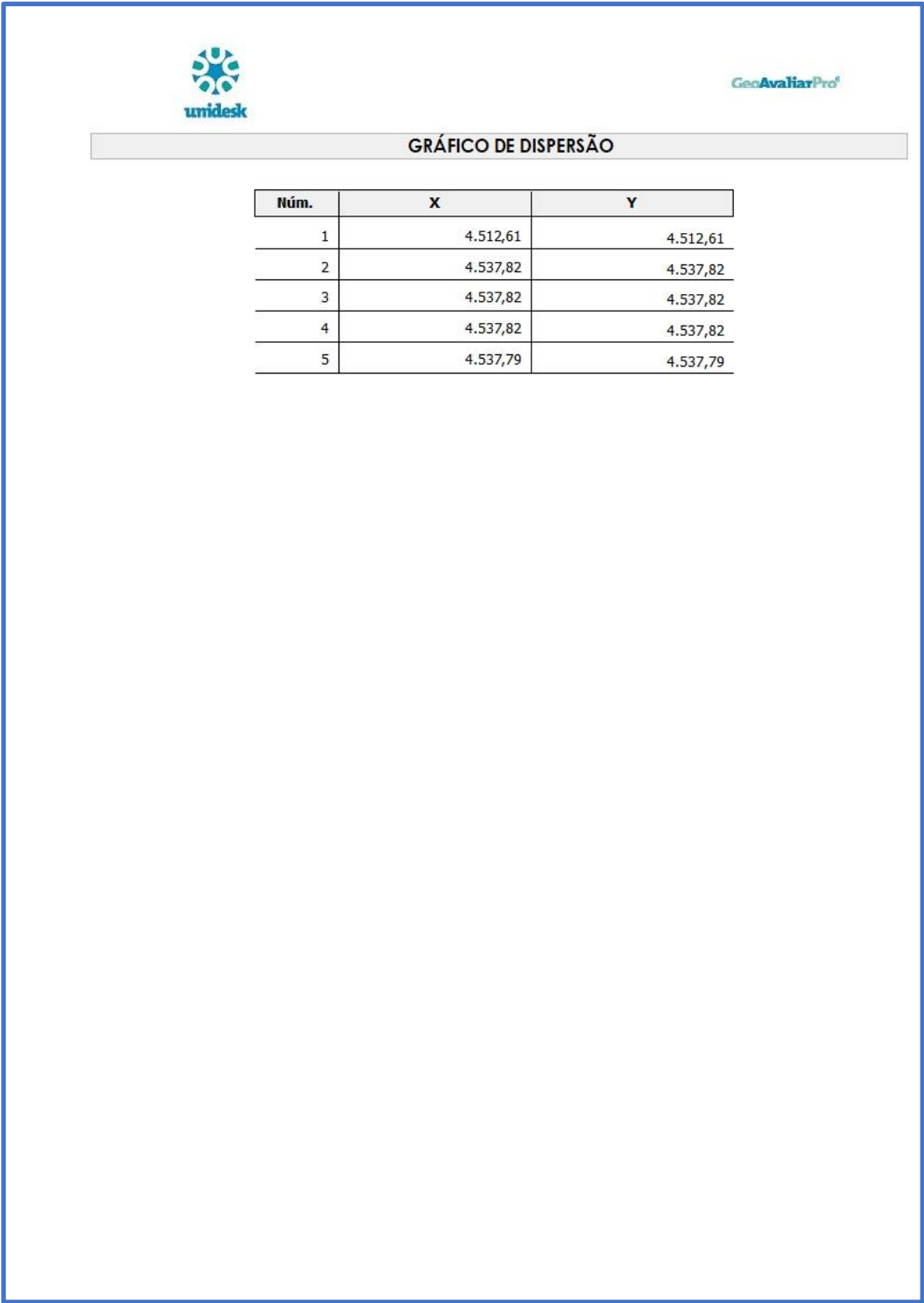
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a situação paradigma definida no Anexo II.



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

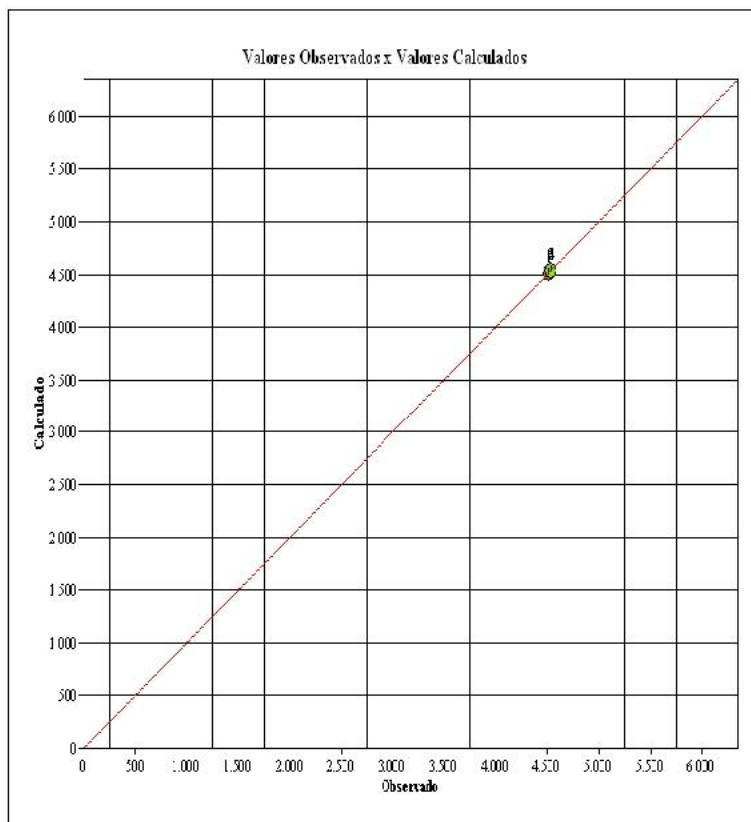
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 AV SÃO JOÃO ,1382	4.512,61	4.512,61	1,0000
☒	2 AV SÃO JOÃO ,1382	4.537,82	4.537,82	1,0000
☒	3 AV SÃO JOÃO ,1382	4.537,82	4.537,82	1,0000
☒	4 AV SÃO JOÃO ,1382	4.537,82	4.537,82	1,0000
☒	5 AV SÃO JOÃO ,1382	4.537,79	4.537,79	1,0000





GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO






MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : AV SAO JOAO 1382 APT0 903 DATA : 27/02/2025
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	5.636,00
☐ Obsolescência	Idade 55
☐ Padrão	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☐ Vagas	apartamento simples c/ elev.
	Vagas 0
	Acréscimo 0

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/02/2025		
SETOR: 007	QUADRA: 042	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA: 5636		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AV SÃO JOÃO			NÚMERO: 1382		
COMP.: APTO	BAIRRO: SANTA CECÍLIA		CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP: 12110-00	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:	1.142,00	TESTADA - (ct) m:	28,30	PROF. EQUIV. (Pe):	40,35
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO:		1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,331	IDADE: 53 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	35,70	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 35,70
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:		0	PISCINA:
				0	APTO/ANDAR:
				12	SALÃO DE FESTAS:
				0	SUB-SOLOS:
				0	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:		ADICIONAL 02:		ADICIONAL 03:	
1,00		1,00		1,00	
ADICIONAL 04:		ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	
1,00		1,00		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 179.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:		MORAD ROCHA III			
CONTATO:		MORAD ROCHA III			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-910038899			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00		
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	4.512,61		
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.512,61		
		VARIAÇÃO:	1,0000		



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/02/2025
SETOR : 007 QUADRA : 042 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 5636

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV SÃO JOÃO NÚMERO : 1382
COMP.: APTO BAIRRO : SANTA CECÍLIA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 12110-00 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: 1.142,00 TESTADA - (cf) m: 28,30 PROF. EQUIV. (Pe): 40,35
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,331 IDADE : 53 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,70 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 35,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 12 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\$): 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : KLABIN IM
CONTATO : KLABIN IM TELEFONE : (11)-55756988
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.537,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.537,82
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/02/2025
SETOR : 007 QUADRA : 042 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 5636

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV SÃO JOÃO NÚMERO : 1382
COMP.: APTO BAIRRO : SANTA CECÍLIA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 12110-00 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: 1.142,00 TESTADA - (cf) m: 28,30 PROF. EQUIV. (Pe): 40,35
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,33 IDADE : 53 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,70 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 35,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 12 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\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FMI PRIME IM
CONTATO : FMI PRIME IM TELEFONE : (11)-974211299
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.537,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.537,82
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/02/2025		
SETOR : 007	QUADRA : 042	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 5636		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : AV SÃO JOÃO			NÚMERO : 1382		
COMP.: APTO	BAIRRO : SANTA CECÍLIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 12110-00	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:	1.142,00	TESTADA - (cf) m :	26,30	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,35
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,331	IDADE : 53 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	35,70	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 35,70
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				APTO/ANDAR :	12
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		ZIMMERMANN IM			
CONTATO :		ZIMMERMANN IM			
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-999990938			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	4.537,82		
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.537,82		
		VARIAÇÃO :	1,0000		




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/02/2025	
SETOR : 007	QUADRA : 042	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 5636
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AV SÃO JOÃO		NÚMERO : 1382	
COMP. : APTO	BAIRRO : SANTA CECÍLIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 12110-00	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:	1.142,00	TESTADA - (cf) m:	28,30
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	40,35
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,331	IDADE:	53 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	4	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	35,70	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	35,70
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	1	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	12
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\$):	179.999,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	CARLOS EDUARDO DA SILVA PEREIRA		
CONTATO:	CARLOS EDUARDO DA SILVA PEREIRA	TELEFONE: (11)-999867335	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	4.537,79
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.537,79
		VARIAÇÃO:	1,0000