

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

EXEQUENTE: **ALESSANDRO NEMET E OUTRO**
 EXECUTADAS: **INDALA EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA E OUTRO**
 Nº PROCESSO/VARA: **0001268-31.2024.8.26.0008 - 3ª V. CÍVEL TATUAPÉ/SP**

DATA BASE DOS CÁLCULOS: **31/05/2025**
 INDEXADOR: **TABELA DO TJ/SP (INPC)**
 JUROS MORATÓRIOS LEGAIS: **1% A.M. PRO RATA DIE**
 HONORÁRIOS SUCUMBÊNCIA: **12,5%**
 MULTA ART 1024 § 4º DO CPC: **1%**
 MULTA ART 523 § 1º CPC: **10%**
 HON. ADVOC. ART 523 § 1º CPC: **10%**
 DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO: **27/02/2024**

PARÂMETROS DA CONDENAÇÃO	DATA DA DISTRIB. AÇÃO	VALOR DA CAUSA	ÍNDICE TJ MÊS DISTRIB. AÇÃO	ÍNDICE TJ MÊS ATUAL	VALOR ATUALIZADO	QTDE DIAS T.JULGADO	JUROS MORA (%)	JUROS MORA (R\$)	SUBTOTAL R\$ (VLR ATUALIZ. + JUROS)	SUBTOTAL GERAL R\$
SUCUMBÊNCIA 12,5%	24/04/2019	R\$ 350.000,00	71,049953	100,041852	R\$ 492.817,33	459	15,30%	R\$ 75.401,05	R\$ 568.218,38	R\$ 71.027,30
		R\$ -			R\$ -			R\$ -	R\$ -	R\$ -
SUBTOTAL		R\$ 350.000,00			R\$ 492.817,33			R\$ 75.401,05	R\$ 568.218,38	R\$ 71.027,30

MULTA ARTIGO 1024 § 4º DO CPC: **1%** R\$ **5.682,18**

MULTA CLÁUSULA PENAL: **20%** R\$ **14.205,46**

MULTA ART 523 § 1º CPC: **10%** R\$ **7.102,73**

HONORÁRIOS - ART. 523 § 1º CPC: **10%** R\$ **7.102,73**

RELAÇÃO DE CUSTAS E DESPESAS PROCESSUAIS	DATA PAGTO	VALOR ORIGINAL	ÍNDICE TJ MÊS PAGTO	ÍNDICE TJ MÊS ATUAL	VALOR ATUALIZADO
Custas iniciais às fls. 13/14	23/04/2019	R\$ 3.500,00	71,049953	100,041852	R\$ 4.928,17
Custas mandato às fls. 15/16	24/04/2019	R\$ 22,21	71,049953	100,041852	R\$ 31,27
Custas citação postal às fls. 17/18	24/04/2019	R\$ 42,40	71,049953	100,041852	R\$ 59,70
Custas citação postal às fls. 52/53	21/05/2019	R\$ 42,40	71,476252	100,041852	R\$ 59,35
Averbação Certidão de Matrícula nº 223.981 às fls. 236/240	10/05/2019	R\$ 80,52	71,476252	100,041852	R\$ 112,70
Certidão de Matrícula nº 224.055 às fls. 326/328	21/09/2020	R\$ 55,00	73,857900	100,041852	R\$ 74,50
Certidão de Matrícula nº 223.885 às fls. 329/331	21/09/2020	R\$ 55,00	73,857900	100,041852	R\$ 74,50
Averbação nas Certidões de Matrícula nº 224.055 e 223.885 às fls. 335	21/01/2021	R\$ 60,66	76,985382	100,041852	R\$ 78,83
Certidão de Matrícula nº 223.885 às fls. 341/343	10/02/2021	R\$ 57,95	77,193242	100,041852	R\$ 75,10
Certidão de Matrícula nº 224.055 às fls. 344/346	10/02/2021	R\$ 57,95	77,193242	100,041852	R\$ 75,10
Custas Satisfação Execução fls. 87/88	05/06/2024	R\$ 1.681,06	95,425182	100,041852	R\$ 1.762,39
Custas Sisbajud fls. 119/120	18/06/2024	R\$ 106,08	95,425182	100,041852	R\$ 111,21
Honorários periciais fls. 152/153	27/01/2025	R\$ 3.500,00	97,669945	100,041852	R\$ 3.585,00
Custas Serasajud fls. 173/174	19/02/2025	R\$ 111,06	97,777381	100,041852	R\$ 113,63
Custas Oficial de Justiça fls. 191/192	24/04/2025	R\$ 111,06	99,613514	100,041852	R\$ 111,54

Subtotal das custas e despesas processuais: R\$ **11.252,99**

Custas finais para satisfação da execução já recolhida às fls. 87/88 **0%** R\$ **-**

TOTAL DO DÉBITO ATÉ 31/05/2025: R\$ **116.373,39**

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
VIII - TATUAPÉ DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 0001268-31.2024.8.26.0008
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
(COMPRA E VENDA)
REQUERENTE : ALESSANDRO NEMET E OUTRO
REQUERIDO : INDALA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Escritório nº 2207, no 22º andar, Torre Santorini do Condomínio Osasco Prime Boulevard, com entrada pela Avenida dos Autonomistas, nº 896, do Município de Osasco, SP;

Data Base da Avaliação: Junho de 2.025.

Valor de mercado para venda:

Va = R\$ 397.000,00
(trezentos e noventa e sete mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um conjunto comercial situado no Município de Osasco - SP, devido a uma ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (COMPRA E VENDA)**.

Conforme decisão de fls. 333, novo agendamento foi realizado para vistoriar o imóvel avaliando no dia 23 de junho às 11:00h da manhã. Conforme mandado de intimação de fls. 494, foi determinado que qualquer oficial de justiça cumprisse o referido mandado, porém, não houve o comparecimento, bem como nenhum representante dos requeridos, em vista disso, este perito, valendo-se da prerrogativa do Capítulo 8 – Atividades Básicas, item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando, da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP – 2011, utilizou-se das informações disponíveis do seu entorno e de pessoas que por ali circulam.

Item 8.4

“...Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes...”

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

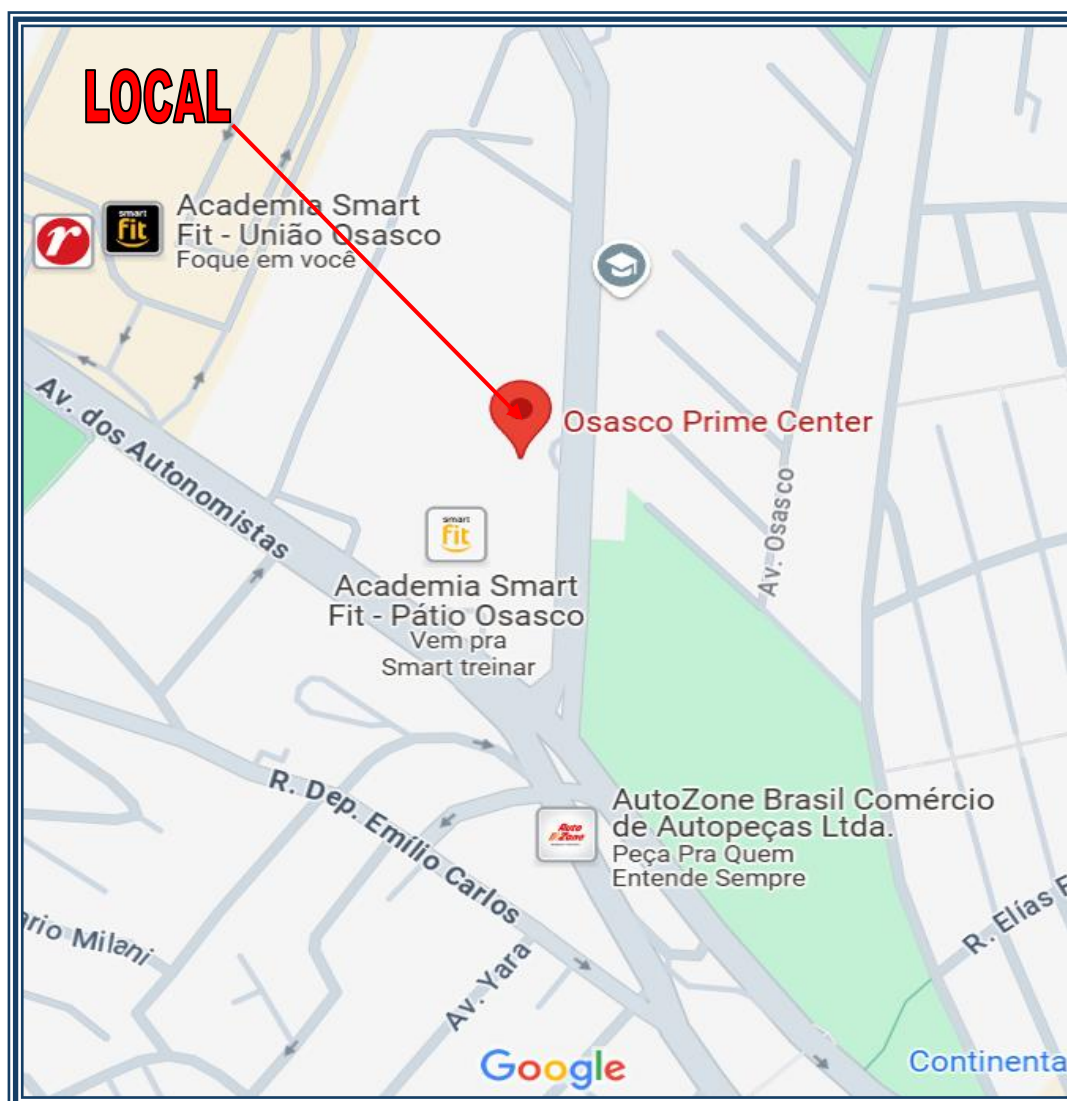
1. Localização

O imóvel localiza-se na Avenida dos Autonomistas, nº 896, conjunto nº 2207, Torre Santorini, do Município de Osasco, SP;

2. Planta Genérica de Valores.

Por se encontrarem na mesma região geoeconômica os elementos comparativos, o índice fiscal IF = 1,000

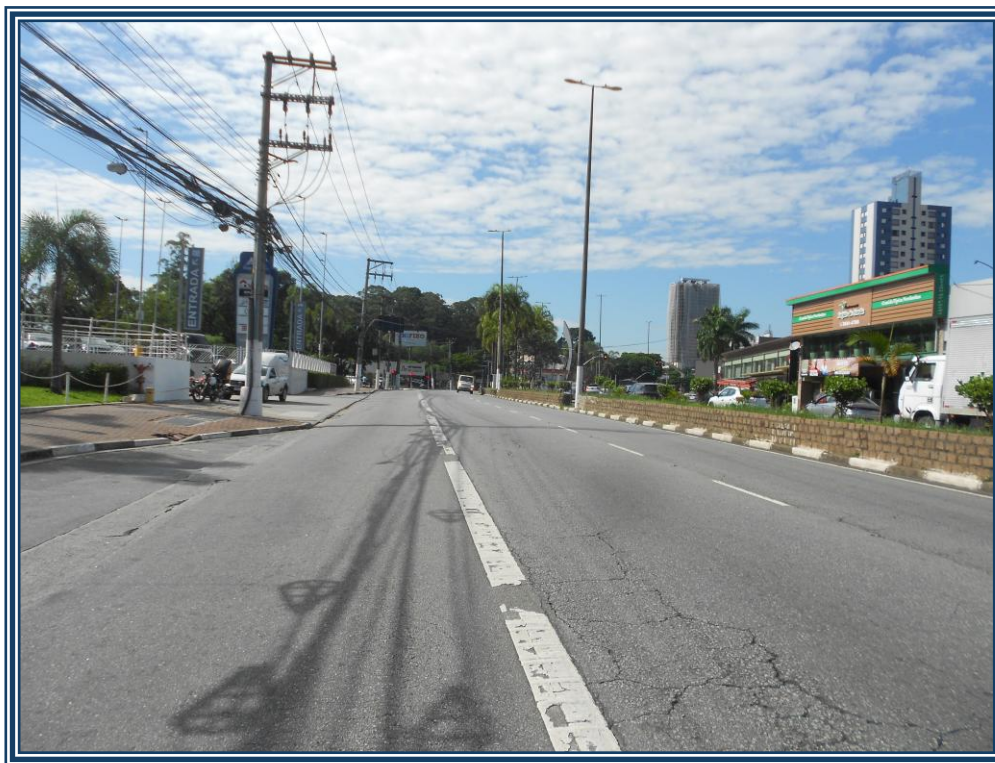
3. Planta de localização.



4. Ilustração fotográfica externa.



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Avenida dos Autonomistas, que lhe dá acesso.

5. Melhoramentos Públicos.

Todos os convencionais

6. Topografia.

A topografia apresenta-se plana.

7. Características do Solo.

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

8. Fração Ideal do Terreno.

A fração ideal do terreno conforme matrícula nº 108.393 (fls. 110) é de 0,000432%.

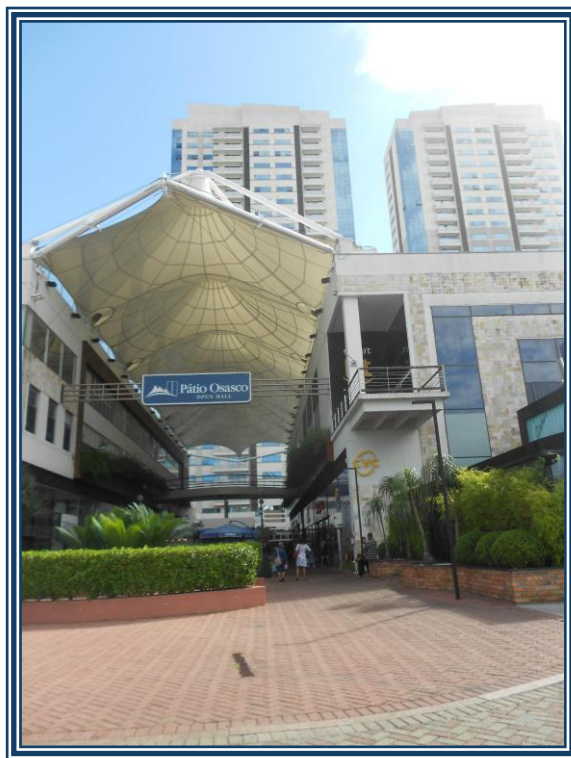
9. Características do Prédio.

Classe / Grupo / Padrão:	Comercial / Escritório / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Pintura Látex / Vidros
Pavimentos:	29 (vinte e nove) pavimentos superiores sendo térreo mais 28 (vinte e oito) andares.
Subsolos	03 (três) subsolos
Elevadores	07 (sete) elevadores.
Conjuntos por andar:	12 (doze) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone e sistema de vídeo.

10. Características do escritório.

Piso:	Podendo ser porcelanato, cerâmico, carpete de madeira ou similares.		
Revestimento Interno:	Podendo ser argamassa com pintura látex, azulejos ou similares.		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Podendo ser laje, gesso ou similares / Basculante e correr.		
Compartimentos	Escritório com banheiro, podendo conter divisórias.		
Vagas de garagens	01 (uma) vaga.		
Idade Estimada:	11 (onze) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)		
Área Útil:	Útil: 53,02m ²	Comum: 41,65m ²	Total: 94,67m ²

Observações: 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº 108.393 (fls.110).

11. Ilustração fotográfica da área externa.**Pátio Osasco que compõe condomínio.****Recepção da Torre Santorini.**

11.1 – Fotos ilustrativas de unidades similares do condomínio.



Escritório e banheiro.



Escritório

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

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

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de junho de 2.025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 7.484,45/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 7.484,45 \times 53,02\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 396.825,54$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 397.000,00$$

(trezentos e noventa e sete mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 26 de junho de 2.025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

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

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

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 (F_{pcp})

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 ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Superior com elevador (2,286)
Área útil:	53,02m ²
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	11 (onze) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc} :	0,784
Índice fiscal	1,000
Data-base	Junho de 2.025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/06/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DOS AUTONOMISTAS NÚMERO : 896
 COMP. : BAIRRO : 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 : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior o/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,895 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 36,00

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\$) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : RISTRETO IMÓVEIS
 CONTATO : ONLINE REFWEB: SA0231 TELEFONE : (11)-43110560
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.125,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -806,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.318,85
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9008
VAGAS 0,00	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 - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/06/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DOS AUTONOMISTAS NÚMERO : 896
 COMP. : BAIRRO : 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 : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior / elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,856 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 39,00

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\$) : 318.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : RISTRETO IMÓVEIS
 CONTATO : ONLINE REFWEB: SA0044 TELEFONE : (11)-43110560
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-493,80	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 : 7.358,46
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.844,66
		VARIAÇÃO : 0,9327



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/06/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DOS AUTONOMISTAS NÚMERO : 896
 COMP. : BAIRRO : 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 : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior o/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,856 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 39,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 39,00

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\$) : 345.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : RISTRETO IMÓVEIS
 CONTATO : ONLINE REFWEB: SA0043 TELEFONE : (11)-43110560
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-535,73	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 : 7.961,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.425,81
		VARIAÇÃO : 0,9327



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/06/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DOS AUTONOMISTAS NÚMERO : 896
 COMP. : BAIRRO : 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 : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior o/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,784 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 36,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 36,00

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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : RISTRETO IMÓVEIS
 CONTATO : ONLINE REFWEB: SA0045 TELEFONE : (11)-43110560
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.250,00
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/06/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DOS AUTONOMISTAS NÚMERO : 896
 COMP. : BAIRRO : 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 : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior / elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,784 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$) : 335.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : VOLARE IMÓVEIS
 CONTATO : ONLINE REFWEB: SA00091 TELEFONE : (11)-38993116
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.614,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.614,29
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/06/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DOS AUTONOMISTAS NÚMERO : 896
 COMP. : BAIRRO : 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 : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior o/ elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,856 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

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\$) : 288.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : OLIVER MARQUES IMÓVEIS
 CONTATO : ONLINE REFWEB: 20460 TELEFONE : (11)-37685000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBsolescência Fobs :	-498,33	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 : 7.405,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.907,39
		VARIAÇÃO : 0,9327



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/06/2025
 SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV DOS AUTONOMISTAS NÚMERO : 896
 COMP. : BAIRRO : 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 : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior / elev. COEF. PADRÃO : 2,286 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,784 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 53,00

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\$) : 414.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : DG7 IMÓVEIS
 CONTATO : ONLINE REFWEB: SA0063 TELEFONE : (11)-987488000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.050,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.050,19
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV DOS AUTONOMISTAS ,896	8.125,00	7.318,85	0,9008
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AV DOS AUTONOMISTAS ,896	7.338,46	6.844,66	0,9327
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AV DOS AUTONOMISTAS ,896	7.961,54	7.425,81	0,9327
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AV DOS AUTONOMISTAS ,896	8.250,00	8.250,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AV DOS AUTONOMISTAS ,896	8.614,29	8.614,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AV DOS AUTONOMISTAS ,896	7.405,71	6.907,39	0,9327
<input checked="" type="checkbox"/>	7 AV DOS AUTONOMISTAS ,896	7.050,19	7.050,19	1,0000

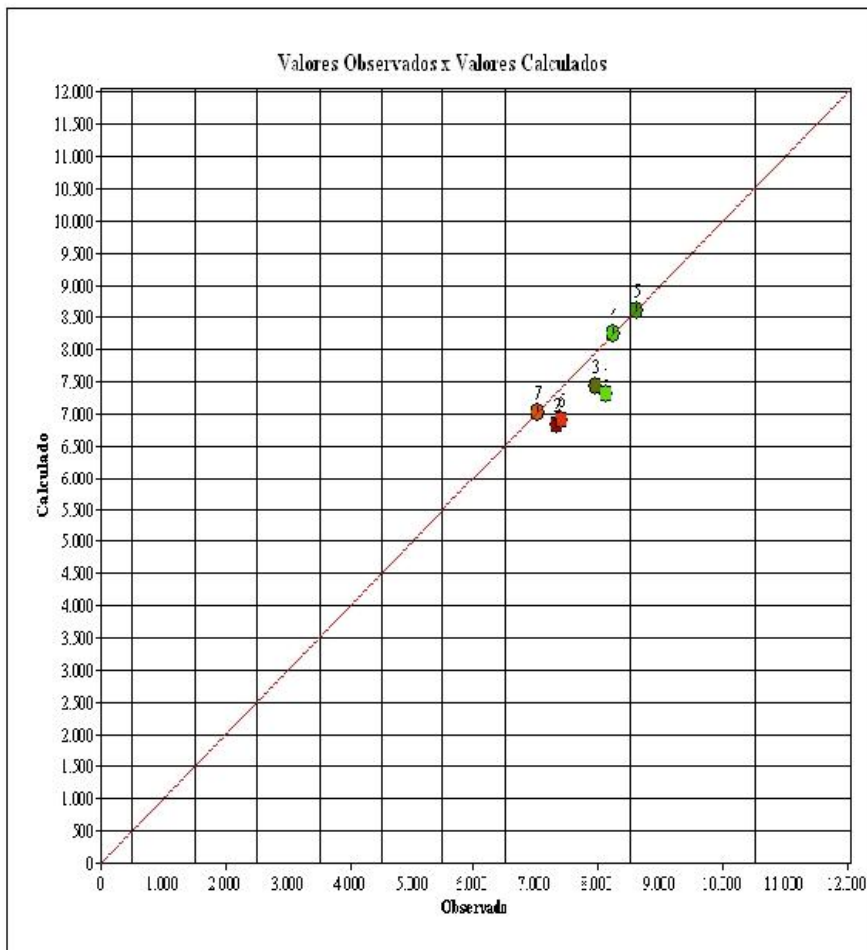


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.125,00	7.318,85
2	7.338,46	6.844,66
3	7.961,54	7.425,81
4	8.250,00	8.250,00
5	8.614,29	8.614,29
6	7.405,71	6.907,39
7	7.030,19	7.030,19



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : AV DOS AUTONOMISTAS 896 CONJ 2207 BLOCO SANTORINI SAO PAULO - Data : 25/06/2025
 Cliente : ALESSANDRO NEMET E OUT X INDALA EMP IMO LTDA
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 53,02 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 7.484,45

(sete mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	7.817,88	Média Unitários :	7.484,45
Desvio Padrão :	570,98	Desvio Padrão :	688,25
- 30% :	5.472,52	- 30% :	5.239,12
+ 30% :	10.163,25	+ 30% :	9.729,79
Coefficiente de Variação :	7,3000	Coefficiente de Variação :	9,2000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input checked="" type="checkbox"/>	<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 type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
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"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	7.484,45	VALOR TOTAL (R\$):	396.825,54
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	7.484,45000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	7.109,86	INTERVALO MÍNIMO :	7.109,86
INTERVALO MÁXIMO :	7.859,04	INTERVALO MÁXIMO :	7.859,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III