



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial de 1983

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL
FORUM CENTRAL.**

Processo nº 0069460-95.2005.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa.
nos autos da ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO SÃO
FRANCISCO contra ANTONIO SCUDELER, vem apresentar à Vossa Excelência,
mui respeitosamente, **suas conclusões**, expressas no presente

LAUDO JUDICIAL

tendo por base a Norma Técnica NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 31 de janeiro de 2024

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS

CAPITULO III - V ISTORIA.

1. Do Local.
 - 1.1. Da Ocupação.
 - 1.2. Do Zoneamento.
 - 1.3. Dos Melhoramentos Públicos.
2. Do Prédio.
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2 Da Construção.
 - 2.2.1.Da Composição.
 - 2.2.2. Das Áreas Comuns.
 - 2.2.3. Do apartamento nº1503.

CAPÍTULO IV - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

CAPITULO V - AVALIAÇÃO.

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o apartamento nº1503 do Condomínio Edifício São Francisco, situado na rua Mauá nº738 (antigo nº348) esquina da rua Florêncio de Abreu, bairro Centro, contribuinte nº001.023.0438-6, objeto da matrícula nº 38.401 do 5º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO SÃO FRANCISCO contra ANTONIO SCUDELER que corre perante a 1ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 0069460-95.2005.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO II – ETAPAS PERICIAIS.

1. Introdução.

O início dos trabalhos periciais foi realizado no dia 30 de janeiro às 9:30 horas conforme publicação nos autos tendo acompanhamento do representante zelador e a abertura do imóvel com a chave existente na sala da administração do prédio.

A composição do prédio com apartamentos semelhantes na composição e área útil a partir do 7º andar, ante a composição diferenciada das unidades do 1º ao 7º andar com a composição de três dormitórios e área útil de 120m².

O estudo dos valores de unidades em oferta no Ed. São Francisco é importante para se aquilatar o valor unitário obtido de outros empreendimentos na mesma região geoeconômica, conforme Capítulo V – Avaliação, deste laudo.

Portanto, a presente avaliação atingiu o nível III de precisão conforme recomendações da NBR 14653-2 da ABNT.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO III - VISTORIA.

1.Do Local.

A área ocupada por prédios para apartamentos na região da rua Florencio de Abreu e 25 de Março, local em estudo, decorre da necessidade de empresários possuírem unidade residencial próximo aos bairros da região central.

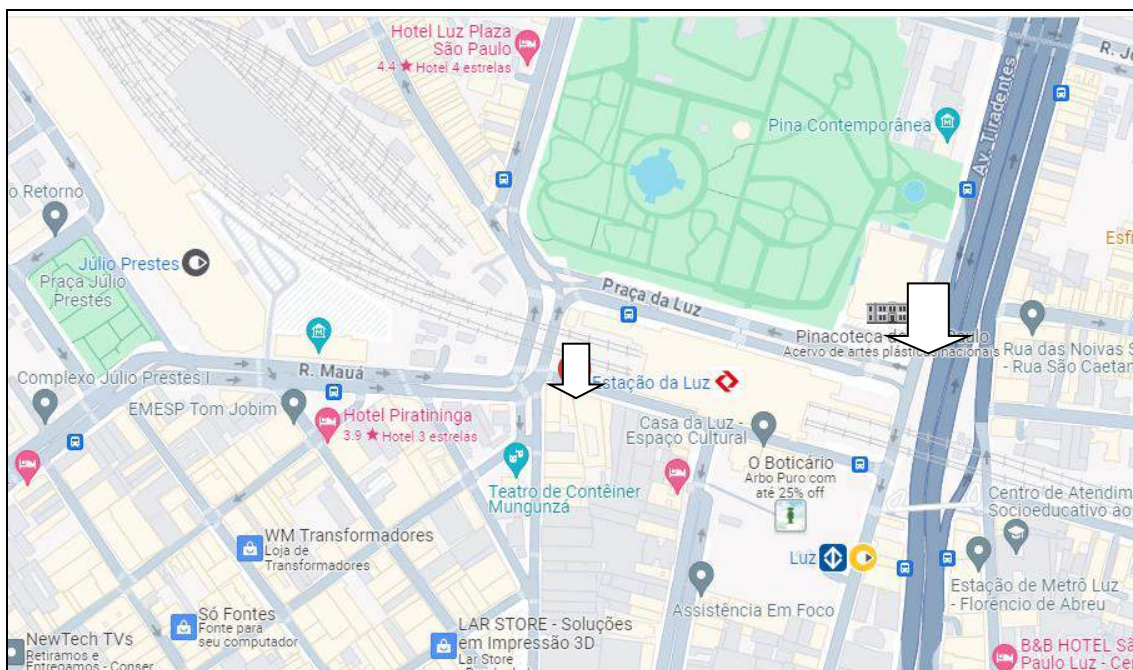


FIG.01 – LOCALIZAÇÃO NA ESTAÇÃO LUZ E JULIO PRESTES.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

As avenidas Tiradentes e Prestes Maia são
“corredor” expresso da região central interligando a zona
sul de São Paulo e a Marginal Tietê.



FOTO 01 – VIAS EXPRESSAS JUNTO AO ANTIGO EMPREENDIMENTO.

As principais vias expressas para acesso ao
local:

- Av. Tiradentes.
- Av. Prestes Maia.
- Av.23 de Maio.
- Viaduto do Anhangabaú.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 02 - REGIÃO “ JULIO PRESTES” ESTAÇÃO DE TREM.

1.1. Da Ocupação.



A ocupação iniciada na década 70 de prédios residenciais próximo aos núcleos comerciais da região do Bom Retiro e Centro está sendo atualmente expandida.

A expansão de prédios residências na rua 25 de Janeiro e rua Florencio de Abreu indica a tendência de incorporação de prédios com áreas tipo “*studio*” de 28m² a 50m² e a projeção de unidades com composição de dois dormitórios.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

As desapropriações para implantação de centros profissionais da ETEC e o alargamento da avenida Tiradentes para expansão das linhas do Metrô indicam que o atual zoneamento “ZEU” interfere na destinação dos lotes.

Os empreendimentos residenciais lançados a partir de 2005 apresentam porte semelhante ao Ed. São Francisco.

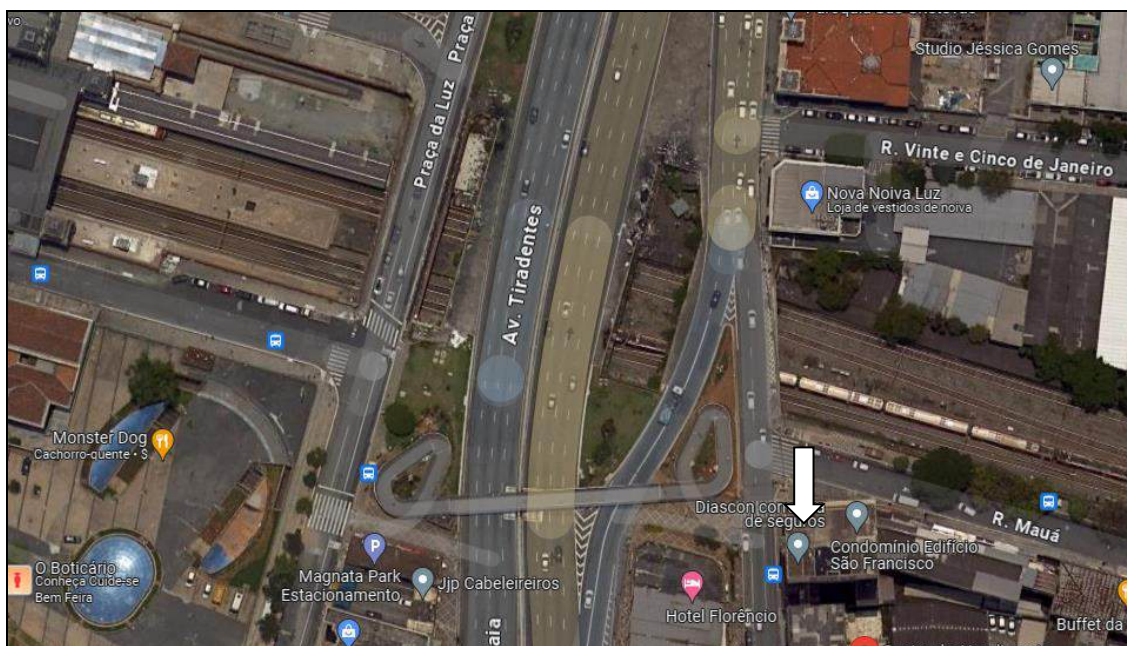


FOTO 03 – AEROFOTO DO LOTE DE ESQUINA .

As incorporações de padrão superior possuem garagens nos pavimentos subsolo e dezesseis andares para salas de escritório.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A proximidade com a estação Julio

Prestes é outro fator valorizante para a expansão na região de prédios residenciais e núcleo comercial da região, conforme aerofoto.

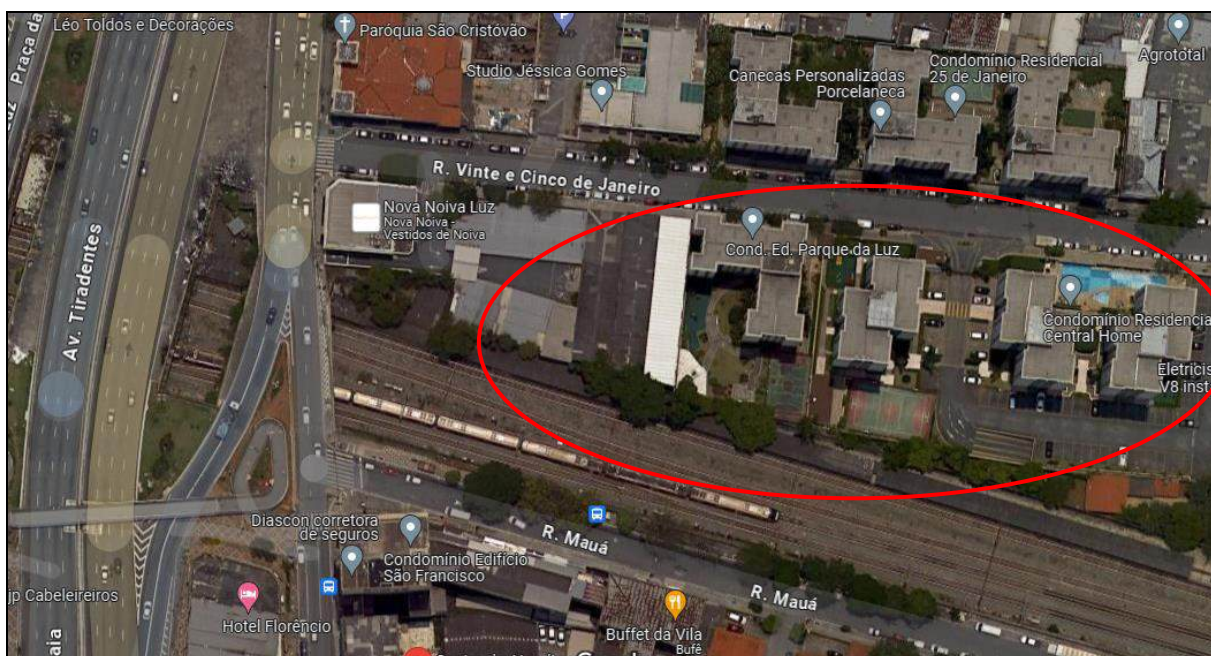


FOTO 04 – DESTAQUE NOVOS EMPREENDIMENTOS NA REGIÃO EM ESTUDO .

1.2. Do Zoneamento.

Segundo a Lei nº 16402 de 2016 de Uso e Ocupação do Solo para o local em estudo é ZC – Zona de centralidade pela alta



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

infraestrutura de transporte publico da malha ferroviária da
 Companhia Metropolitana de São Paulo.



FIG.3 – LOTE FISCAL DA QUADRA 023 DO SETOR 001.



FIG.4 – LOTE DE TERRENO SITUADO ESQUINA RUA FLORENCIO DE ABREU.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



FIG.5 – DIVISÃO DOS LOTES E INDICAÇÃO DO LOTE FISCAL DO PRÉDIO.

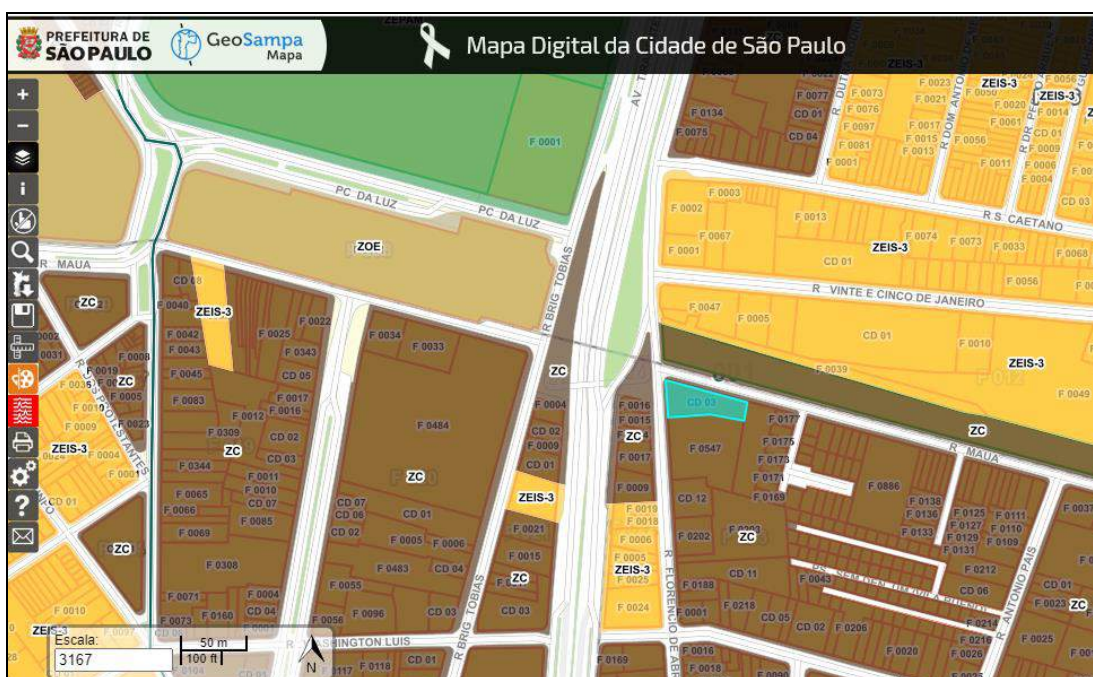


FIG. 6 – FORMATO IRREGULAR DO LOTE DE ESQUINA NA RUA MAUÁ.

As estações do Metrô “Luz” e estação Júlio Prestes próximas ao local das diligencias indicam a aplicação da Lei n° 16.402 de 2016 de Uso e Ocupação do Solo para o local em estudo.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.3. 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	()
Metrô	(X)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

2. DO IMÓVEL.

2.1. DO EMPREENDIMENTO.

O empreendimento residencial constituído de prédio monobloco data de 1955 e geminado a outro prédio residencial, tendo atualmente o nº748 da rua Mauá.



FIG. 07- AEROFOTO DO LOTE OCUPADO PELO PRÉDIO DE ESCRITÓRIOS.

No pavimento térreo está situada a entrada para o prédio residencial e loja comercial.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

A projeção de varandas na fachada frontal se diferencia de outros empreendimentos a mesma época.

O revestimento em pedra natural na fachada do pavimento térreo e pintura acrílica para os andares superiores.

2.2.1. DA COMPOSIÇÃO.

A composição do prédio deve ser rigorosamente observada conforme diligências nas áreas comuns e privativas que integram o empreendimento destinado a unidades residenciais .



FOTO 05 –COMPOSIÇÃO DEZESSEIS ANDARES.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A composição do predio residencial denominado
 Edifício São Francisco é a seguinte:

Pavimento térreo	Sala administrativa. Recepção. Tres elevadores: dois sociais e um de serviço.
Pavimentos-tipo	18 (dezoito) andares.

2.2.2. DAS ÁREAS COMUNS.

O saguão do prédio possui recepção para controle do ingresso de condôminos e visitantes e acesso ao hall dos elevadores.

2.2.3.PAVIMENTO TÉRREO.

Na área de projeção do pavimento térreo do prédio situam-se: entrada principal com recepção e hall dos elevadores.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 06 – ASPECTO CARACTERISTICAS DA RECEPÇÃO.

RECEPÇÃO E HALL ELEVADORES

Piso com revestimento em ladrilho cerâmico.

Paredes com revestimento em pintura e massa acrílica.

Molduras no teto em gesso.

Portas elevadores em madeira.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

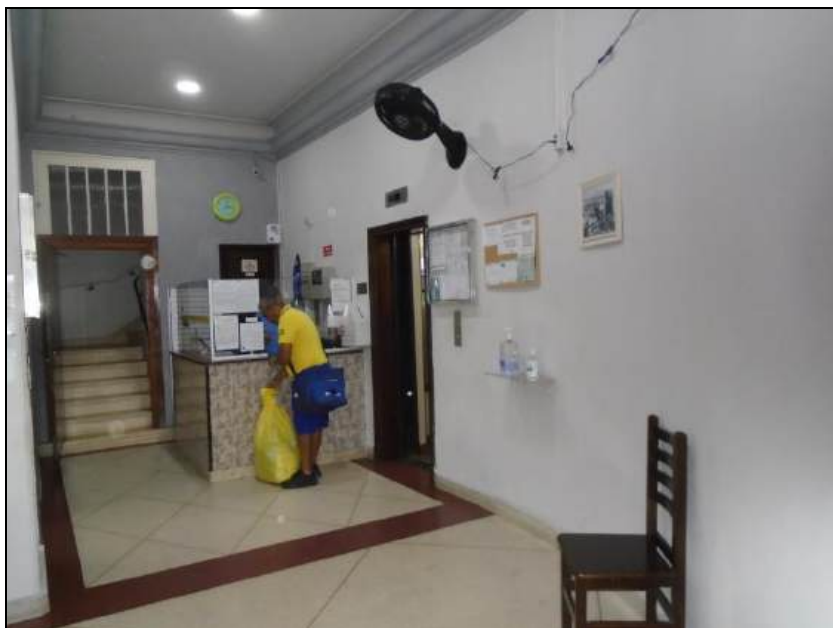


FOTO 07 – PROJEÇÃO ESCADA E ELEVADOR JUNTO RECEPÇÃO.

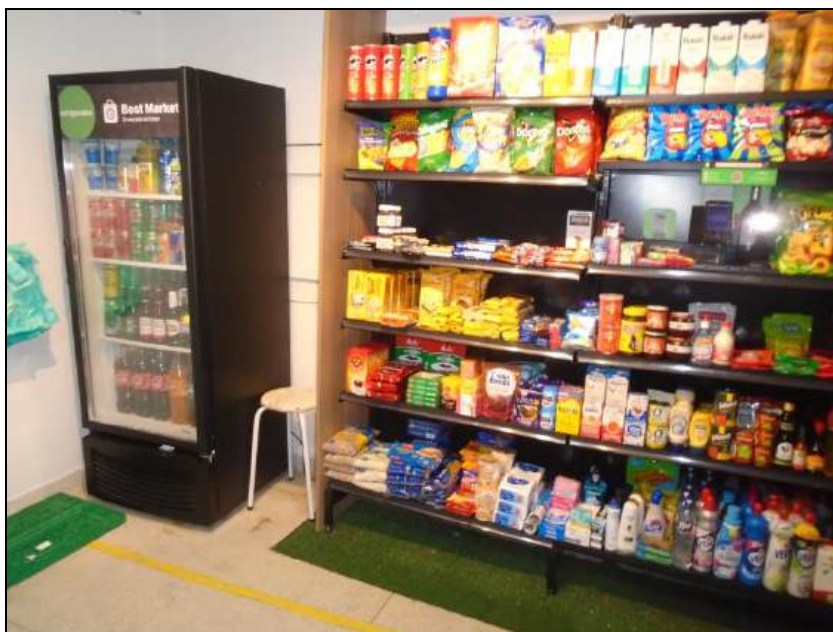


FOTO 08 – ESPAÇO PARA MINIMERCADO JUNTO HALL ENTRADA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 09 – PROJEÇÃO ELEVADOR SERVIÇO NO HALL SERVIÇO.

O regular estado de conservação do predio e áreas comuns foi devidamente considerado para o cálculo da idade aparente de 30 anos ante a idade real de 65 anos.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2.4. DO PAVIMENTO TIPO.

O sistema construtivo dos pavimentos-tipo com amplas áreas de circulação ante a composição de seis unidades por nível.



FOTO 10 – HALL DO PAVIMENTO DO 15º ANDAR.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 11 – ASPECTO GERAL DO HALL DO PAVIMENTO DO 15º ANDAR



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2.5. DO APARTAMENTO Nº1503.

A identificação da unidade autônoma foi confirmada na porta de entrada do hall de circulação.



FOTO 12 – PORTA DA UNIDADE AUTONOMA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 13 – PORTA DA UNIDADE AUTONOMA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 14 – ASPECTO DORMITÓRIO COM VARANDA PANORAMICA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 15 – ASPECTO DA COZINHA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 16 – DETALHE DO ESTADO DO PISO E PAREDES.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 17 – DETALHE DA FALTA DE MANUTENÇÃO PAREDES .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 18 – PISO DA SALA REVESTIDO EM LADRILHO HIDRÁULICO .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 19 – ASPECTO DO DORMITÓRIO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 20 – FALTA DE MANUTENÇÃO REVESTIMENTOS PISO E PAREDES.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 21 – INDICAÇÃO DE LOUÇAS IMPROVISADAS NO BANHEIRO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 22 – ESTADO IRREGULAR DO BOX DE CHUVEIRO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 23 – INTERVENÇÕES REALIZADAS PARA ELIMINAR VAZAMENTOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 24 – ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS DA VARANDA.

A realização da vistoria “in loco” na unidade autônoma objeto da matrícula nº38.401 permitiu constatar o estado irregular de conservação.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 25 – REGISTRO DA PROXIMIDADE DA ESTAÇÃO DE TREM.

De acordo com vistoria “in loco”, a composição da unidade em estudo é a seguinte:

- Sala.
- Dormitório.
- Cozinha.
- Banheiro.
- Varanda.



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 do imóvel 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 IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado na região central onde existe a influência no valor imobiliário das estações de Metrô e estação ferroviária Júlio Prestes.

A condição de infraestrutura completa no quadrilátero tem sido o fator do lançamento de prédios residenciais no entorno da área comercial.

1.1. Método Comparativo.

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de escritórios de padrão médio a superior.

Os empreendimentos como o Ed. São Francisco se destacam pela projeção de varandas com vista panorâmica



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

mas, o módulo de área de 30,067m² se equipara ao valor imobiliário dos novos empreendimentos ante a localização privilegiada.

A proximidade de importantes centros comerciais da rua Florencio de Abreu e rua 25 de Março tem atraído investidores para empreendimentos com unidades de 30m² a 50m², conforme pesquisa na região central.

A aplicação do fator oferta de 10% como recomendado pela NBR 14653-2 sobre os valores de todos os conjuntos comerciais disponibilizados em *sites* especializados de empreendimentos semelhantes foi devidamente aplicado para o cálculo do valor unitário de área privativa do conjunto.

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo 5^a. zona prevista na tabela adiante.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

CADASTRO MUNICIPAL DO SETOR FISCAL 041

VALOR UNITÁRIO (Qmf t)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A avaliação do capital terreno implicou em diversas pesquisas para obter o valor unitário contemporâneo à data de elaboração do laudo, anexo nº01, deste laudo.

Portanto, o memorial de cálculo adiante permitiu obter o valor unitário de área privativa em :

$$Q = R\$ 3.975,54 / m^2$$

Mf

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 3.975,54

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 3.638,99 Máximo: 4.312,09

Valor unitário: 3.975,54 Valor total: 119.504,73

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 3.638,99 Máximo: 4.312,09

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

FIG.11 - MEMORIA DE CÁLCULO – GRAU DE PRECISÃO MAXIMO NIVEL III.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A. VALOR DO APARTAMENTO Nº1503.

O valor do apartamento considerando o estado de conservação irregular, conforme fotos no Capítulo III – Vistoria e memoriais de cálculo da obtenção do valor unitário homogeneizado dos elementos constantes, anexos nºs 01 e 02:

$$V = \frac{30,067\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.975,54/\text{m}^2}{\text{Apt.1503}}$$

$$V = \frac{\text{R\$ } 119.504,73}{\text{Apt.1503}}$$

$V = \frac{\text{R\$ } 119.504,73 \text{ (janeiro/ 2024)}}{\text{Apto sem vaga}}$

$V = \frac{\text{R\$ } 120.000,00 \text{ (janeiro/ 2024)}}{\text{Apto sem vaga}}$



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº1503 localizado no 15º andar do Condomínio Edifício São Francisco, situado na rua Mauá nº738 (antigo nº348), Centro, contribuinte nº001.023.0438-6, bairro Centro, objeto da matrícula nº 38.401 do 5º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método Comparativo, como recomendado pelas Normas Técnicas vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT e dados extraídos do título de propriedade, cópia adiante.

MATRICULA Nº 38.401 DO 5ºCRI (SEM VAGA)

VALOR APT.1503 = R\$ 120.000,00

(Janeiro/2024)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Sergio Jacomini - Oficial
 C.N.P.J.: 45.562.978/0001-72
 Rua Marques de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-060 - Tel: 3218-0536
 www.rjoficial.com.br

São Paulo, 17/01/2020.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 matricula 36.402
 Folha 02

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo
 São Paulo, 06 de outubro de 1982

IMÓVEL: Conjunto nº1503, localizado no 14º andar ou 15º pavimento do Edifício São Francisco, situado à Rua Mauá, nº348, no 5º Subdistrito Santa Efigênia, correspondendo a fração ideal de 0,475 avos, com a área construída de 59,50m².

CONTRIBUINTE: 001.023.0438-6

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA MONTESAR - ADMINISTRAÇÃO E COMÉRCIO, com sede nesta Capital, à Rua 15 de Novembro, nº306, 17º andar.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 22.476 neste Registro.

O OFICIAL MAIOR,
S. L. Llopis
 Av. J. N. 36.401 em 06/10/1982

FIG.12- CORREÇÃO ATUAL Nº738 DA RUA MAUÁ .



ENTRADA PRÉDIO Nº738 DA RUA MAUÁ ESQUINA RUA FLORENCIO DE ABREU.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho foi elaborado com quarenta e sete páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 31 de janeiro de 2024

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Maua**DATA :** 28/01/2024**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 40 Estado de Conservação F- ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES apartamento médio c/ elev.
☐ Padrão	
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

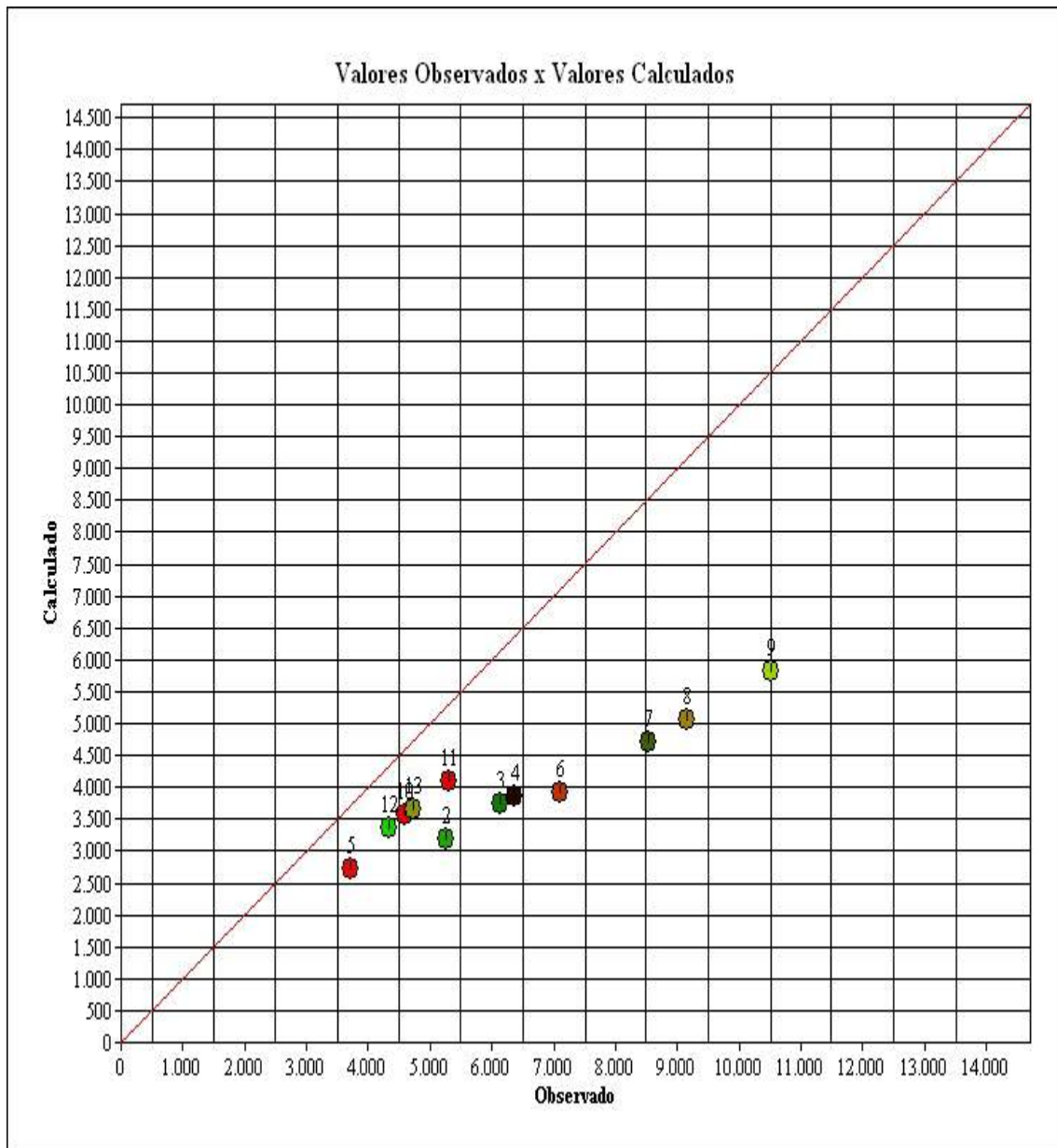
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☐	1 Av . Sena dor Queiroz ,SN	8.807,14	4.869,21	0,5529
☒	2 Rua 25 de Janeiro ,151	5.250,00	3.194,06	0,6084
☒	3 Rua 25 de Janeiro ,151	6.136,36	3.733,31	0,6084
☒	4 Rua 25 de Janeiro ,151	6.367,92	3.874,19	0,6084
☒	5 Rua 25 de março ,SN	3.705,88	2.708,66	0,7309
☒	6 Rua Briga deiro Tobias ,SN	7.105,26	3.928,29	0,5529
☒	7 Rua Briga deiro Tobias ,SN	8.537,84	4.720,32	0,5529
☒	8 Rua Florencio de Abreu ,798	9.150,00	5.058,76	0,5529
☒	9 Rua Florencio de Abreu ,804	10.509,68	5.810,49	0,5529
☒	10 Rua Mauá ,738	4.590,00	3.554,62	0,7744
☒	11 Rua Mauá ,738	5.294,12	4.099,90	0,7744
☒	12 Rua Mauá ,738	4.344,83	3.364,75	0,7744
☒	13 Rua Mauá ,738	4.725,00	3.659,16	0,7744

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.807,14	4.869,21
2	5.250,00	3.194,06
3	6.136,36	3.733,31
4	6.367,92	3.874,19
5	3.705,88	2.708,66
6	7.105,26	3.928,29
7	8.537,84	4.720,32
8	9.150,00	5.058,76
9	10.509,68	5.810,49
10	4.590,00	3.554,62
11	5.294,12	4.099,90
12	4.344,83	3.364,75
13	4.725,00	3.659,16

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Mauá 738 1503 Centro SAO PAULO - SP Data : 28/01/2024

Cliente : 1a. Vara Cível Central

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 30,06

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.309,74

Desvio Padrão : 2.123,50

- 30% : 4.416,82

+ 30% : 8.202,66

Coeficiente de Variação : 33,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.975,54

Desvio Padrão : 855,34

- 30% : 2.782,88

+ 30% : 5.168,20

Coeficiente de Variação : 21,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
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	☒	5	☐	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator 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\$): 3.975,54

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.975,54000

VALOR TOTAL (R\$) : 119.504,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.638,99

INTERVALO MÁXIMO : 4.312,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.638,99

INTERVALO MÁXIMO : 4.312,09

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Senador Queiroz

NÚMERO : SN

COMP.: 2o. andar

BARRIO : Centro

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: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

5,075

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 28,00

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\$) : 274.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Segundo Imóvel

CONTATO : Sr. Luis

TELEFONE: (11)-99991111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.807,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.937,94	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.869,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,55
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 - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR : 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 25 de Janeiro

NÚMERO : 151

COMP.: 6o. andar

BARRIO : Centro

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 : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Mirante Imóveis

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-38718448

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.055,94	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.194,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,60
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 - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 25 de Janeiro

NÚMERO : 151

COMP.: 7o. andar

BARRIO : Centro

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 : 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 44,00

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\$) : 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Mirante Imóveis

CONTATO : Sr. João

TELEFONE: (11)-38718448

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.136,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.403,05	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.733,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,60
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 - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 25 de Janeiro

NÚMERO : 151

COMP.: 8o. andar

BARRIO : Centro

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 : 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE: 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 53,00

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\$) : 375.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Mirante Imóveis

CONTATO : Sr. João

TELEFONE: (11)-38718448

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.367,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.493,73	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.874,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,60
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 - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua 25 de março NÚMERO : SN
COMP.: 7o. andar BARRO : Centro 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 : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 51,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 51,00

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\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Mirante Imóveis
CONTATO : Sr. João TELEFONE: (11)-38718448
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.705,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -997,22	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.708,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,73
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Brigadeiro Tobias

NÚMERO : SN

COMP.: 6o. andar

BARRIO : Centro

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 : 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE :

FORMATO :

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 38,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 38,00

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\$) : 300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Segundo Imóvel

CONTATO : Sr. Luis

TELEFONE : (11)-99991111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.105,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.176,98	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.928,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,55
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 - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Brigadeiro Tobias

NÚMERO : SN

COMP.: 7o. andar

BARRIO : Centro

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: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 37,00

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\$) : 351.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Segundo Imóvel

CONTATO : Sr. Luis

TELEFONE: (11)-99991111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.537,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.817,52	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.720,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,55
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 - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Florencio de Abreu

NÚMERO : 798

COMP.: 4o. andar

BARRIO : Centro

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 : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

6,827

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 24,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 24,00

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\$) : 244.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Segundo Imóvel

CONTATO : Sr. Luis

TELEFONE: (11)-99991111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.150,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -4.091,24	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.058,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,55
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 - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Florencio de Abreu

NÚMERO : 804

COMP.: 3o. andar

BARRIO : Centro

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 : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 31,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 31,00

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\$) : 362.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Segundo Imóvel

CONTATO : Sr. Luis

TELEFONE: (11)-99991111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.509,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -4.699,19	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.810,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,55
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mauá NÚMERO : 738

COMP.: 10o. andar BARRO : Centro 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 : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 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\$) : 255.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft Imóveis

CONTATO : Sr. Carlos TELEFONE: (11)-95903494

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.590,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.035,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.554,62
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,77
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 - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mauá

NÚMERO : 738

COMP.: 13o. andar

BAIRRO : Centro

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 : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft Imóveis

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE: (11)-95903494

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.294,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.194,21	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.099,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,77
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mauá

NÚMERO : 738

COMP.: 15o. andar

BARRIO : Centro

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 : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 29,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 29,00

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\$) : 140.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft Imóveis

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE: (11)-95903494

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.344,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -980,08	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.364,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,77
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/01/2024

SETOR: 001 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mauá

NÚMERO : 738

COMP.: 7o. andar

BAIRRO : Centro

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 : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

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\$) : 630.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft Imóveis

CONTATO : Sr. Carlos

TELEFONE: (11)-95903494

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.725,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.065,84	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.659,16
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,77
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	