

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2 - "MATRÍCULA DE Nº 3.784 - 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo."

IMÓVEL - Prédio próprio para comércio e seu terreno, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.108, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP.

R\$ 13.915.000,00

(TREZE MILHÕES E NOVECIENTOS E QUINZE MIL REAIS)

AGOSTO DE 2021

3 - "MATRÍCULA DE Nº 80.831 - 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo."

IMÓVEL - Apartamento de nº 06, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio "EDIFÍCIO RIVIERA", situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.120, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP.

R\$ 385.000,00

(TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

AGOSTO DE 2021:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 102 (cento e duas) folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE:

**ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO PARA O IMÓVEL,
SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS
NºS. 1.402/1.410.**

**ANEXO II = PESQUISA DE MERCADO PARA O IMÓVEL,
SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS
Nº 1.108.**

**ANEXO III = PESQUISA DE MERCADO PARA O APARTAMENTO
DE Nº 06 DO “EDIFÍCIO RIVIERA”, SITUADO NA
AVENIDA LINS DE VASCONCELOS Nº 1.120.**

**ANEXO IV = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL,
SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS
NºS. 1.402/1.410.**

**ANEXO V = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL,
SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS
Nº 1.108.**

**ANEXO VI = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO
APARTAMENTO DE Nº 06 DO “EDIFÍCIO RIVIERA”,
SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS
Nº 1.120.**

**ANEXO VII - DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL SITUADO
NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS
NºS. 1.402/1410.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- ANEXO VIII - DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS Nº 1.108.**
- ANEXO IX - DADOS CADASTRAIS DO APARTAMENTO DE Nº 06 DO "EDIFÍCIO RIVIERA", SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS Nº 1.120.**
- ANEXO X - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL, SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS NºS. 1.402/1410.**
- ANEXO XI - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL, SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS Nº 1.108.**
- ANEXO XII - CÓPIA DA QUADRA FISCAL ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO DE Nº 06 DO "EDIFÍCIO RIVIERA", SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS Nº 1.120.**
- ANEXO XIII - FOTOGRAFIAS DO SUPOSTO LOCAL E MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL NÃO LOCALIZADO, EXPEDIDA PELO 6º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigos 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

Termos em que, pede deferimento.
São Paulo, 20 de setembro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO I

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA LINS DE
VASCONCELOS, NºS. 1.402/1410***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 034

ÍNDICE DO LOCAL : 2,729.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS

NÚMERO : 1637

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01537-001

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 240.00 TESTADA - (cf) m 8.00 PROF. EQUIV. (Pe): 30.00

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 110.00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL: 57 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,371 CUSTO BASE (R\$): 1.421,87

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 72.591,17

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : IVO MÓVEIS

CONTATO : SRA. ELIZABETH

TELEFONE : (11)-968419096

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SALA DE ESTAR, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.760,04
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.144,73
		VARIAÇÃO : 1,0808
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL : 2.335,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ROBERTSON

NÚMERO : 303/315

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01543-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.039,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe):

51,95

ACESSIBILIDADE: Indireta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 7.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

PREDIAL LINS IMÓVEIS

CONTATO:

SR. CORREIA

TELEFONE: (11)-32738800

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.063,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.726,88
		VARIAÇÃO : 1.109,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 041

ÍNDICE DO LOCAL : 2.399,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TEODURETO SOUTO

NÚMERO : 864/866

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01539-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 432,00

TESTADA - (ct) m

16,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

27,00

ACESSIBILIDADE : Indireta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA :

1.191,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,268 IDADE REAL : 32

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,587

CUSTO BASE (R\$): 1.421,87

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$): 1.260.459,82

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

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\$): 4.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : THADE HOUSE IMÓVEIS

CONTATO : SRA. CASSANDRA

TELEFONE : (11)-50633900

OBSERVAÇÃO:

GALPÃO COMERCIAL COM 3 PAVIMENTOS POSSUINDO VARIAS SALAS, SALÕES, VESTIÁRIOS, BANHEIROS, COPA E GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.415,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.891,40
		VARIAÇÃO : 1.0879
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2021

SETOR : 039

QUADRA : 031

ÍNDICE DO LOCAL : 2.433,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS

NÚMERO : 2307/2311

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04410-10

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: 1.073,00 TESTADA - (cf) m: 50,70 PROF. EQUIV. (Pe): 21,16

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plana

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 9.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : MARC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CONTATO : SRA. JULIANI

TELEFONE : (11)-33468800

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 7.548,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.444,42
		VARIAÇÃO : 1.118,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2021
SETOR : 039 QUADRA : 071 ÍNDICE DO LOCAL : 2.500,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS NÚMERO : 2815
COMP.: BAIRRO : CAMBUCÍ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04112-011 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: 680,00 TESTADA - (cf) m 16,80 PROF. EQUIV. (Pe): 40,48
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MEGA BRASE CONSULTORIA IMOBILIÁRIOS
CONTATO : SRA. ANA TELEFONE : (11)-50802525
OBSERVAÇÃO :
TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.955,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.143,57
		VARIAÇÃO : 1.031,9
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2021
SETOR : 039 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 2.030,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS NÚMERO : 2950
COMP.: BAIRRO : CAMBUCÍ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04112002 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: 1.114,00 TESTADA - (cf) m 34,30 PROF. EQUIV. (Pe): 32,48
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BASE IMÓVEIS
CONTATO : SR. LUIZ TELEFONE : (11)-55811800
OBSERVAÇÃO :
TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,39	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.463,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.157,69
		VARIAÇÃO : 1,2622
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2021

SETOR : 039

QUADRA : 145

ÍNDICE DO LOCAL : 2.190,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COLONIA DA GLORIA

NÚMERO : 373

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04113-001

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.753,00 TESTADA - (cf) m 37,80 PROF. EQUIV. (Pe): 46,38

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 13.147.500,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CYS BARRETO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA

CONTATO : SR. IGOS

TELEFONE : (11)-28221950

OBSERVAÇÃO :

TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.900,29
		VARIAÇÃO : 1.170,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
SETOR : 039 QUADRA : 043 ÍNDICE DO LOCAL : 2.660,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DONA BRIGIDA NÚMERO : 691/701
COMP.: BAIRRO : CAMBUCI, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04111-081 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: 781,00 TESTADA - (ct) m 18,19 PROF. EQUIV. (Pe) : 42,94
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.278,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL : 27 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,707 CUSTO BASE (R\$): 1.421,87
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (R\$): 2.131.358,69 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 8.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PV SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : SR. WILLIAN TELEFONE : (11)-50823670
OBSERVAÇÃO :
IMÓVEL COM 3 PAVIMENTOS COM VARIAS SALAS, BANHEIROS E COPA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 7.066,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.724,44
		VARIAÇÃO : 0,9516
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : POLE COM. DE VEÍCULOS LTDA X IGREJA CRISTÃ APOST. RENASCER EDATA :STC19/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.825,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,1637	4.760,04	5.144,73	1,0808	1,0000
☒ 2	RUA ROBERTSON ,303/315	6.063,52	6.726,88	1,1094	1,0000
☒ 3	RUA TEODURETO SOUTO ,864/866	5.415,60	5.891,40	1,0879	1,0000
☒ 4	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,2307/2311	7.548,93	8.444,42	1,1186	1,0000
☒ 5	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,2815	5.955,88	6.143,57	1,0315	1,0000
☒ 6	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,2950	6.463,20	8.157,69	1,2622	1,0000
☒ 7	RUA COLONIA DA GLORIA ,373	6.750,00	7.900,29	1,1704	1,0000
☒ 8	RUA DONA BRIGIDA ,691/701	7.066,12	6.724,44	0,9516	1,0000

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

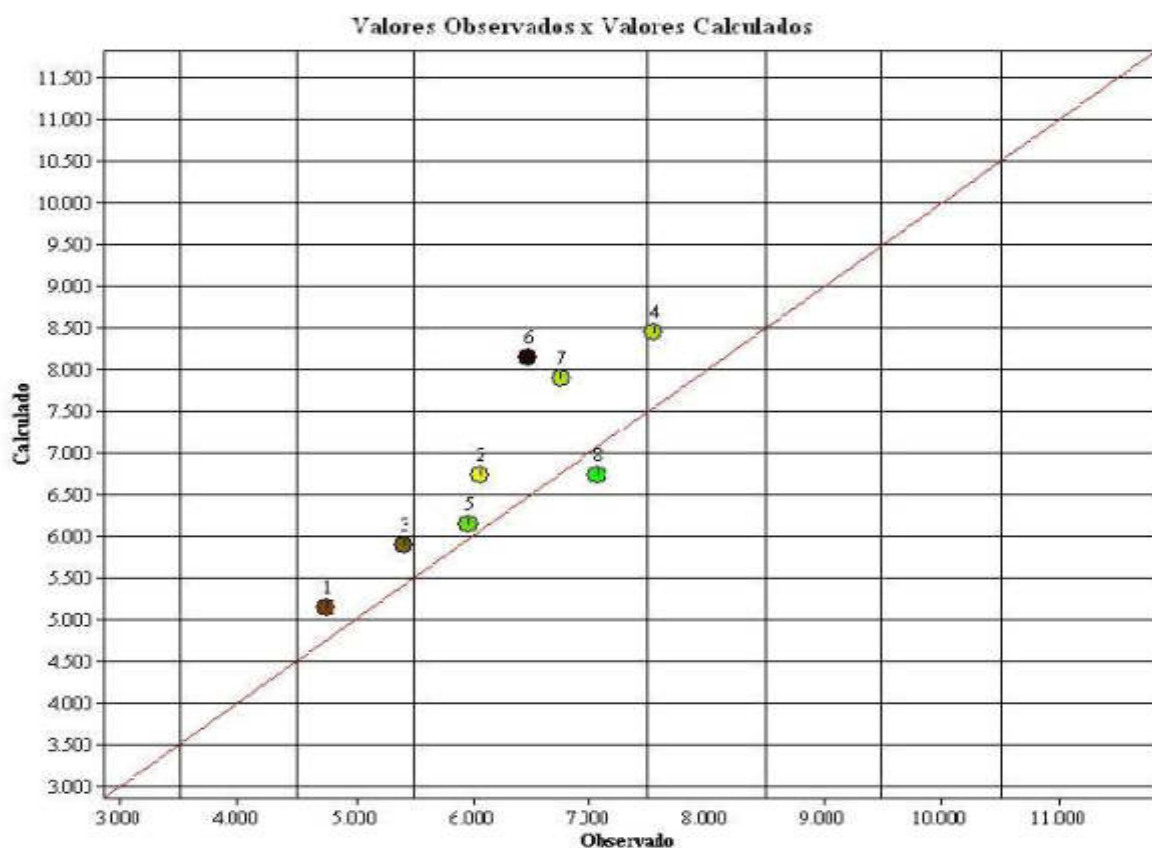
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.760,04	5.144,73
2	6.063,52	6.726,88
3	5.415,60	5.891,40
4	7.548,93	8.444,42
5	5.955,88	6.143,57
6	6.463,20	8.157,69
7	6.750,00	7.900,29
8	7.066,12	6.724,44



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: AVENIDA LINS DE VASCONCELOS 1.402/1.410 - CAMBUCI, SP - SÃO PAULO - Data: 19/08/2021

Cliente: PROC. 0014978-49.2018.8.26.0002

Área m²: 1.720,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.252,91
Desvio Padrão: 901,28
- 30%: 4.377,04
+ 30%: 8.128,78

Coefficiente de Variação: 14,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 6.891,68
Desvio Padrão: 1.177,06
- 30%: 4.824,17
+ 30%: 8.959,18

Coefficiente de Variação: 17,0800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
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 dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/e corrj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.891,68

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.949,83000

PROFUNDIDADE: -0,3900

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 8.513.714,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 6.302,82

INTERVALO MÍNIMO: 4.498,94

INTERVALO MÁXIMO: 7.480,54

INTERVALO MÁXIMO: 5.400,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO II

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA LINS DE
VASCONCELOS, Nº 1.108***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021
SETOR : 034 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 2.729,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS NÚMERO : 1637
COMP.: BAIRRO : CAMBUCÍ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 01537-001 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 240,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 110,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 57 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,371 CUSTO BASE (R\$): 1.421,87
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 72.591,17 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : IVO IMÓVEIS
CONTATO : SRA. ELIZABETH TELEFONE : (11)-968419096

OBSERVAÇÃO:

SOBRADO COM 3 DORMITÓRIOS, SALA DE ESTAR, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS, DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA COM BANHEIRO E 2 VAGAS DE GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.760,04
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.830,73
		VARIAÇÃO : 1.2249
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL : 2.335,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ROBERTSON

NÚMERO : 303/315

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01543-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.039,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,95

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 7.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: PREDIAL LINS IMÓVEIS

CONTATO: SR. CORREIA

TELEFONE: (11)-32738800

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,32	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.063,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.723,87
		VARIAÇÃO : 1,2738
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 041

ÍNDICE DO LOCAL : 2.399,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TEODURETO SOUTO

NÚMERO : 864/866

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01539-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 432,00

TESTADA - (cf) m

16,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

27,00

ACESSIBILIDADE : Indireta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA :

1.191,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,268 IDADE REAL: 32

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (K):

0,587

CUSTO BASE (R\$): 1.421,87

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$):

1.260.459,82

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

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\$) : 4.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : THADE HOUSE IMÓVEIS

CONTATO : SRA. CASSANDRA

TELEFONE : (11)-50633900

OBSERVAÇÃO:

GALPÃO COMERCIAL COM 3 PAVIMENTOS POSSUINDO VARIAS SALAS, SALÕES, VESTIÁRIOS, BANHEIROS, COPA E GARAGEM

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.415,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.884,94
		VARIAÇÃO : 1,2713
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021
SETOR : 039 QUADRA : 031 ÍNDICE DO LOCAL : 2.433,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS NÚMERO : 2307/2311
COMP.: BAIRRO : CAMBUCÍ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04410-10 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: 1.073,00 TESTADA - (ct) m 50,70 PROF. EQUIV. (Pe) : 21,16
ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 9.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : MARC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO : SRA. JULIANI TELEFONE : (11)-33468800
OBSERVAÇÃO :
TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 7.548,93
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.789,22
		VARIAÇÃO : 1,1643
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2021

SETOR : 039

QUADRA : 071

ÍNDICE DO LOCAL : 2.500,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS

NÚMERO : 2815

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04112-011

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: 680,00 TESTADA - (cf) m 16,80 PROF. EQUIV. (Pe): 40,48

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 4.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MEGA BRASIL CONSULTORIA IMOBILIÁRIOS

CONTATO : SRA. ANA

TELEFONE : (11)-50802525

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.955,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.220,58
		VARIAÇÃO : 1.212,9
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/06/2021

SETOR : 039

QUADRA : 043

ÍNDICE DO LOCAL : 2.030,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS

NÚMERO : 2950

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04112002

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: 1.114,00

TESTADA - (ct) m

34,30

PROF. EQUIV. (Pe) :

32,48

ACESSIBILIDADE : Indireta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 8.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

BASE IMÓVEIS

CONTATO :

SR. LUIZ

TELEFONE : (11)-55811800

OBSERVAÇÃO:

TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,51	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.463,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.145,70
		VARIAÇÃO : 1.415,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2021
SETOR : 039 QUADRA : 145 ÍNDICE DO LOCAL : 2.190,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA COLONIA DA GLORIA NÚMERO : 373
COMP.: BAIRRO : CAMBUCÍ, SP CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 04113-001 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.753,00 TESTADA - (cf) m 37,80 PROF. EQUIV. (Pe): 46,38
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 13.147.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CYS BARRETO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA
CONTATO : SR. IGOS TELEFONE : (11)-28221950
OBSERVAÇÃO :
TERRENO SEM BENFEITORIAS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,40	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.805,02
		VARIAÇÃO : 1.304,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/08/2021

SETOR : 039

QUADRA : 043

ÍNDICE DO LOCAL : 2.660,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DONA BRIGIDA

NÚMERO : 691/701

COMP.:

BAIRRO : CAMBUCÍ, SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04111-081

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: 781,00 TESTADA - (ct) m 18,19 PROF. EQUIV. (Pe): 42,94

ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 1.278,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL : 27 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,707 CUSTO BASE (R\$): 1.421,87

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$): 2.131.358,69

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

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\$) : 8.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PV SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

CONTATO : SR. WILLIAN

TELEFONE : (11)-50823670

OBSERVAÇÃO :

IMÓVEL COM 3 PAVIMENTOS COM VARIAS SALAS, BANHEIROS E COPA

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,16	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	-0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 7.066,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.961,78
		VARIAÇÃO : 1,1268
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : POLE COM. DE VEÍCULOS LTDA X IGREJA CRISTÃ APOST. RENASCER | DATA : 19/08/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL SERVIÇOS ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,05	20,00	60,00	0,50	600,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	3,073,00
☒ Testada	27,60
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,1637	4.760,04	5.830,73	1,2249	1,0001
☒ 2	RUA ROBERTSON ,303/315	6.063,52	7.723,87	1,2738	1,0001
☒ 3	RUA TEODURETO SOUTO ,864/866	5.415,60	6.884,94	1,2713	1,0001
☒ 4	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,2307/2311	7.548,93	8.789,22	1,1643	1,0000
☒ 5	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,2815	5.955,88	7.220,58	1,2123	1,0001
☒ 6	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,2950	6.463,20	9.145,70	1,4150	1,0001
☒ 7	RUA COLONIA DA GLORIA ,373	6.750,00	8.805,02	1,3044	1,0001
☒ 8	RUA DONA BRIGIDA ,691/701	7.066,12	7.961,78	1,1268	1,0000

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

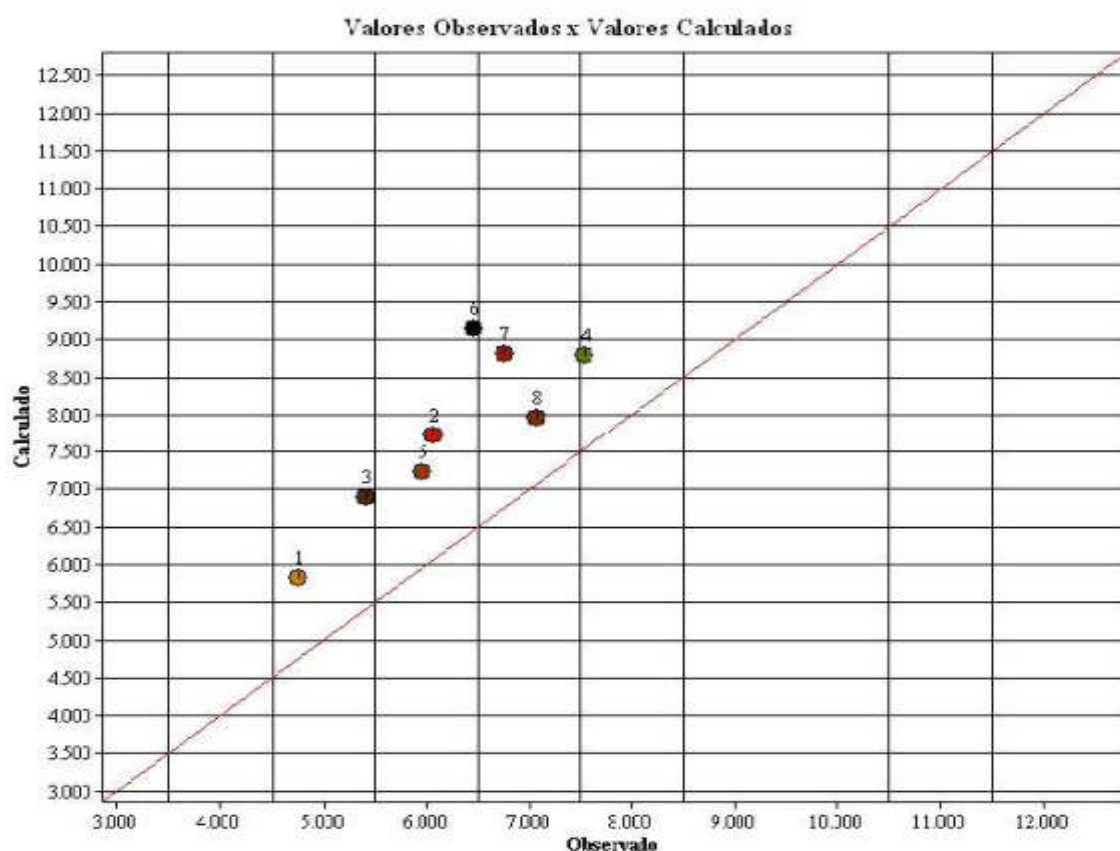
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.760,04	5.830,73
2	6.063,52	7.723,87
3	5.415,60	6.884,94
4	7.548,93	8.789,22
5	5.955,88	7.220,58
6	6.463,20	9.145,70
7	6.750,00	8.805,02
8	7.066,12	7.961,78



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GetAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: AVENIDA LINS DE VASCONCELOS 1.108 - CAMBUCÍ, SP - SÃO PAULO - SP Data: 19/08/2021

Cliente: PROC. 0014978-49.2018.8.26.0002

Área m²: 1.629,00

Modalidade: Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 6.252,91

Desvio Padrão: 901,28

- 30%: 4.377,04

+ 30%: 8.128,78

Coefficiente de Variação: 14,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 7.795,23

Desvio Padrão: 1.126,46

- 30%: 5.456,66

+ 30%: 10.133,80

Coefficiente de Variação: 14,4500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	3	☒	3	☐
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.795,23

TESTADA: 0,0900

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.541,84000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 7.231,69

INTERVALO MÁXIMO: 8.358,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 13.914.663,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 8.090,96

INTERVALO MÁXIMO: 8.992,72

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO III

***PESQUISA DE MERCADO PARA O
APARTAMENTO DE Nº 06 DO "EDIFÍCIO
RIVIERA", SITUADO NA AVENIDA LINS
DE VASCONCELOS, Nº 1.120***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021

SETOR : 033

QUADRA : 056

ÍNDICE DO LOCAL : 2,748,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BUENO DE ANDRADE

NÚMERO : 834

COMP.: APTO. 7 - CONDOMÍNIO BAIRRO 3 CAMBUCI - SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01526-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 244,00

TESTADA - (cf) m: 6,10

PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Indireta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. (-)

COEF. PADRÃO: 1,512

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,340

IDADE: 51 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 3

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 380.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

PREDIAL LINS IMÓVEIS

CONTATO:

SR CORREIA

TELEFONE: (11)-32738800

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO- OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 75,00M²

APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/QUANTAR, 2 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 107,86	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.560,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.502,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.294,89
PADRÃO Fp: 1.129,14	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9419
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021

SETOR : 033

QUADRA : 046

ÍNDICE DO LOCAL : 2.138,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MUNIZ DE SOUSA

NÚMERO : 266

COMP. : APT. 8 - EDIFÍCIO ANIBABAIRRO ACAMBUCI - SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01534-00 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: 693,00 TESTADA - (cf) m: 19,80 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,512 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (K): 0,200 IDADE: 85 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 78,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 78,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIRECTA MÓVEIS

CONTATO : SRA. CRISTIANE

TELEFONE : (11)-32948700

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANIBAL LADEIRA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 78,00M²

APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 297,72	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.403,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.544,42
PADRÃO Fp : 842,86	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3351
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL : 3.073,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS

NÚMERO : 1140

COMP.: APTO.12 - EDIFÍCIO LIGIA BAIRRO : CAMBUCI - SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01528-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 513,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,65
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,980 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,340 IDADE : 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : DIGWAY IMÓVEIS

CONTATO : SRA. LUCIA

TELEFONE : (11)-55735552

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LIGIA MARIA

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 100,00M²

APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 3 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,334,12	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 : 4.050,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.715,88
		VARIAÇÃO : 0,6706

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 2.825,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS

NÚMERO : 1490

COMP.: APTO: 21 - EDIFÍCIO LINS BAIRRO : CAMBUCI - SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01538-001 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 565,00 TESTADA - (cf) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,39
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,745 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,295 IDADE: 55 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 3 APTO./ANDAR : 5 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DIGWAY IMÓVEIS

CONTATO : SRA. LÚCIA

TELEFONE : (11)-55735552

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LINS DE VASCONCELOS

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 93,00M²

APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 83,26	FT ADICIONAL 01 : 210,75	VALOR UNITÁRIO : 4.741,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.221,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.322,71
PADRÃO Fp : 508,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9116
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 008

ÍNDICE DO LOCAL : 2.209,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOSÉ BENTO

NÚMERO : 297

COMP. : APTO. 8 - CONDOMÍNIO BAIRRO 9 CAMBUCI - SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01523-030 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 361,00 TESTADA - (cf) m: 30,35 PROF. EQUIV. (Pe): 11,89
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,980 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,435 IDADE: 47 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: PREDIAL LNS IMÓVEIS

CONTATO: SR CORREIA

TELEFONE: (11)-32738800

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO- OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 7300M²

APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 2 DORMITÓRIO, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 385,77	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.931,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.131,32	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.185,96
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6460
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 13/07/2021

SETOR: 034

QUADRA: 039

ÍNDICE DO LOCAL: 2.472,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA PAULO OROZIMBO

NÚMERO: 557

COMP.: APTO. 34 E VAGA - EDIFÍCIO BAIRRO: CAMBUCI - SPA

CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP: 01535-000 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 468,00 TESTADA - (ct) m: 26,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,00
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 1,980 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,340 IDADE: 51 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 148,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 158,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: DIRECTA IMÓVEIS

CONTATO: SRA. CRISTIANE

TELEFONE: (11)-32948700

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA RITA DE CÁSSIA - OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO

AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 143,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 100,00/2 = 5,00M² = AUH = 148,00M²

APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA 2 AMBIENTES, 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 2 BANHEIROS, COZINHA, ÁREA DE

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 189,24	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.891,89
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.282,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.799,10
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7192
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/07/2021

SETOR : 034

QUADRA : 049

ÍNDICE DO LOCAL : 2.651,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ROBERTSON

NÚMERO : 346

COMP. : APTO. 33 E VAGA - EDIFÍCIO BAIRRO : CAMBUCI - SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01543-010 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: 342,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 34,20
 ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 1,512 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,310 IDADE: 53 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,95 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: PREDIAL LINS IMÓVEIS

CONTATO: SR CORREIA

TELEFONE: (11)-32738800

OBSERVAÇÃO:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ASTOR- OBS.: APARTAMENTO TODO REFORMADO
 AUH = ÁREA ÚTIL DO APTO.: 85,00 + 1 VAGA DE GARAGEM: 10,00/2 = 5,00M² = AUH = 90,00M²
 APTO. COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS POSSUINDO SALA 2 AMBIENTES, 2 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇOS E 1

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 127,35	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.135,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.982,34
PADRÃO Fp: 990,48	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9956
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : POLE COM. DE VEÍCULOS LTDA X IGREJA CRISTÃ APOST. RENASCER E DATA : TO: 13/07/2021

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.073,00
☒ Obsolescência	Idade 61
	Estado de Conservação : E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio s/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ ALTURA PANORAMICA	0,95	Parcela de Benfeitorias



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA BUENO DE ANDRADE ,834	4.560,00	4.294,89	0,9419
☒ 2	RUA MUNIZ DE SOUSA ,266	3.403,85	4.544,42	1,3351
☒ 3	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,1140	4.050,00	2.715,88	0,6706
☒ 4	AVENIDA LINS DE VASCONCELOS ,1490	4.741,94	4.322,71	0,9116
☒ 5	RUA JOSÉ BENTO ,297	4.931,51	3.185,96	0,6460
☒ 6	RUA PAULO OROZIMBO ,557	3.891,89	2.799,10	0,7192
☒ 7	RUA ROBERTSON ,346	4.000,00	3.982,34	0,9956

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

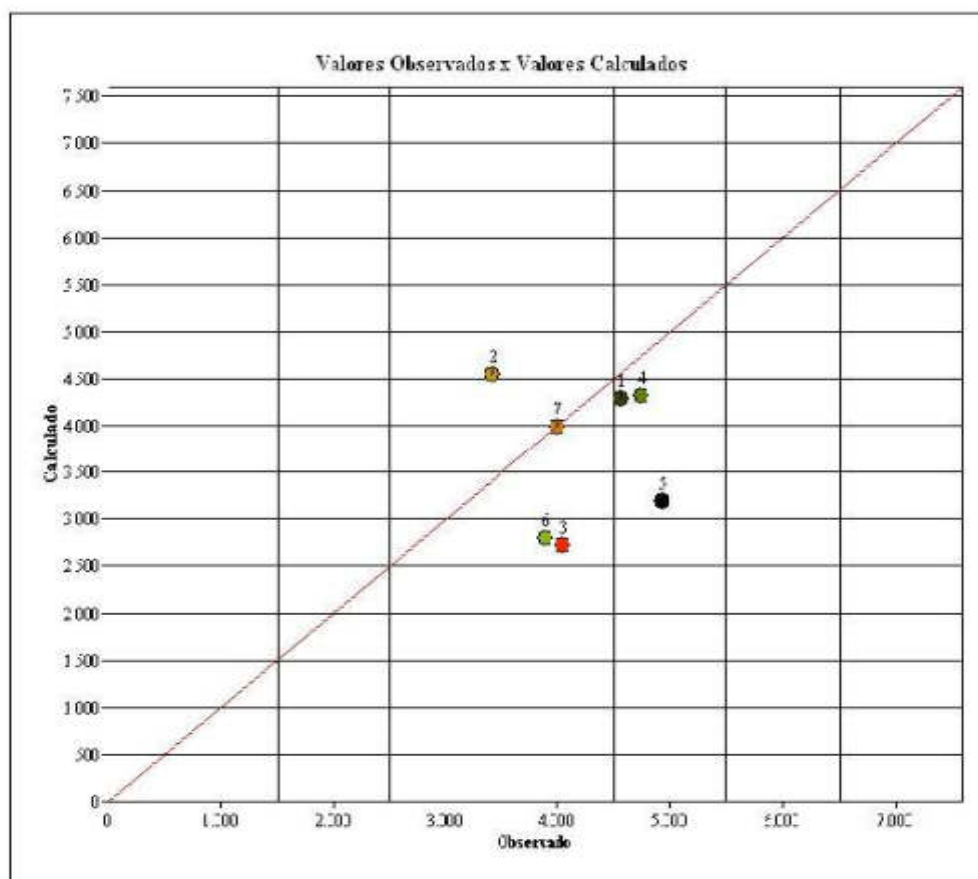
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.560,00	4.294,89
2	3.403,85	4.544,42
3	4.050,00	2.715,88
4	4.741,94	4.322,71
5	4.931,51	3.185,96
6	3.891,89	2.799,10
7	4.000,00	3.982,34



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA LINS DE VASCONCELOS 1.120 APTO. DE Nº 06 - COND. ED. RIVIERA Data : 13/07/2021

Cliente : PROC. 0014978-49.2018.8.26.0002

Área terreno m² : 225,00

Edificação m² : 104,16

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.225,60

Desvio Padrão : 539,31

- 30% : 2.957,92

+ 30% : 5.493,28

Coefficiente de Variação : 12,7600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.692,18

Desvio Padrão : 772,26

- 30% : 2.584,53

+ 30% : 4.799,84

Coefficiente de Variação : 20,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
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 dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 "a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.692,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.692,18000

VALOR TOTAL (R\$): 384.577,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.271,86

INTERVALO MÍNIMO : 3.271,86

INTERVALO MÁXIMO : 4.112,50

INTERVALO MÁXIMO : 4.112,50

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ANEXO IV

***DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO
IMÓVEL, SITUADO NA AVENIDA LINS DE
VASCONCELOS, NºS. 1.402/1.410***

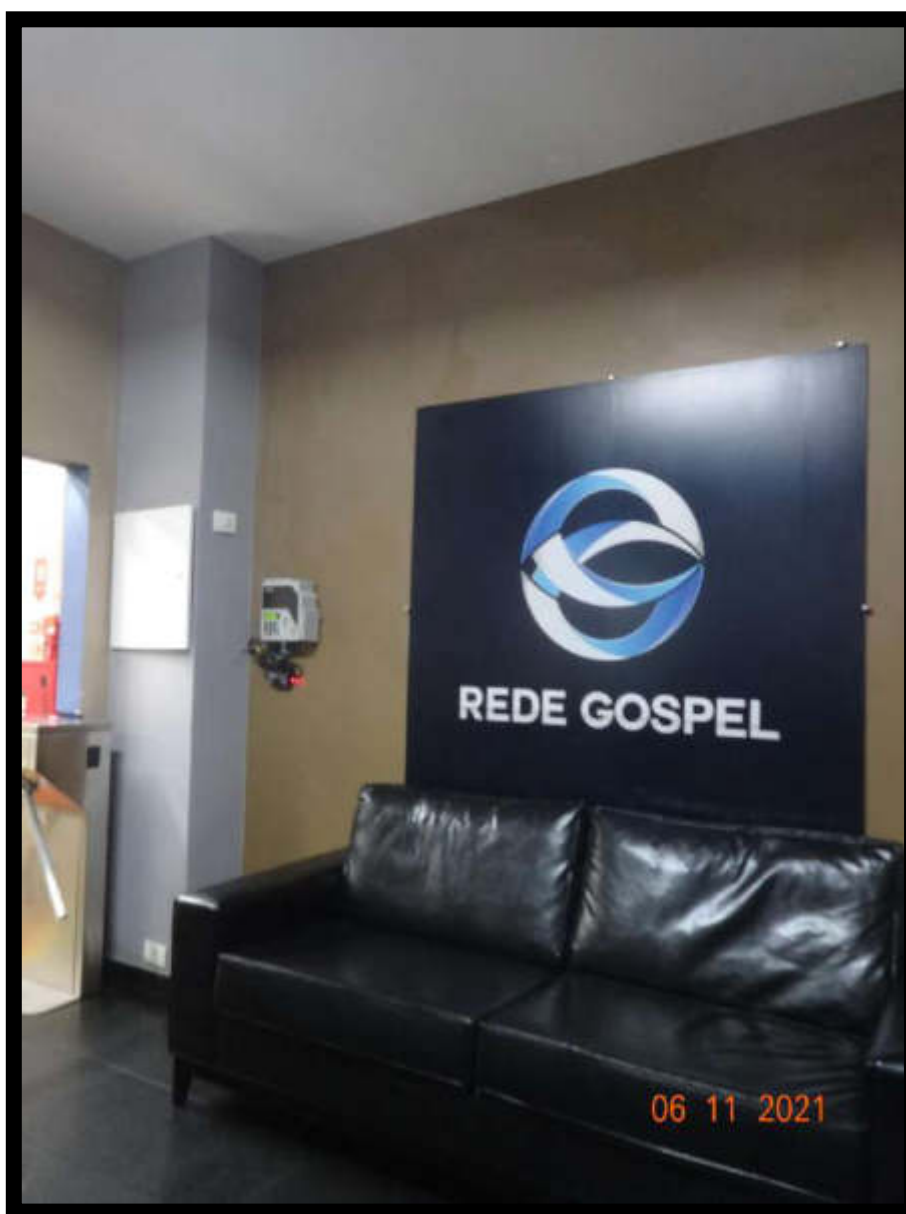
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

As fotografias que seguem ilustram as repartições
do imóvel:

FOTO DE Nº 01

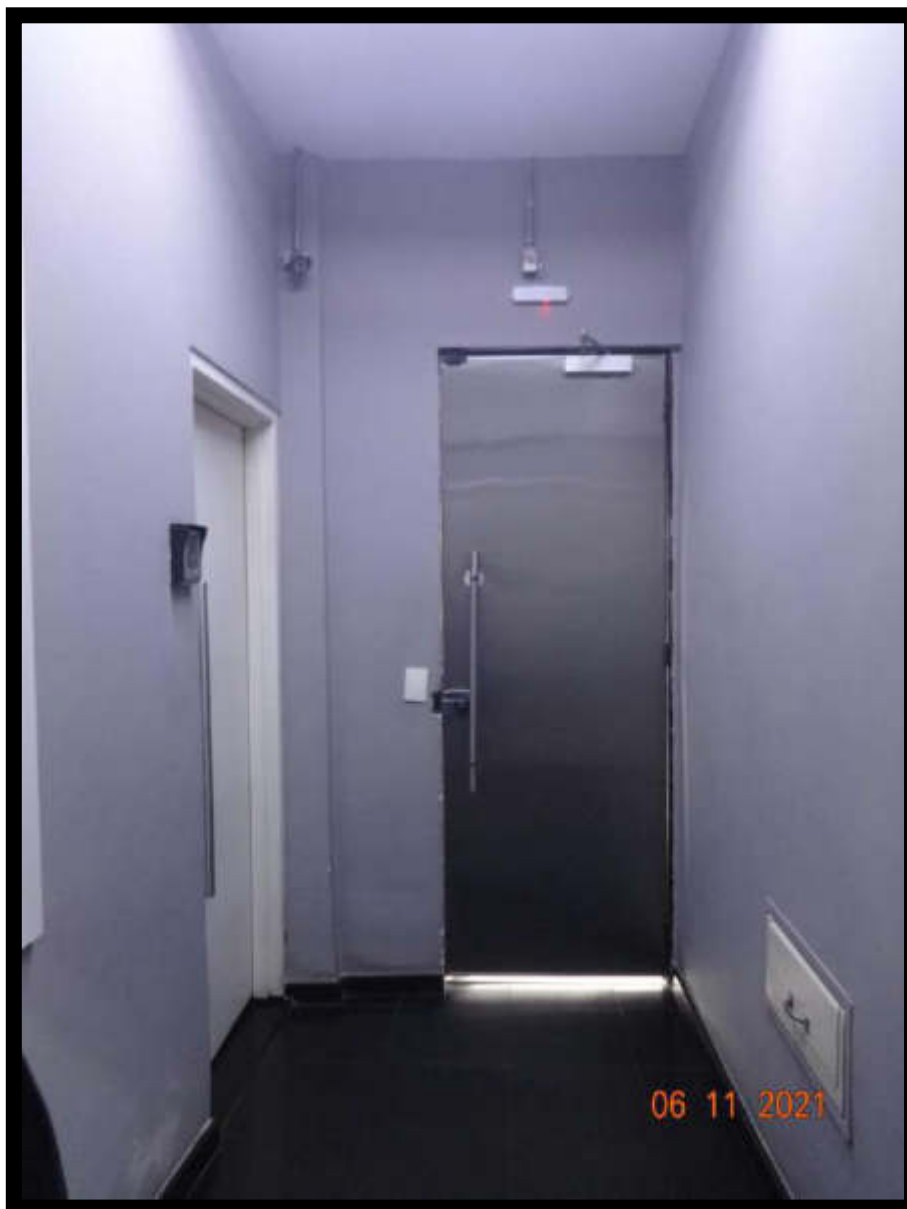


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03

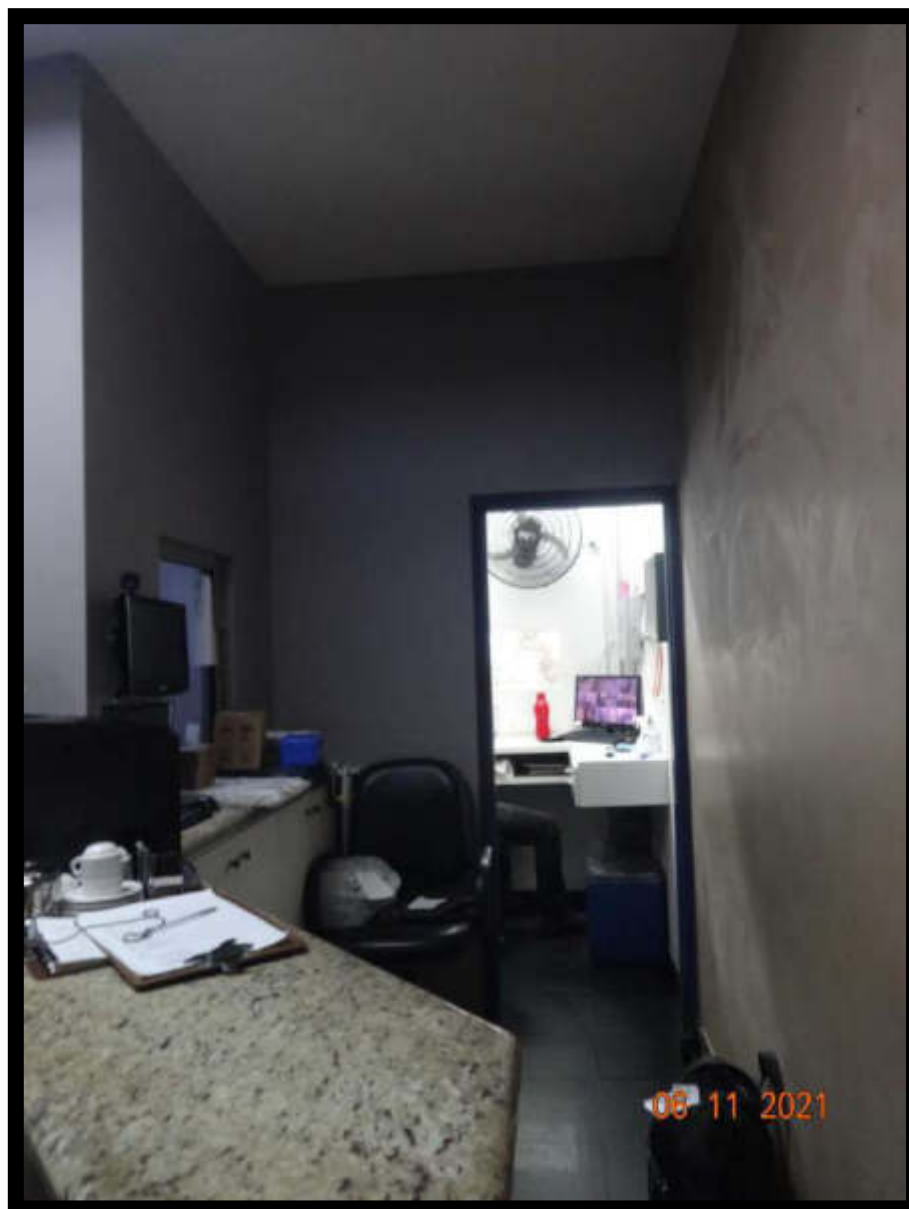


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07

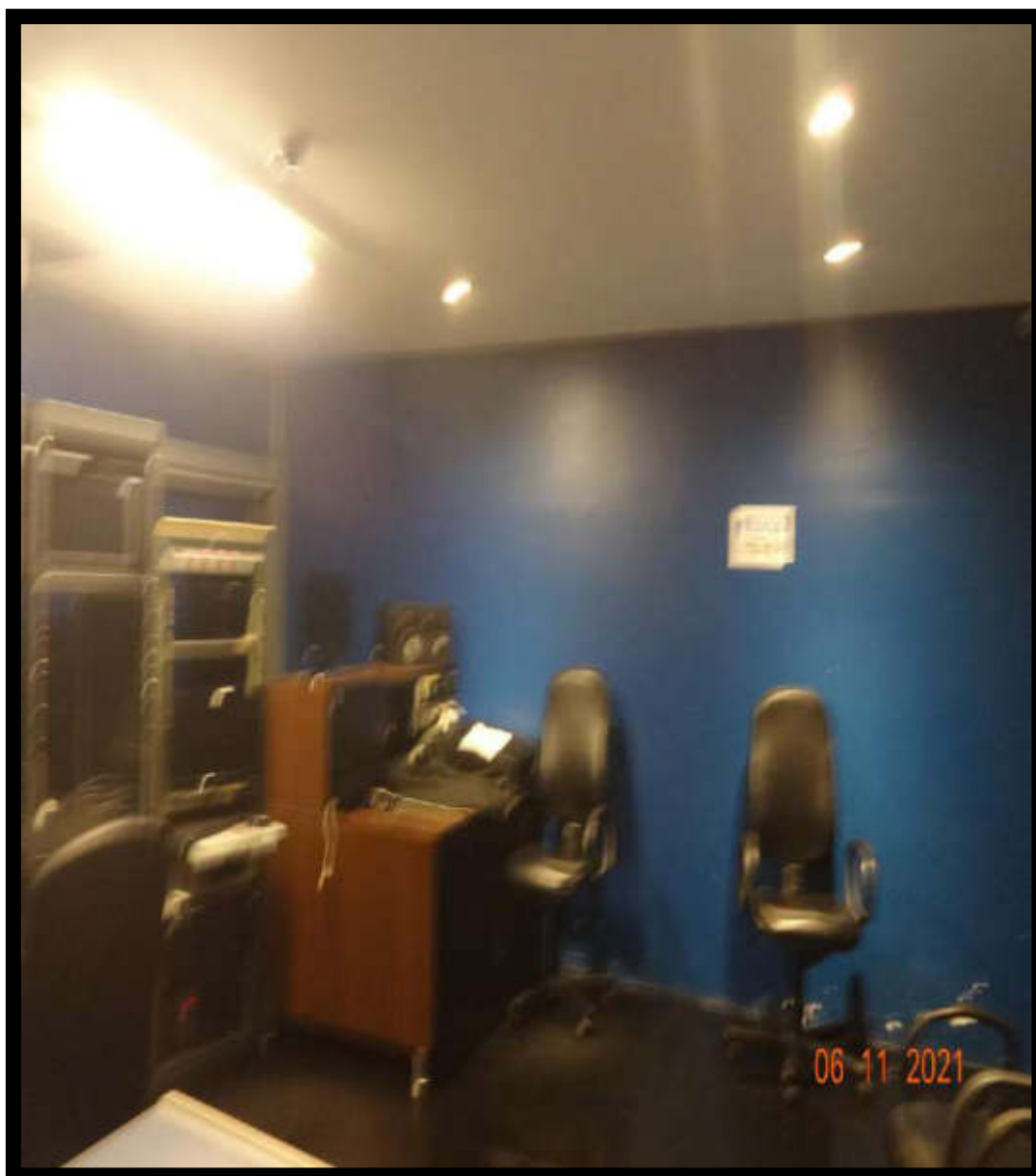


Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 09



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 10



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11

