



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

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
**Perito**

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

**PROCESSO No.:** 0019393-15.2017.8.26.0001  
**CLASSE-ASSUNTO:** Cumprimento de Sentença – Perdas e Danos  
**EXEQUENTE:** Mario Borrielo  
**EXECUTADO:** ADAH Indústria e Comércio de Instrumentos Musicais Ltda e outros

**MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO**, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

**L A U D O**

<b>MD</b>	<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>

## CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

<b>Localização:</b>	Trata-se de um imóvel sito à Rua Lúcio Paim, 03, Cangaíba, São Paulo, SP, 03732-090, e seu respectivo terreno, descritos na matrícula N° 53.506 do 17º oficial de registro de imóveis da capital.
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avaliação do valor de mercado de venda, R\$ 1.178.313,00.

Em números redondos, permitido pela norma:

**V imóvel avaliando = R\$ 1.180.000,00**

**(um milhão, cento e oitenta mil reais)**

**Obs: Referente à matrícula N° 53.506 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

**Data da avaliação: Julho de 2023.**

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVO

Trata-se de ação de cumprimento de sentença, sendo que a MM. Juíza deferiu a avaliação do imóvel penhorado às fls. 285-286, honrando este perito com sua nomeação, às fls. 514-515.

O objetivo do presente laudo pericial é o cálculo do valor de mercado de venda do imóvel de matrícula N° 53.506 do 17º oficial de registro de imóveis da capital.

## CAPÍTULO III – CONSIDERAÇÕES GERAIS

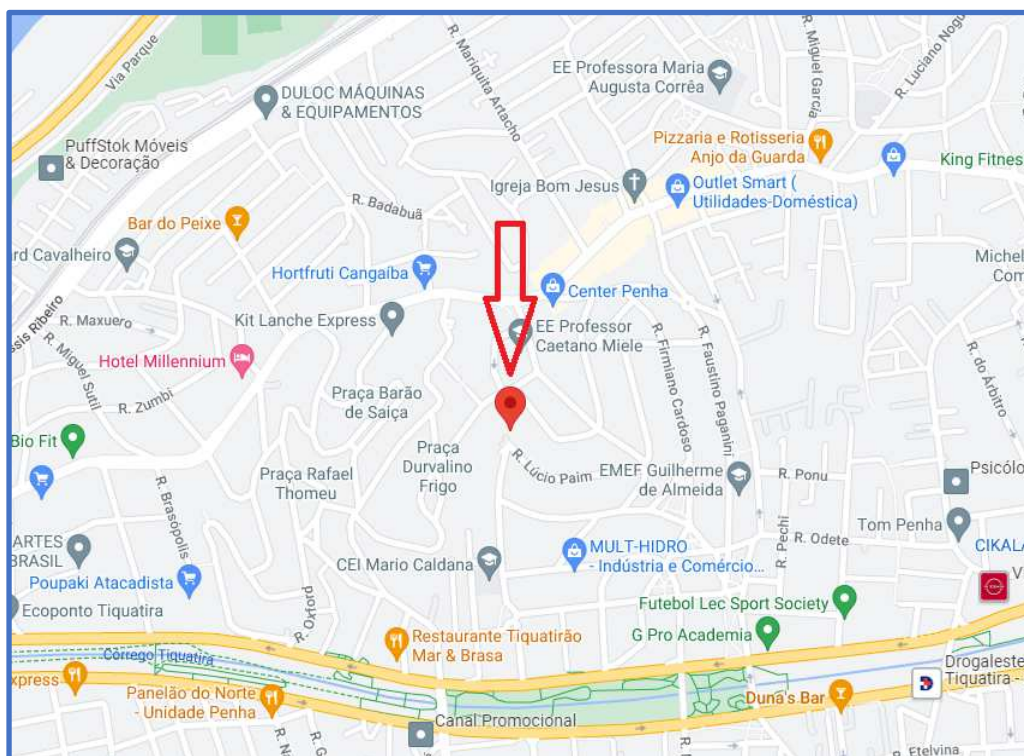
Trata-se de um imóvel sito à Rua Lúcio Paim, 03, Cangaíba, São Paulo, SP, e seu respectivo terreno, descritos na matrícula N<sup>o</sup> 53.506 do 17<sup>o</sup> oficial de registro de imóveis da capital.

Cangaíba é um bairro localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo, no Brasil. Ele faz parte do distrito de Cangaíba e está situado em uma região predominantemente residencial.

Alguns pontos de referência e vias importantes próximas a Cangaíba são a Avenida Cangaíba, Avenida Tiquatira e Avenida Governador Carvalho Pinto. O bairro também possui acesso à Rodovia Ayrton Senna, facilitando a conexão com outras regiões da cidade e do estado.

Como ocorre com muitos bairros de São Paulo, Cangaíba tem uma diversidade de comércios locais, escolas, praças e serviços que atendem à comunidade local.

### III.1 - LOCALIZAÇÃO



**Figura:** Mapa de Localização do imóvel objeto. Fonte: Google Maps.



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


Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito



Foto: Mapa satelital do imóvel objeto. Fonte: Google Earth Pro.

### III.2 – DADOS CADASTRAIS DO IPTU - PMSP

Segundo dados cadastrais – IPTU, da PMSP, a idade do imóvel objeto da demanda é de 17 (dezesete) anos.



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023**


**Cadastro do Imóvel: 060.259.0084-1**

**Local do Imóvel:**  
R LUCIO PAIM, 3  
LT 45 A CEP 03732-090  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R LUCIO PAIM, 3  
LT 45 A CEP 03732-090

**Contribuinte(s):**  
CPF 014.054.508-51      EDVALDO DE SOUZA MELLO

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	273	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	273		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	276	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2006		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	820,00		
- da construção:	2.088,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	202.258,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	489.845,00		
Base de cálculo do IPTU:	692.103,00		



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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/10/2023, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

<b>Data de Emissão:</b>	25/07/2023
<b>Número do Documento:</b>	2.2023.017364622-8
<b>Solicitante:</b>	MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO (CPF 449.001.804-59)

**Figura:** Certidão de dados cadastrais do lote de Nº 170, PMSP.

### III.3 – ZONEAMENTO

Zoneamento ‘Zona Mista’, PMSP, Fonte: Sistema Geosampa.

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Dados de Integração Visualizar Impressão  
 SISZON - Sistema de Zoneamento Fechar janela

SQL:060.259.0084-1 **R LUCIO PAIM,3**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZM	<b>ZONA MISTA</b>	0000	L 1
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 1
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE	0008	L 1

Para as espécies normativas diferentes de 'L 16.402/2016' efetuar consultas nos links correspondente conforme a legenda abaixo:  
 R = Resolução CTLU  
 DE = Despacho CTLU  
 PR = Pronunciamento CTLU  
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:  
[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_orgaos\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

**Figura:** Zoneamento.

## CAPÍTULO IV – DA VISTORIA

Inicialmente, cumpre informar que a metodologia básica adotada para a realização das análises do laudo cumpre os requisitos constantes da NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

A vistoria judicial foi realizada em 04/07/2023, quando foram coletadas as informações e as fotografias a seguir, em todo o imóvel objeto.



**Foto:** identificação do logradouro.



**Foto:** visão da rua do imóvel objeto.

## CAPÍTULO V – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto: fachada.



Foto: entrada da garagem.





Foto: garagem.



Foto: acesso pela garagem.



**Foto:** escada lateral de acesso.



**Foto:** acesso à porta de entrada social.



Foto: churrasqueira e corredor de acesso lateral.



Foto: churrasqueira.



**Foto:** fachada dos fundos.

**Foto:** muro lateral dos fundos.



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito



Foto: lavanderia.



Foto: quarto de empregada no térreo.



Foto: copa.



Foto: copa / cozinha.



**Foto:** teto da cozinha com sinais de infiltração.

**Foto:** teto da cozinha com sinais de infiltração.



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito

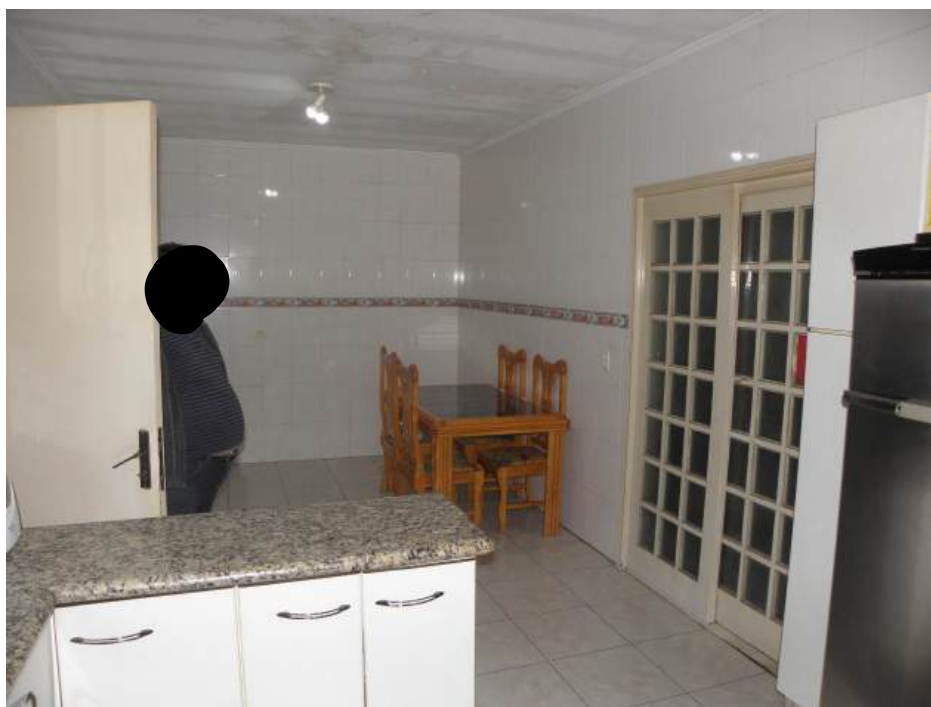


Foto: copa.

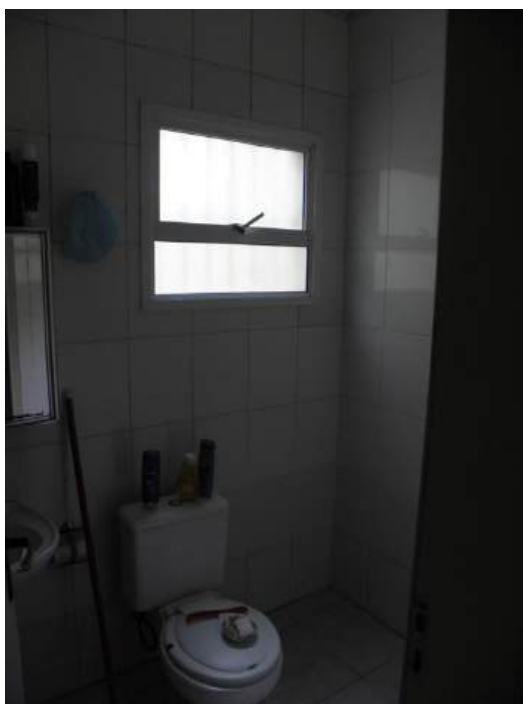


Foto: lavabo.





Foto: sala.



Foto: sala.



**Foto:** sala com escada de acesso ao 1o pavimento.



**Foto:** visão do portão de entrada.



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito



Foto: escada de acesso ao 1o pavimento.



Foto: escada de acesso ao 1o pavimento.



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito

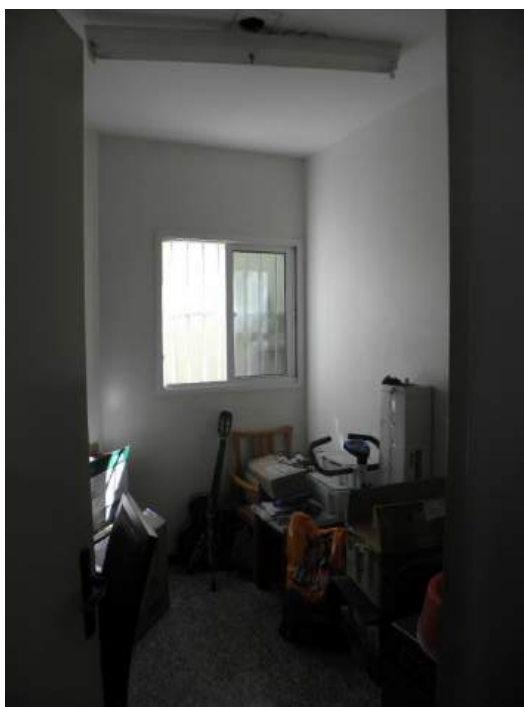


Foto: escritório.



Foto: lavabo.



**Foto:** sala íntima de acesso às suítes.



**Foto:** rachadura sem risco estrutural.



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito



Foto: suite principal.



Foto: banheiro da suite principal.



Foto: closet da suite principal.



Foto: suite principal.



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito



**Foto:** Varanda da suíte principal.





Foto: suite 01.



Foto: suite 01.



Foto: suite 01.



Foto: banheiro suite 01.



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito



**Foto:** Porta da suíte 02. Foi informado a este perito que não seria possível acesso a esta suíte, pois havia criança dormindo no momento da vistoria.

<b>MD</b>	<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>

### Características do Imóvel Avaliando

<b>Piso:</b>	Porcelanato.
<b>Revestimento Interno:</b>	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
<b>Portas / Janelas:</b>	Alumínio.
<b>Forro / Tipo Janelas:</b>	Laje / Alumínio de correr em estrutura de alumínio.
<b>Compartimentos:</b>	<b>Unidade habitacional residencial com:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No térreo, garagem para 04 (quatro) veículos), e acesso ao pavimento superior pela garagem e pela lateral;</li> <li>• Pavimento superior: sala, sala de jantar, lavabo, escritório, cozinha com copa, lavanderia, quarto de empregada, quintal dos fundos com churrasqueira.</li> <li>• 1º pavimento: 3 (três) suítes, sendo a suíte principal e mais 02 suítes, 01 sala íntima, 01 escritório.</li> </ul>
<b>Vagas de Garagem:</b>	04 vagas.
<b>Idade Estimada:</b>	Ano de construção, 2006, ou seja, idade de 17 anos. Fonte: IPTU PMSP.
<b>Estado da edificação:</b>	D – Entre regular e reparos simples. Fonte: IBAPE SP.
<b>Padrão:</b>	Casa padrão 'Superior'. Fonte: IBAPE SP.

	<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>

## Áreas

Vide matrícula, abaixo:

fis. 281

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

matrícula **53.506**      ficha **1**

**17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DA COMARCA DE SÃO PAULO**

São Paulo, 25 de junho de 2009

**IMÓVEL:** Um prédio residencial de dois pavimentos e embasamento, com a área construída de 275,72m<sup>2</sup>, situado na Rua Lucio Paim, nº 03 e seu respectivo terreno constituído de parte do lote 45 da quadra 4A da Chácara Cruzeiro do Sul, designado como lote **45A** no projeto de desdobro, no 41º Subdistrito - Cangaíba, medindo 5,50 metros de frente, por 27,50 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha, confrontando com o lote 45B do projeto, onde acha-se edificado o prédio nº 07; 29,00 metros do lado esquerdo, confrontando com propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo, tendo nos fundos a largura de 14,30 metros, confrontando com parte dos lotes 01 e 02, encerrando a área de 272,25 metros quadrados.  
Contribuinte: 060.259.0046-9 (área maior)

**PROPRIETÁRIA:** MARCIA STANGARI, brasileira, solteira, maior, capaz, gerente comercial, RG nº 19.334.718-SP, inscrita no CPF sob nº 131.818.598-00, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Bento Manuel, nº 75, ap.152, Tatuapé.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.07/M.6.874 deste Oficial de Registro, feito em 14 de dezembro de 2000.


O Escrevente Marta Helena de Matos Silva  
Marta Helena de Matos Silva  
Escrevente Autorizada

---

**R.01/M.53.506, em 25 de junho de 2009**  
**Prenotação nº 136.076, de 12 de junho de 2009**  
Pela escritura de 28 de maio de 2009, do 28º Tabelião de Notas desta Capital (livro 1.209, págs.285/288), a proprietária, MARCIA STANGARI, solteira, maior, capaz, já qualificada, **vendeu** o imóvel desta matrícula a EDVALDO DE SOUZA MELLO, do comércio, e sua mulher SILVANA EMILIA GAYA DE SOUZA MELLO, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, RGs nºs 12.101.428-9-SP e 17.780.200-5-SP, inscritos no CPF sob nºs 014.054.508-51 e 053.857.698-78, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Lucio Paim, nº 03, Chácara Cruzeiro do Sul, (Continua no Verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO EDUARDO PINTO, protocolado em 10/04/2018 às 16:53, sob o número WSAAN18700896780. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0019393-15.2017.8.26.0001 e código 968E208.

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:10/4/2018 16:02:12

	<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

## CAPÍTULO VI- AVALIAÇÃO

### VI.1 - Critério Adotado

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

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor.

Os principais fatores ou variáveis são:

- Valor/M2: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- ÁREA: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área do imóvel avaliando e elementos pesquisados, em metros quadrados.
- VAGAS: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem do imóvel avaliando e pesquisados

Todos os elementos comparativos são similares, e assim foram considerados na análise estatística por regressão linear do SW GEOAVALIAR utilizado por este perito.

### VI.2 - Valor Unitário Básico (Vu)

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de Julho de 2023, é de R\$ 4.269,25:

$$\mathbf{Vu = R\$ 4.269,25 / m^2}$$

**(quatro mil, duzentos e sessenta e nove reais, e vinte e cinco centavos, por m<sup>2</sup>)**

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

- **Valor** →  $V_a = V_u \times A_u$  , sendo:
  - **Vimóvel avaliando** = R\$ 4.269,25 X 276,00m<sup>2</sup> (vide matrícula)
  - **Vimóvel avaliando** = R\$ 1.178.313,00

## CAPÍTULO VII – CONCLUSÃO

<b>Localização:</b>	Trata-se de um imóvel sito à Rua Lúcio Paim, 03, e seu respectivo terreno, descritos na matrícula N <sup>o</sup> 53.506 do 17 <sup>o</sup> oficial de registro de imóveis da capital.
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Avaliação do valor de mercado de venda, R\$ 1.178.313,00. Em números redondos, permitido pela norma:

**Vimóvel avaliando = R\$ 1.180.000,00**

**(um milhão, cento e oitenta mil reais)**

**Obs: Referente à matrícula N<sup>o</sup> 53.506 do 17<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.**

**Data da avaliação: Julho de 2023.**

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

## CAPÍTULO VIII – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

Este perito se coloca à disposição para eventual pedido de informações adicionais.

## CAPÍTULO IX – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 32 (trinta e duas) páginas, sendo a última datada e assinada.


Acompanham 03 (três) anexos.

**São Paulo, 25 de julho de 2023**



**MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO**  
**ENGENHEIRO**



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

## ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA (Ff)

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

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

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

### 3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

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

### 4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (Fpcp)

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

### 5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

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

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

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



Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária, onde este perito logrou buscar todos em condomínio, foram homogeneizados para a situação paradigma definida nos anexos.



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito

## ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

---

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Construção      Local : RUA LUCIO PAIM 3 LT 45A CANGAÍBA SAO PAULO - SP      Data : 25/07/2023  
 Cliente : 6A VARA CIVEL SANTANA  
 Área terreno m² : 273,00      Edificação m² : 276,00      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

---

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 2.986,60	Média Unitários : 4.269,25
Desvio Padrão : 421,88	Desvio Padrão : 1.286,79
- 30% : 2.090,62	- 30% : 2.988,47
+ 30% : 3.882,57	+ 30% : 5.550,02
Coefficiente de Variação : 14,1300	Coefficiente de Variação : 30,1400

---

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
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 dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	2

---

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.269,25      VALOR TOTAL (R\$) : 1.178.313,00  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.269,25000

---

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**      **INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 3.625,50      INTERVALO MÍNIMO : 3.625,50  
 INTERVALO MÁXIMO : 4.913,00      INTERVALO MÁXIMO : 4.913,00

---

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: II



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
 Perito



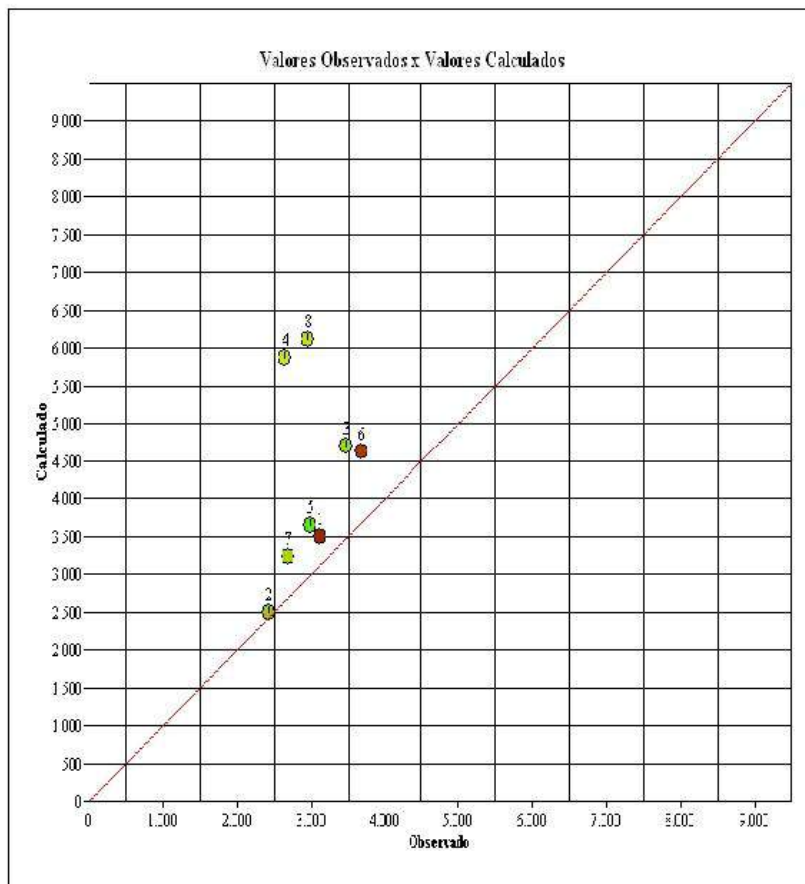
GeoAvaliarPro®

### GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.116,15	3.488,82
2	2.415,22	2.485,18
3	3.464,03	4.693,60
4	2.643,68	5.877,37
5	2.970,30	3.638,60
6	3.664,40	4.625,69
7	2.677,81	3.226,16
8	2.941,18	6.118,55



GRÁFICO DE DISPERSÃO





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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito



GeoAvaliarPro®

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA LUCIO FAIM 3 CANGAIBA SP SP

DATA : 25/07/2023

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

AVALIACAO DE VALOR DE VENDA

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	820,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 17 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	casa superior
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0



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

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
**Perito**



GeoAvaliarPro®

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ARI SIQUEIRA ,86	3.116,15	3.488,82	1,1196
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA BALBINA HARES ,138	2.415,22	2.485,18	1,0290
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA BUERU ,452	3.464,03	4.693,60	1,3550
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MIGUEL GARCIA ,100	2.643,68	5.877,37	2,2232
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA GUARAITA ,587	2.970,30	3.638,60	1,2250
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA ISAIAS GOMES ,78	3.664,40	4.625,69	1,2623
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA TENENTE MIGUEL DELIA ,142	2.677,81	3.226,16	1,2048
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA JOSE OITICICA FILHO ,439	2.941,18	6.118,55	2,0803



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

Marcus Daniel de Souza Machado  
Perito

## ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2023  
SETOR: 058 QUADRA: 184 ÍNDICE DO LOCAL: 1.092,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA ARI SIQUEIRA NÚMERO: 86  
COMP.: CASA BAIRRO: VILA MATILDE CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: 03513-040 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: 250,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 353,00  
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DE PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 33 anos COEF. DE DEP. (k): 0,680 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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: Transação VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: ITBI PMSP  
CONTATO: MARCUS DANIEL TELEFONE: (11)-999003257  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -155,24	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.116,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 527,91	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.488,82
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.119,6
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	





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

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
Perito



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2023  
SETOR: 060 QUADRA: 282 ÍNDICE DO LOCAL: 834.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BALBINA HARES NÚMERO: 138  
COMP.: CASA BAIRRO: CANGAÍBA CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: 03715-090 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: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 335,00  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 21 anos COEF. DE DEP. (K): 0,792 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS: 3 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 899.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: VARGAS IMOB  
CONTATO: VARGAS IMOB TELEFONE: (11)-982640076  
OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-8,11 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
		2.415,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	78,07 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		2.485,18
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1,0290
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



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

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
Perito



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2023  
SETOR: 060 QUADRA: 066 ÍNDICE DO LOCAL: 818,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BUERU NÚMERO: 452  
COMP.: CASA BAIRRO: CANGAÍBA CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: 03710-000 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: 166,00 TESTADA - (cf) m: 9,70 PROF. EQUIV. (Pe): 17,11  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 139,00  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 43 anos COEF. DE DEP. (K): 0,571 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1  
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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\$): 535.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: DF CASA IM  
CONTATO: DF CASA IM TELEFONE: (11)-43692409  
OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1,69	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.464,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.227,88	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.693,60
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3550
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



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

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
Perito



GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/07/2023  
SETOR: 110 QUADRA: 050 ÍNDICE DO LOCAL: 967,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MIGUEL GARCIA NÚMERO: 100  
COMP.: CASA BAIRRO: CANGAÍBA CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: 03720-170 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: 260,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 174,00  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 62 anos COEF. DE DEP. (K): 0,321 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1  
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 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: Transação VALOR VENDA (R\$): 460.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: ITBI PMSP  
CONTATO: MARCUS DANIEL TELEFONE: (11)-999003257  
OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-80,38	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	3.314,07	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: 2.643,68
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.877,37
		VARIAÇÃO: 2.2232

<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2023  
 SETOR : 112 QUADRA : 685 ÍNDICE DO LOCAL : 725,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GUARAITA NÚMERO : 587  
 COMP.: CASA BAIRRO : SAO MIGUEL PAULISTA CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 08030-310 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: 293,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,30  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 202,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,660 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ITBI PMSP  
 CONTATO : MARCUS DANIEL TELEFONE : (11)-999003257  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	77,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	590,46	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
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 2.970,30
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 3.638,60
		<b>VARIAÇÃO :</b> 1,2250

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/07/2023 às 18:59, sob o número WSA23703227443. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0019393-15.2017.8.26.0001 e código OUIAhaKk.

<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA**      6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023       UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 25/07/2023  
 SETOR : 112      QUADRA : 694      ÍNDICE DO LOCAL : 665,00      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ISAIAS GOMES      NÚMERO : 78  
 COMP.: CASA      BAIRRO : SAO MIGUEL PAULISTA      CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 08030-530      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: 146,00      TESTADA - (cf) m: 5,95      PROF. EQUIV. (Pe): 24,54  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO: Regular      ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa      USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial      ÁREA CONSTRUÍDA M²: 162,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio      CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,386      IDADE REAL : 36 anos      COEF. DE DEP. (K) : 0,649      CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 0      PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00      VALOR ARBITRADO : 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 : Transação      VALOR VENDA (R\$) : 593.633,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ITBI PMSP  
 CONTATO : MARCUS DANIEL      TELEFONE : (11)-999003257  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 170,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.664,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 790,47	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.625,69
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2623
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2023  
 SETOR : 112 QUADRA : 489 ÍNDICE DO LOCAL : 956,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA TENENTE MIGUEL DELIA NÚMERO : 142  
 COMP.: CASA BAIRRO : SAO MIGUEL PAULISTA CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 08021-090 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: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 334,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 37 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,638 CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 894.388,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ITBI PMSP  
 CONTATO : MARCUS DANIEL TELEFONE : (11)-999003257  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-76,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00
		FT ADICIONAL 02 : 0,00
		FT ADICIONAL 03 : 0,00
		FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	624,54	VALOR UNITÁRIO : 2.677,81
PADRÃO Fp :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.226,16
VAGAS	0,00	VARIAÇÃO : 1.2048

<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/07/2023  
 SETOR : 114    QUADRA : 047    ÍNDICE DO LOCAL : 833,00    CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JOSE OITICICA FILHO    NÚMERO : 439  
 COMP.: CASA    BAIRRO : ITAQUERA    CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : 08210-510    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: 280,00    TESTADA - (cf) m: 14,00    PROF. EQUIV. (Pe): 20,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta    FORMATO: Regular    ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa    USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial    ÁREA CONSTRUÍDA M²: 136,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa médio    CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 1,386    IDADE REAL : 60 anos    COEF. DE DEP. (k) : 0,350    CUSTO BASE (R\$): 0,00  
 VAGAS : 2    PAVIMENTOS : 1  
 VALOR CALCULADO : 0,00    VALOR ARBITRADO : 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 : Transação    VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ITBI PMSP  
 CONTATO : MARCUS DANIEL    TELEFONE : (11)-999003257  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-9,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00    VALOR UNITÁRIO : 2.941,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.186,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00    HOMOGENEIZAÇÃO : 6.118,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00    VARIAÇÃO : 2.0803
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00