

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORUM REGIONAL II DE SANTO AMARO - SP.**

PROCESSO Nº 1077749-96.2025.8.26.0100

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte: CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGUAIA.

Reqdo: EDSON DE OLIVEIRA BORBA.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 23
V. CONCLUSÃO	PÁG. 24
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 25

ANEXO

I – Pesquisa Imobiliária.

I. - PRELIMINARES.

Atendendo ao r. despacho de fls. 409, o Perito vem informar que realizou a vistoria no imóvel avaliando no dia 31 de Abril de 2026 às 11:00 h, conforme demonstrado no registro fotográfico apresentado no escopo do presente trabalho.

O presente trabalho objetiva a avaliação do Apartamento nº 81, localizado no 8º Andar, Bloco V, Edifício Nhambiquaras, situado à Rua Vicente Pereira de Assunção, nº 249, Conjunto Residencial Araguaia, Vila Constança, Cidade de São Paulo - SP.

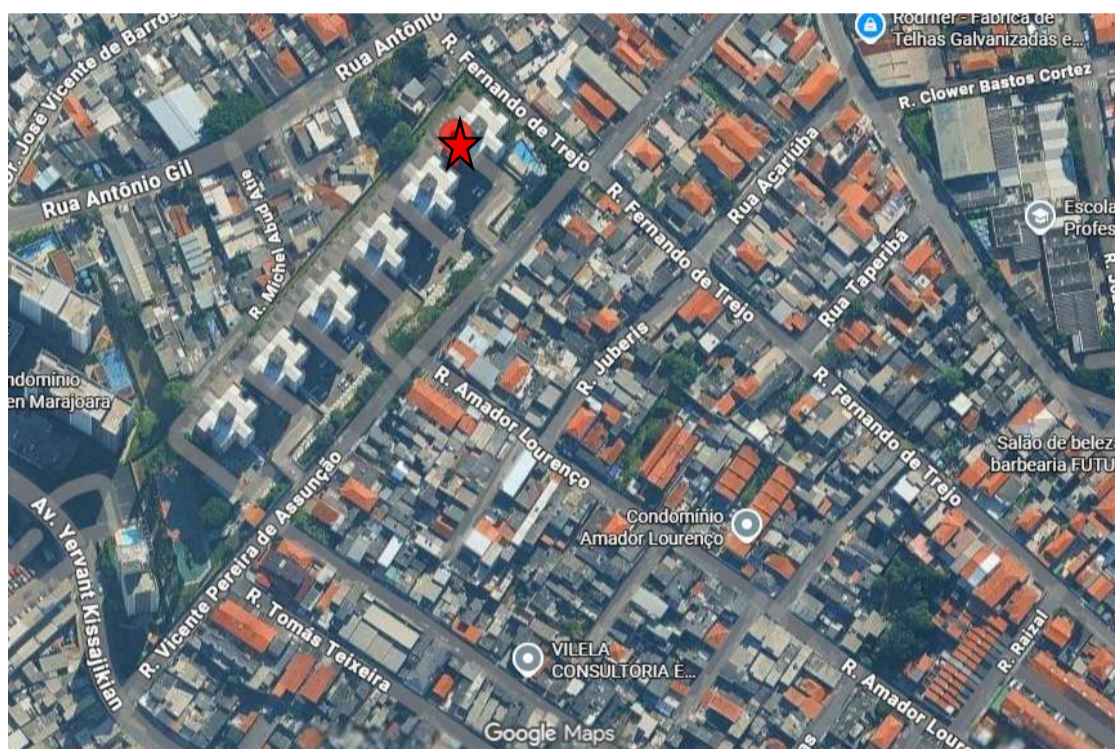
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será Apartamento nº 81, localizado no 8º Andar, Bloco V, Edifício Nhambiquaras, situado à Rua Vicente Pereira de Assunção, nº 249, Conjunto Residencial Araguaia, Vila Constança, Cidade de São Paulo - SP, conforme mapa de localização abaixo:

**II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 5ª Zona Incorporações Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZM, Zona Mista.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

II.4 - DO APARTAMENTO.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 81, localizado no 8 andar do EDIFÍCIO NHAMBIQUARAS, Bloco V, com entrada pelo nº 249 da Rua Vicente Pereira de Assunção, integrante do conjunto denominado RESIDENCIAL ARAGUAIA, situado a Rua Vicente Pereira de Assunção, esquina com a Rua Fernando do Trejo, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área útil de 63,89 m², a área comum de 60,713 m², já incluída a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento do conjunto, a área total de 124,603 m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003682 no terreno. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro nº 16 feito na matrícula nº 27.984. Contribuinte: 120.077.0146-3 (área maior).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 25 de setembro de 19 87	
204.769	01		
IMÓVEL: APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º andar do EDIFÍCIO NHAMBIQUARAS - Bloco V, com entrada pelo nº 249 da Rua Vicente Pereira de Assunção, integrante do conjunto denominado RESIDENCIAL ARAGUAIA, situado a Rua Vicente Pereira de Assunção, esquina com a Rua Fernando do Trejo, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 63,89m ² , a área comum de 60,713m ² , já incluída a correspondente a uma vaga indeterminada no estacionamento do conjunto, e a área total de 124,603m ² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003682 no terreno. O referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme registro nº 16 feito na matrícula nº 27.984. Contribuinte: 120.077.0146-3 (área maior).			

 PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026	
Cadastro do Imóvel: 120.077.0285-0			
Local do Imóvel: R VICENTE PEREIRA DE ASSUNCAO, 249 - AP 81 E BOX ED NHAMBIQUARAS CEP 04658-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R VICENTE PEREIRA DE ASSUNCAO, 249 - AP 81 E BOX ED NHAMBIQUARAS CEP 04658-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	15.000	Testada (m):	260,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0037
Área total (m²):	15.000		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	125	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.517	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1987		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.825,00		
- da construção:	2.528,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	137.387,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	180.120,00		
Base de cálculo do IPTU:	317.507,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/07/2026, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 09/04/2026 Número do Documento: 2.2026.001125319-8			

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “*Conjunto Residencial Araguaia*” é composto por 6 torres, com 8 apartamentos residenciais por andar, salão de festas, salão de jogos, piscina, quadra poliesportiva, playground, brinquedoteca, elevadores e vagas de garagem.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

- Sala de estar, 3 dormitórios, 2 banheiros, cozinha e área de serviço.

- **Área privativa do Apto:** = 63,89 m².

- **Área privativa da Vaga:** = 10,00 m².

- **Conservação:** Reparos Simples.

- **Idade aparente:** 39 anos.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da via onde se localiza o condomínio.



FOTO 02

Vista da fachada do condomínio.



FOTO 03

Vista da área de uso comum.



FOTO 04

Vista da área externa do salão de festas.

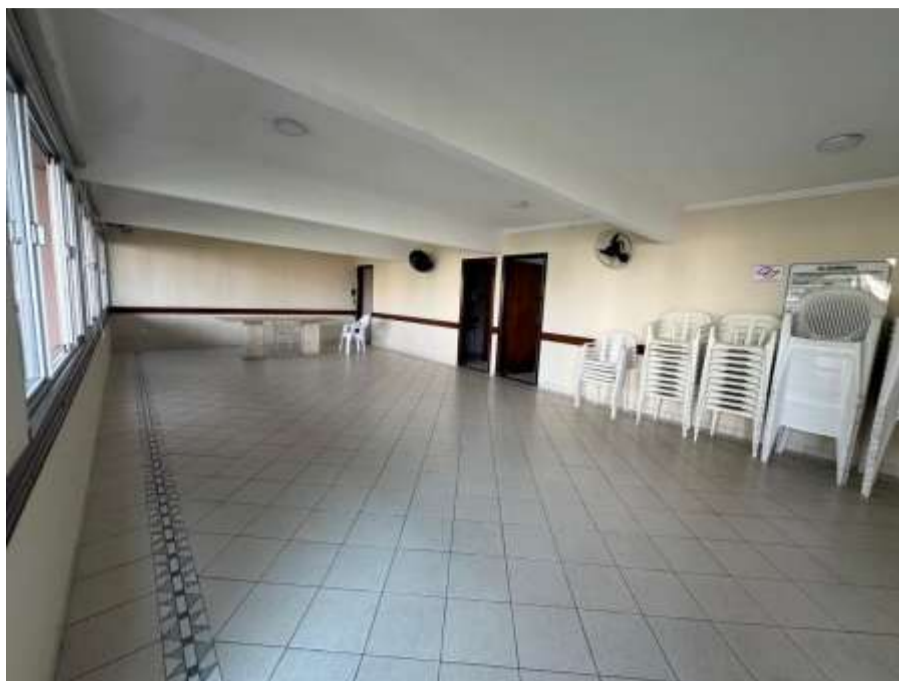


FOTO 05

Vista do salão de festas.



FOTO 06

Vista do playground e da quadra poliesportiva.

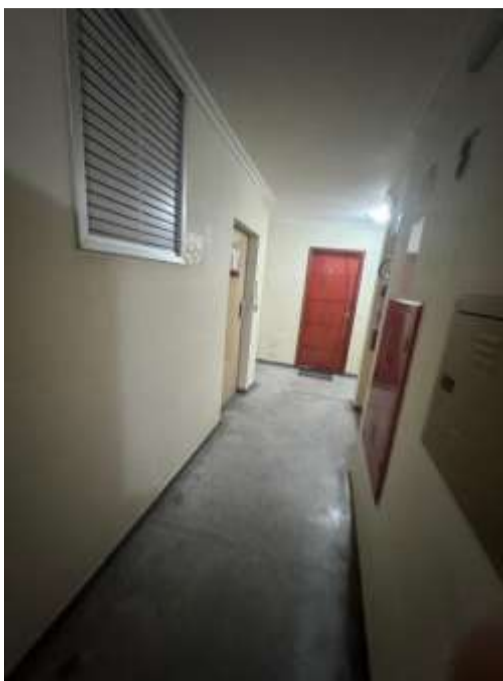


FOTO 07

Vista do corredor de acesso ao apartamento avaliando.



FOTO 08

Vista da porta de entrada do apartamento avaliando.



FOTO 09

Vista da sala de jantar.



FOTO 10

Vista da sala de estar.



FOTO 11

Vista da cozinha.



FOTO 12

Vista da área de serviço.



FOTO 13

Vista do banheiro da área de serviço.



FOTO 14

Vista do primeiro dormitório.



FOTO 15

Vista do banheiro.



FOTO 16

Vista do segundo dormitório.



FOTO 17

Vista do terceiro dormitório.



FOTO 18

Vista da rampa de acesso a garagem.



FOTO 19

Vista das vagas de garagem.



FOTO 20

Outra vista das vagas de garagem.

- CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do apartamento em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i **Verificação do Grau de Ajustamento**

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que se pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

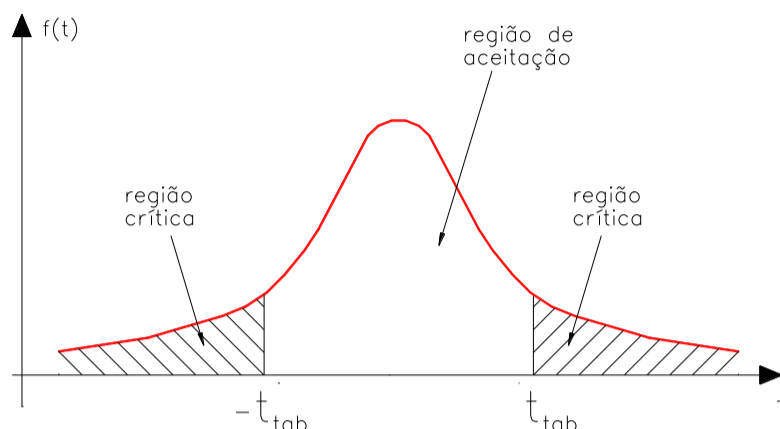
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centroide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Vicente Pereira de Assunção ,249	6.339,02	6.085,46	0,9600
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Vicente Pereira de Assunção ,249	5.107,84	4.903,53	0,9600
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Vicente Pereira de Assunção ,249	5.245,89	5.036,06	0,9600
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Vicente Pereira de Assunção ,249	5.107,84	4.903,53	0,9600
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Vicente Pereira de Assunção ,249	3.920,61	3.763,79	0,9600
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Vicente Pereira de Assunção ,249	5.521,99	5.301,11	0,9600

• **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

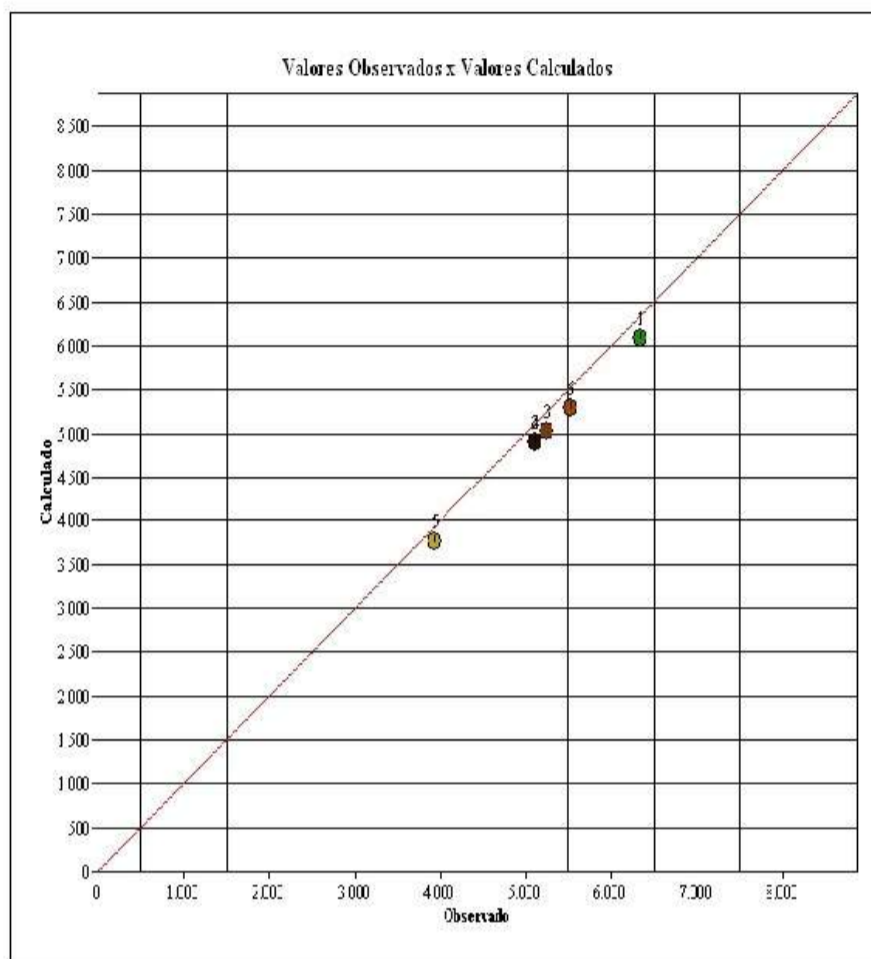
• **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês abril/2026;**

• **LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando; Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.339,02	6.085,46
2	5.107,84	4.903,53
3	5.245,89	5.036,06
4	5.107,84	4.903,53
5	3.920,61	3.763,79
6	5.521,99	5.301,11

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Vila Constança - Rua Vicente Pereira de Assunção DATA : 08/04/2026
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
 OBSERVAÇÃO :
 Setor: 120
 Quadra: 077

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.300,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 39
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,04

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Vicente Pereira de Assunção 249 Conjunto Residencial Araguaia Vila Data : 08/04/2026
 Cliente : Rodrigo Tardelli
 Área terreno m² : 1.500,00 Edificação m² : 63,89 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.207,20
 Desvio Padrão : 781,88
 - 30% : 3.645,04
 + 30% : 6.769,36

Coefficiente de Variação : 15,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.998,91
 Desvio Padrão : 750,60
 - 30% : 3.499,24
 + 30% : 6.498,59

Coefficiente de Variação : 15,0200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.998,91

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.546,62
 INTERVALO MÁXIMO : 5.451,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.546,62
 INTERVALO MÁXIMO : 5.451,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

IV. - VALOR DO IMÓVEL.**IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO**

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO Nº 81

Valor Unitário = R\$ 4.998,91/m²

Área útil..... = 63,89 m²

Área da vaga..... = 10,00 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (63,89 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 4.998,91/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 369.369,46$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o valor Apartamento nº 81, localizado no 8º Andar, Bloco V, Edifício Nhambiquaras, situado à Rua Vicente Pereira de Assunção, nº 249, Conjunto Residencial Araguaia, Vila Constança, Cidade de São Paulo - SP, pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de:

R\$ 369.000,00

(Trezentos e sessenta e nove mil reais)

Válido para Abril de 2.026.

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 25 (vinte e cinco) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 09 de Abril de 2.026.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

ANEXO I**Pesquisa Imobiliária**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	08/04/2026
SETOR :	120	QUADRA :	077
ÍNDICE DO LOCAL :	1.300,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Vicente Pereira de Assunção	NÚMERO :	249
COMP.: Ref.:	618769	BAIRRO :	Vila Constança
CEP :		CIDADE :	SAO PAULO - SP
UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	250,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	6,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,50	IDADE:	39 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	63,89	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	73,89
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	450.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Imóveis Gur		
CONTATO:	Corretor	TELEFONE:	(11)-32847000
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.339,02
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.085,46
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9600
VAGAS	-253,56	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/04/2026		
SETOR : 120 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 1.300,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Vicente Pereira de Assunção	NÚMERO : 249		
COMP.: Ref.: 893337856 BAIRRO : Vila Constança	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.500,00	TESTADA - (cf) m : 250,00	PROF. EQUIV. (Pe): 6,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,50	IDADE : 39 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 63,89	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 73,89
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 362.600,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Revenda Imóvel			
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (11)-949131335		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-204,31	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.107,84
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.903,53
		VARIAÇÃO : 0,9600

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/04/2026		
SETOR : 120 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 1.300,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Vicente Pereira de Assunção	NÚMERO : 249		
COMP.: Ref.: 895337571 BAIRRO : Vila Constança	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.500,00	TESTADA - (cf) m: 250,00	PROF. EQUIV. (Pe): 6,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,50	IDADE: 39 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 63,89	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 10,00	TOTAL M²: 73,89
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 372.400,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Revenda Imóvel			
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (11)-949131335		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-209,84	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.245,89
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.036,06
		VARIAÇÃO : 0,9600

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	08/04/2026
SETOR :	120	QUADRA :	077
ÍNDICE DO LOCAL :	1.300,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Vicente Pereira de Assunção	NÚMERO :	249
COMP. Ref.:	893981180	BAIRRO :	Vila Constança
CEP :		CIDADE :	SAO PAULO - SP
UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m:	250,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	6,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,50	IDADE:	39 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	63,89	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	73,89
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	362.600,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Revenda Imóvel		
CONTATO:	Corretor	TELEFONE:	(11)-949131335
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-204,31	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.107,84
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.903,53
		VARIAÇÃO :	0,9600

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	08/04/2026
SETOR :	120	QUADRA :	077
ÍNDICE DO LOCAL :	1.300,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Vicente Pereira de Assunção	NÚMERO :	249
COMP. Ref.:	894514984	BAIRRO :	Vila Constança
CEP :		CIDADE :	SAO PAULO - SP
UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m :	250,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	6,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,50	IDADE :	39 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	63,89	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	73,89
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	278.320,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Revenda Imóvel		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-949131335
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-156,82	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.920,61
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.763,79
		VARIAÇÃO : 0,9600

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA :	08/04/2026
SETOR :	120	QUADRA :	077
ÍNDICE DO LOCAL :	1.300,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	Rua Vicente Pereira de Assunção	NÚMERO :	249
COMP.: Ref.:	894870600	BAIRRO :	Vila Constança
CEP :		CIDADE :	SAO PAULO - SP
UF :	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m :	250,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	6,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,50	IDADE :	39 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	63,89	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	73,89
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	392.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Revenda Imóvel		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-949131335
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-220,88	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.521,99
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.301,11
		VARIAÇÃO :	0,9600