



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983

*Especializações: revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 40ª. VARA CIVEL FORUM
CENTRAL.**

Processo nº 1133633-52.2021.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nos
autos da Ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO
ATENAS contra PAULO ROBERTO CARVALHO vem apresentar à
Vossa Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no
presente

LAUDO JUDICIAL

tendo por base a NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 09 de julho de 2024.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS

CAPITULO III - V ISTORIA.

1. Do Local.
 - 1.1. Da Ocupação.
 - 1.2. Do Zoneamento.
 - 1.3. Dos Melhoramentos Públicos.
2. Do Prédio.
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2 Da Construção.
 - 2.2.1.Da Composição.
 - 2.2.2. Das Áreas Comuns.
 - 2.2.3. Do apartamento nº42.

CAPÍTULO IV - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

CAPITULO V - AVALIAÇÃO.

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o apartamento nº42 do Condomínio Edifício Atena, situado na rua Apiacás nº600, bairro Perdizes, contribuinte nº021.076.0271-9, objeto da matrícula nº 87.612 do 2º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO ATENA contra PAULO ROBERTO CARVALHO que corre perante a 40ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 1133633-52.2021.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO II – ETAPAS PERICIAIS.

1. Introdução.

O início dos trabalhos periciais foi realizado no dia 13 de junho às 8 horas junto a portaria do Ed. Atenas e foi aguardada a liberação do zelador para ingresso.

O acompanhamento do zelador ao hall do elevador e a autorização do ocupante para ingressar no apartamento nº42 permitiu obter o registro fotográfico para elaboração do laudo judicial.

Os exames periciais em conjunto para levantamento da composição e estado de conservação do apartamento e das áreas comuns são as provas judiciais coletadas em consonância com o art. 474 do CPC.

2. Título de Propriedade.

Da análise da matrícula nº87.612 se extrai que o apartamento em estudo possui a área útil de 76,685m² a qual será a base para os trabalhos de pesquisa de mercado.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

2ºRI 00500657

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: 87.612 ficha: 01

São Paulo, 28 de junho de 1996

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
OFICIAL: DR. JOSÉ AUGUSTO DA SILVA

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 42, localizado no 4º andar ou 8º pavimento do "EDIFÍCIO ATENA", situado na rua Apiacás, nº 600, no 19º subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 76,685m²., a área comum de 83,689m²., totalizando a área construída de 160,374m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,40510% no terreno, bem como, o direito de uso ao estacionamento na garagem coletiva do condomínio de dois (02) veículos de passeio, tipo médio, em local indeterminado, com auxílio de manobrista.

CONTRIBUINTE: 021.076.0271-9.

3. Pesquisas de Mercado.

As diligências para pesquisa de mercado foram realizadas na região em prédios com características semelhantes.

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



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO III - VISTORIA.

1.Do Local.

A rua Apiacás inicia na rua Pirarucama e termina na Av. Sumaré.

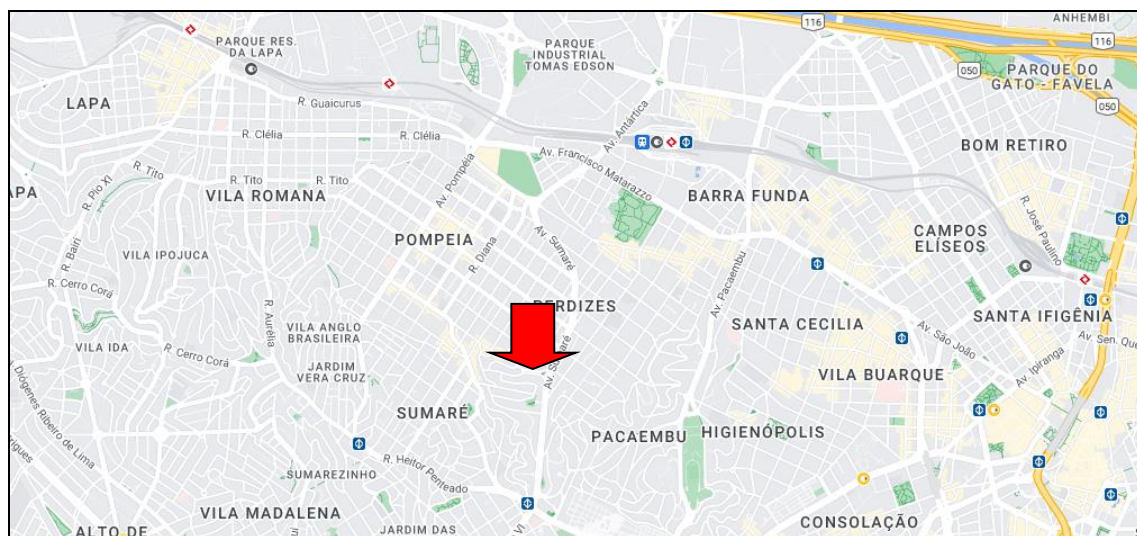


FIG.01 – LOCALIZAÇÃO NO BAIRRO PERDIZES.

As principais vias expressas para acesso ao local:

- Av. Pacaembú.
- Av. Sumaré.
- Av. Brasil.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

- Av. Antártica.
- Av. Francisco Matarazzo.

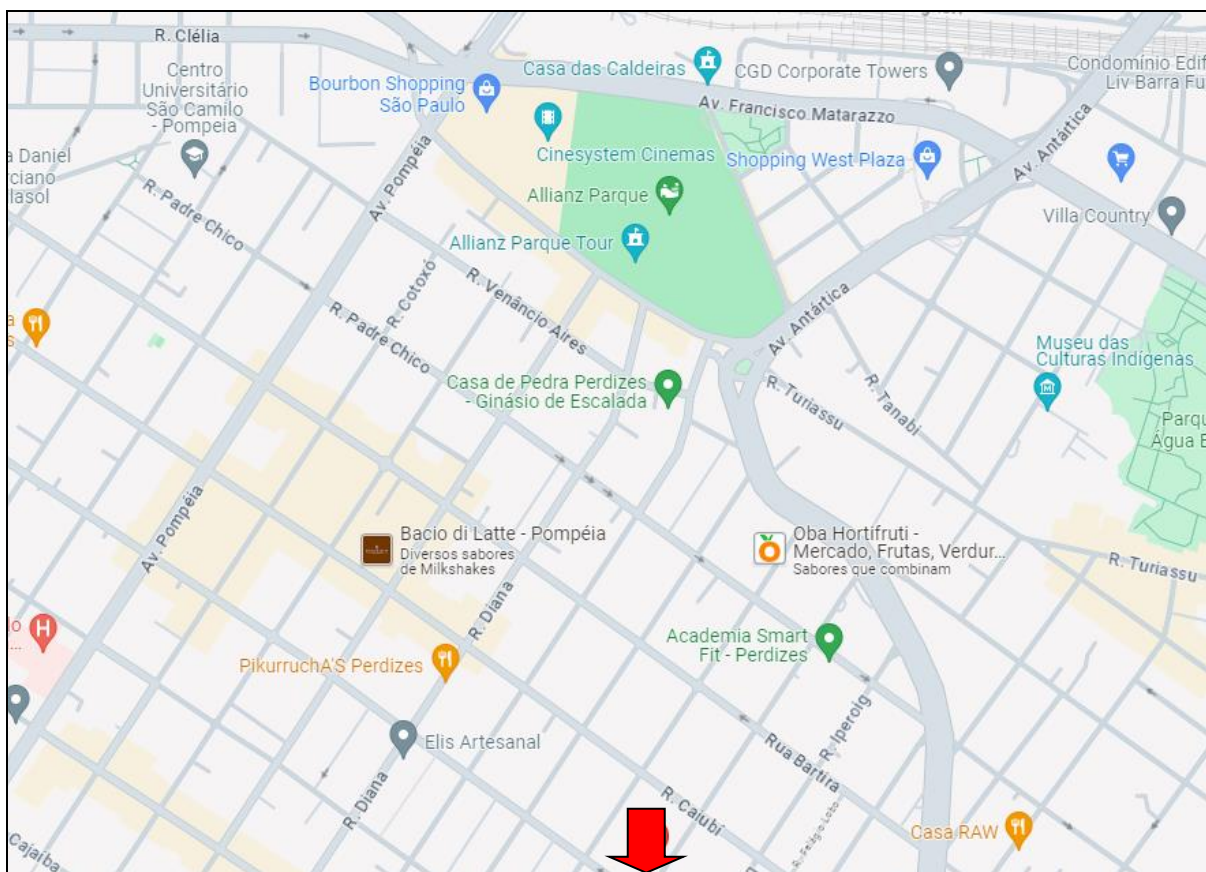


FIG.02 – MAPA DA LOCALIZAÇÃO PROXIMO SHOPPING BOURBON.

A localização em região com diversos
 “corredores” expressos e a facilidade para acesso a Marginal
 Tietê e bairros como Barra Funda e Centro.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

O quadrilátero do imóvel é completado pelas
 ruas Caiubi, Iperoig e Wanderley.

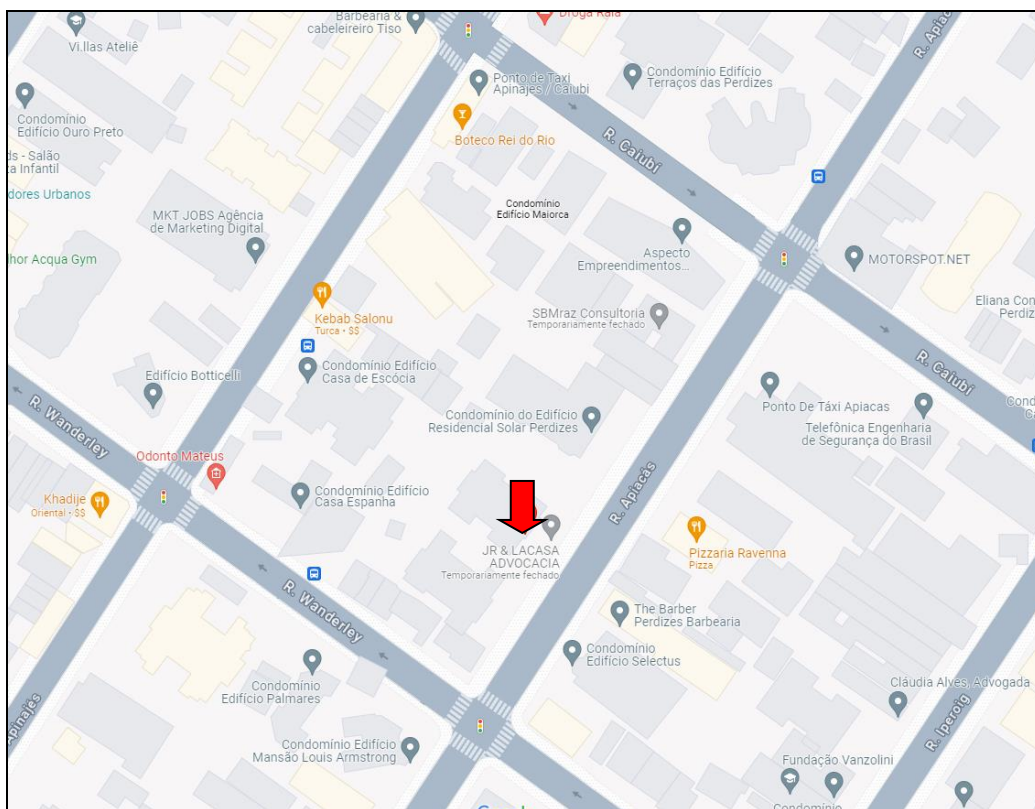


FIG.03 – MAPA DO QUADRILÁTERO.

O quadrilátero do imóvel é completado pelas
 ruas Caiubi, Iperoig e Wanderley.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.1. Da Ocupação.

A região da rua Apiacás é predominantemente residencial com prédios residenciais e sobrados destinados para serviços.

A proximidade com a rua Palestra Itália local do estádio Allianz Park e da Universidade PUC-SP - Campus Monte Alegre são os principais atrativos para investidores e expansão de prédios na região “Sumaré”.



FOTO 01 - AV. SUMARE VIA DE INTERLIGAÇÃO BAIRROS ZONA SUL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

O “corredor” expresso da Av. Sumaré interligando os bairros Pompéia, Perdizes e Sumaré e destinado para imóveis comerciais facilita o desenvolvimento da região pela existência de concessionárias, instituições bancárias, serviços clínicos e restaurantes.





Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

FOTO 02 - CAMPUS MONTE ALEGRE PUC- SP NA REGIÃO EM ESTUDO.



FOTO 03 - ALTA DENSIDADE DE PRÉDIOS RESIDENCIAIS NO QUADRILÁTERO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.2. Do Zoneamento.

Segundo a Lei nº 16402 de 2016 de Uso e Ocupação do Solo para o local em estudo é ZM – Zona Média delimitada por quadras que tem enquadramento ZEU - Zona de Expansão Urbana.

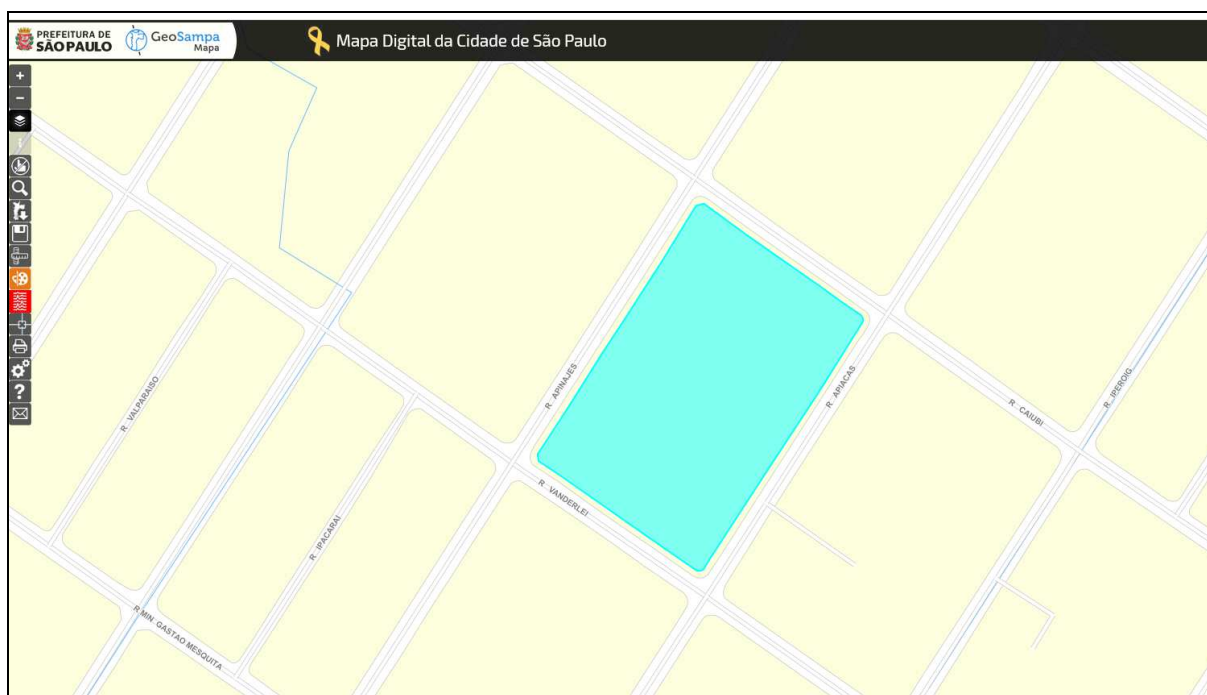


FIG.3 – LOTE FISCAL DA QUADRA 023 DO SETOR 001.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



FIG.4 – DESTAQUE DO QUADRILÁTERO EM ESTUDO.



FIG.5 – FORMATO RETANGULAR DO LOTE DO IMÓVEL N.600..



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FIG.6 – ENQUADRAMENTO em ZM .

1.3. Dos Melhoramentos Públicos.

A região apresenta melhoramentos públicos de primeira ordem:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica e gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas e drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	()
Metrô	()

A região apresenta melhoramentos públicos

de primeira ordem:

2. DO IMÓVEL.

O empreendimento residencial foi projetado em lote de terreno com formato retangular e frente para a rua Apiacás.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



FIG.07 – AEROFOTO DO LOTE DE TERRENO DO ED. ATENAS.

2.1. DO PRÉDIO.

A composição do prédio com quatro unidade autônomas por pavimento-tipo e dois elevadores para acesso, social e serviço.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 04 - FACHADA FRONTAL DO PRÉDIO COM TERRAÇOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.1.1. DAS ÁREAS COMUNS.

No recuo frontal está localizada a portaria para controle da entrada de visitantes e rampa de acesso para ingresso de veículos dos condôminos.



FOTO 05 - ESTRUTURA METÁLICA COM PAINEIS VIDRO JUNTO ENTRADA SOCIAL E SERVIÇO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 06 - PORTARIA COM EQUIPE DE SEGURANÇA E SISTEMAS MONITORAMENTO CFTV.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 07 - RAMPA DE ACESSO COM GUARDA CORPO .

RAMPAS E ÁREAS DE CIRCULAÇÃO EXTERNA.

Piso com revestimento em pedra Miracema e Goiás.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 08 - ASPECTO DOS ELEMENTOS DE PAISAGISMO E DIVISÓRIAS COMPOSTAS DE PAINÉIS DE VIDRO..



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 09 - PORTAS DE VIDRO PARA INGRESSO HALL SOCIAL.



FOTO 10 - ASPECTO CARACTERISTIICAS SALA ESTAR.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

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



FOTO 11 - APECTO DOS MATERIAIS DE REVESTIMENTO EM PEDRA NATURAL DO PISO.

RECEPÇÃO E HALL ELEVADORES

Piso com revestimento em pedra ardósia.

Paredes com pintura e massa acrílica.

Portas de vidro temperado.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

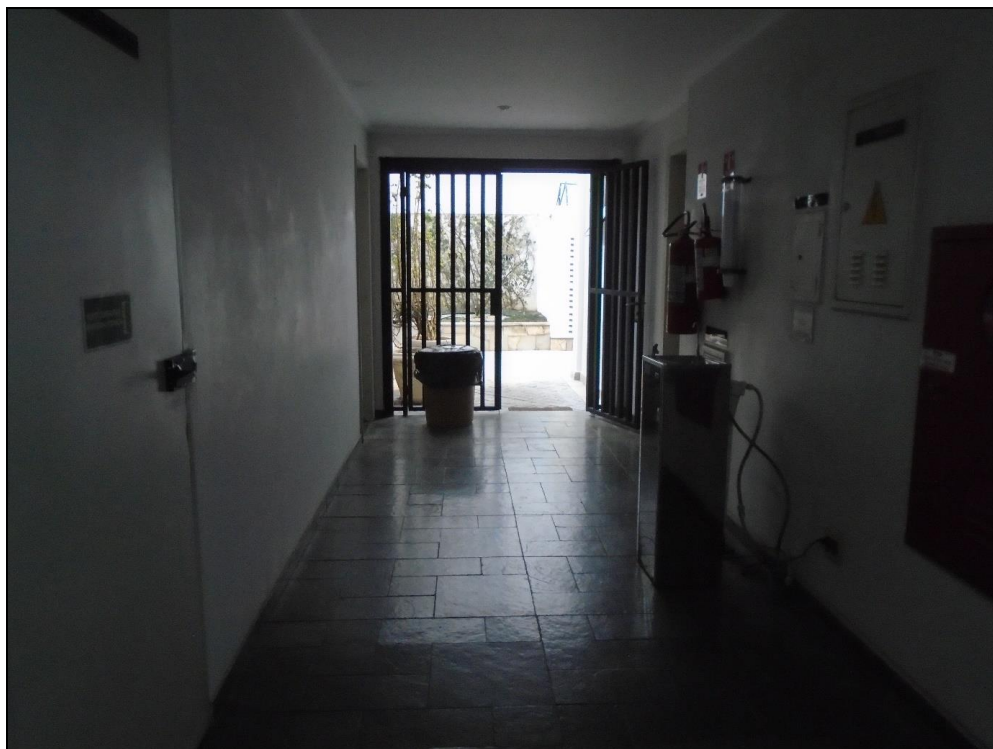


FOTO 11 - ASPECTO DOS MATERIAIS DE REVESTIMENTO HALL SERVIÇO.



FOTO 12 - ASPECTO DOS MATERIAIS RECUO LATERAL COM PAISAGISMO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 13 - ASPECTO DA FACHADA DE FUNDOS.



FOTO 14 - ASPECTO DA QUADRA POLIESPORTIVA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 15 - ESPAÇO FITNESS.



FOTO 16 - RECUO LATERAL COM ENTRADA PARA SALÃO DE FESTAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 17 - ASPECTO DOS MATERIAIS DE REVESTIMENTO EM PEDRA NATURAL DO PISO.



FOTO 18 - ASPECTO DOS MATERIAIS DAS ESQUADRIAS EM ALUMINIO ANODIZADO PRETO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTOS 19 e 20 - ASPECTO DO SALÃO DE FESTAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 20 - ESPAÇO DA CHURRASQUEIRA.



FOTO 21 -ASPECTO DA QUADRA POLIESPORTIVA JUNTO AO PLAY GROUND.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2. DO PAVIMENTO TIPO.

O regular estado de conservação do predio e áreas comuns foi devidamente considerado para o cálculo da idade aparente de 15 anos, conforme memoriais de cálculo, anexos n°s 01 e 02, deste laudo.

2.2.1. DO APARTAMENTO N°42.

A identificação da unidade autonoma foi confirmada na porta de entrada .

A composição do apartamento é a seguinte:

- sala de estar;
- sala de jantar;
- cozinha;
- área de serviço;
- banheiro social;
- dois dormitórios;
- 01 suite.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

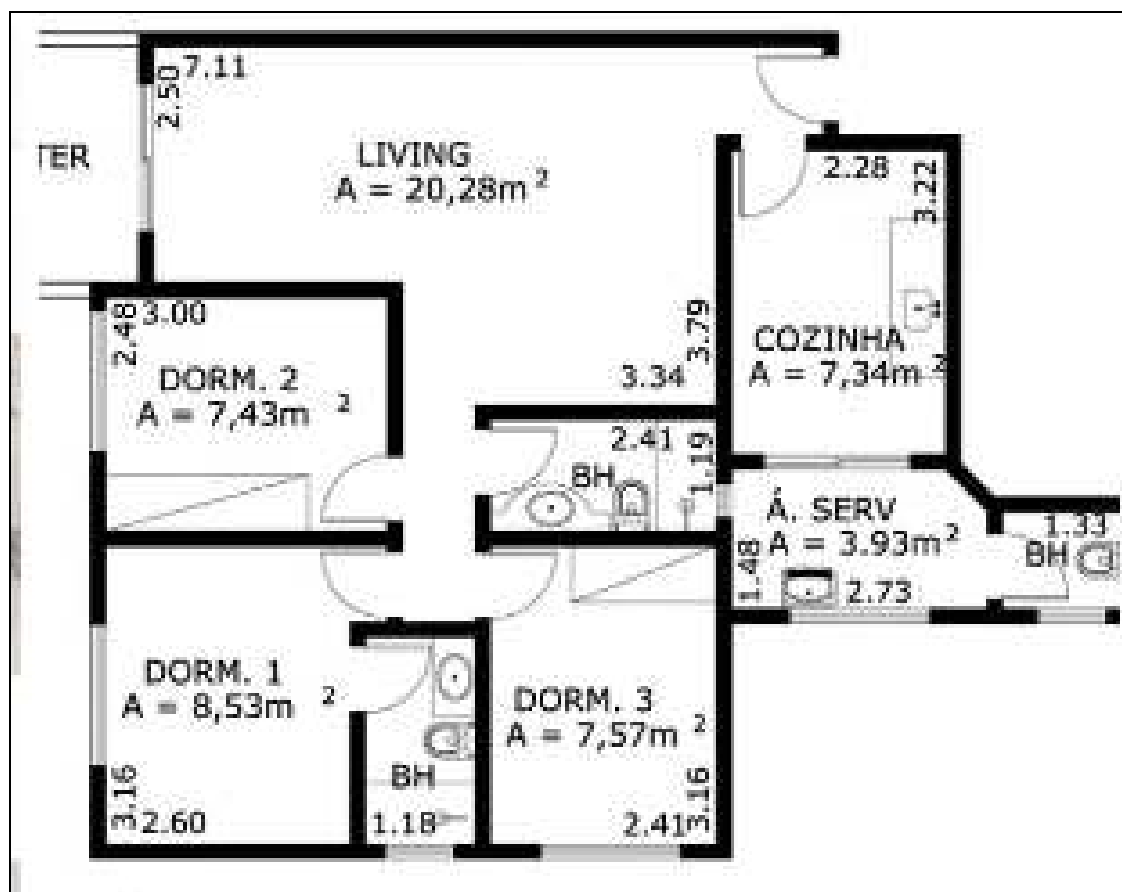


FIG. COMPOSIÇÃO DO APARTAMENTO.

As unidades de final 02 possui área útil de 34,72m² conforme teor da matrícula nº 78.365 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

FIG. 04 – DESCRIÇÃO DA MATRICULA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR IFILTRAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

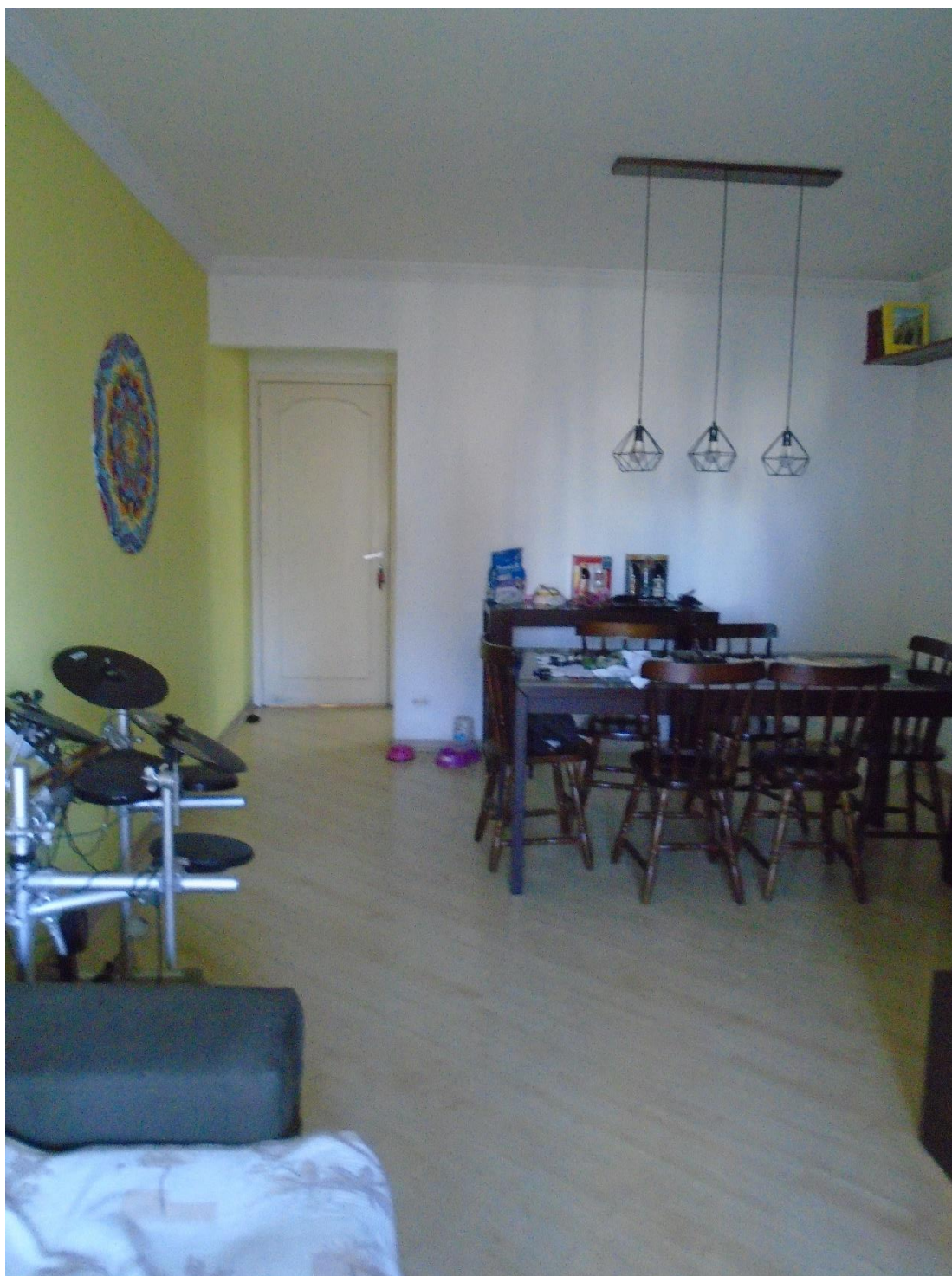


FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR IFILTRAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

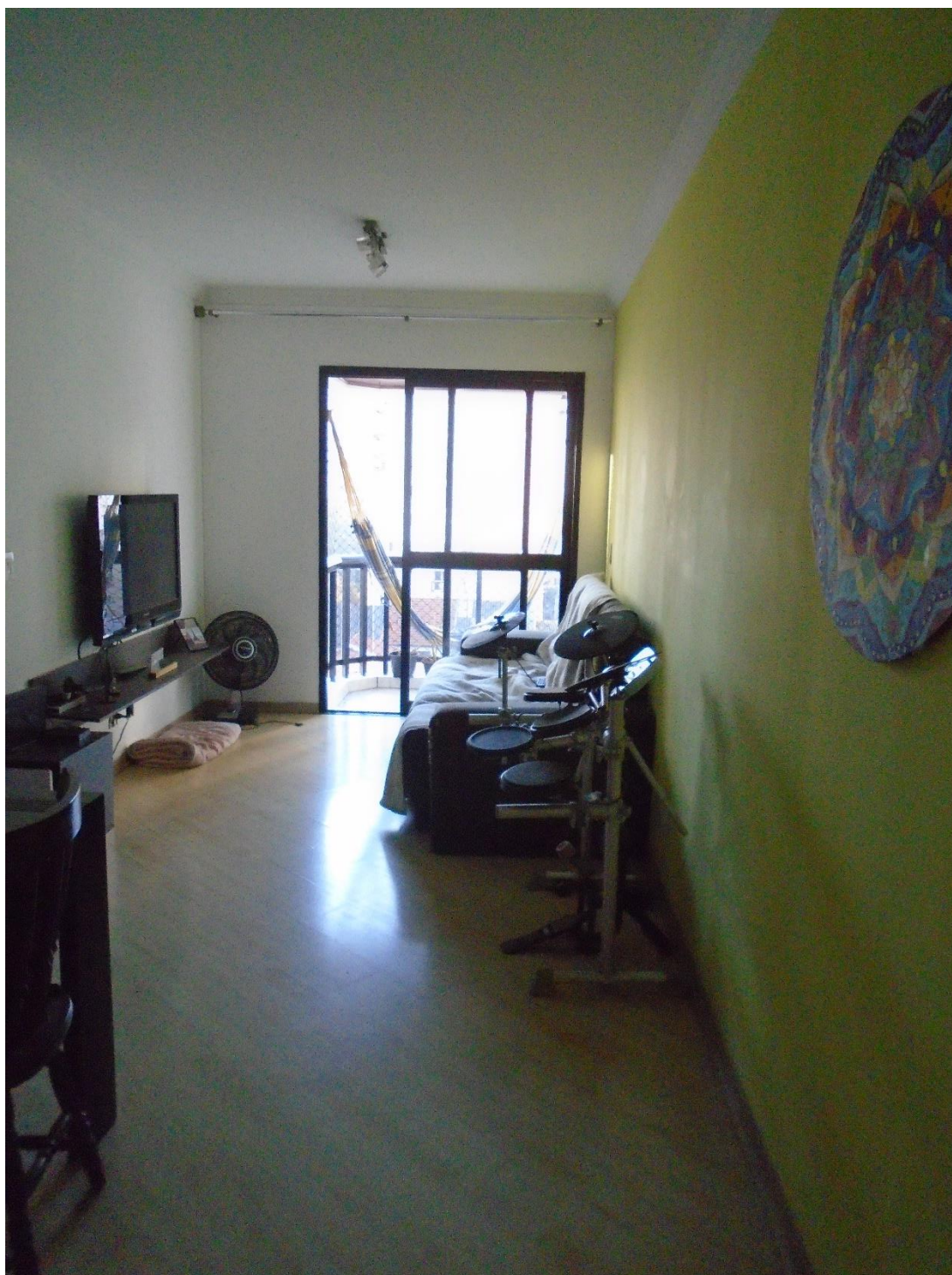


FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR INFILTRAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR IFILTRAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR INFILTRAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR IFILTRAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR IFILTRAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 08 – NECESSIDADE SUBSTITUIÇÃO TACOS DANIFICADOS POR INFILTRAÇÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO IV – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor do imóvel adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo.

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado na região do imóvel em estudo.

1.1. Método Comparativo.

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

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

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

pelo IBAPE temos a classificação como sendo 5ª. zona prevista na tabela adiante.

9.1 Zonas de características homogêneas

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

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

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

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

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

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

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

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

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

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

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

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

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

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

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

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

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

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

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

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

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

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

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

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

11ª Zona: Galpões

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



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

VALOR UNITÁRIO (Q_{mf t})

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

A existência de unidades de apartamento a venda com reforma e melhor estado de conservação são referências importantes para a avaliação, ante a necessidade de obras emergenciais para revisão elétrica e hidráulica além de reparação dos danos nas paredes e pisos que impõe substituição geral e pintura com emassamento.

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



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
87.612

ficha
01

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
OPERAÇÃO: RPT. JORNAL AGENCIAS DA SILVA

São Paulo, 28 de junho de 19 96

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 42, localizado no 4º andar ou 8º pavimento do "EDIFÍCIO ATENA", situado na rua Apiacás, nº 600, no 19º subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 76,685m2., a área comum de 83,689m2., totalizando a área construída de 160,374m2., correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,40510% no terreno, bem como, o direito de uso ao estacionamento na garagem coletiva do condomínio de dois (02) veículos de passeio, tipo médio, em local indeterminado, com auxílio de manobrista.

CONTRIBUINTE: 021.076.0271-9.

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

Configuração		Matriz de Unitários		Resumo		
Resultados						
Aderência						
Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.						
Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a

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

Grau de Fundamentação: III

Resultado final da avaliação

Média saneada
10.946,65

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 10.393,32 Máximo: 11.499,98

Valor unitário: 10.946,65 Valor total: 842.892,05

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 10.393,32 Máximo: 11.499,98

Grau de precisão: III

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

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



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Apiaçós - Ed. Atena ,600	9.935,06	10.437,36	1,0506
☒	2 Rua Apiaçós - Ed. Atena ,600	9.525,97	10.007,58	1,0506
☒	3 Rua Apiaçós - Ed. Paula ,387	11.428,57	12.006,37	1,0506
☒	4 Rua Apiaçós - Ed. Sumaré NewWest ,218	9.777,78	10.272,12	1,0506
☒	5 Rua Diana ,1080	9.310,34	9.781,05	1,0506
☒	6 Rua Diana - Ed. Scorpíus ,675	8.377,66	8.801,21	1,0506
☒	7 Rua Diana - Ed. Burtirane ,899	8.640,00	9.987,74	1,1560
☒	8 Rua Diana - Ed. Diana ,649	9.562,50	11.466,65	1,1991
☒	9 Rua Diana - Ed. Diana ,649	10.719,23	12.853,72	1,1991
☒	10 Rua Diana - Ed. Diana ,649	10.961,54	11.515,73	1,0506
☒	11 Rua Dr. Homem de Mello - Ed. Guaiúba II ,1142	8.682,95	11.534,13	1,3284
☒	12 Rua Dr. Homem de Mello - Ed. Rivera ,425	8.795,45	11.683,57	1,3284
☒	13 Rua Dr. Homem de Mello - Ed. Gal San Martín ,189	10.706,90	14.222,66	1,3284
☒	14 Rua Ministro Godói- Ed. Santiago ,928	8.265,31	8.683,18	1,0506

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

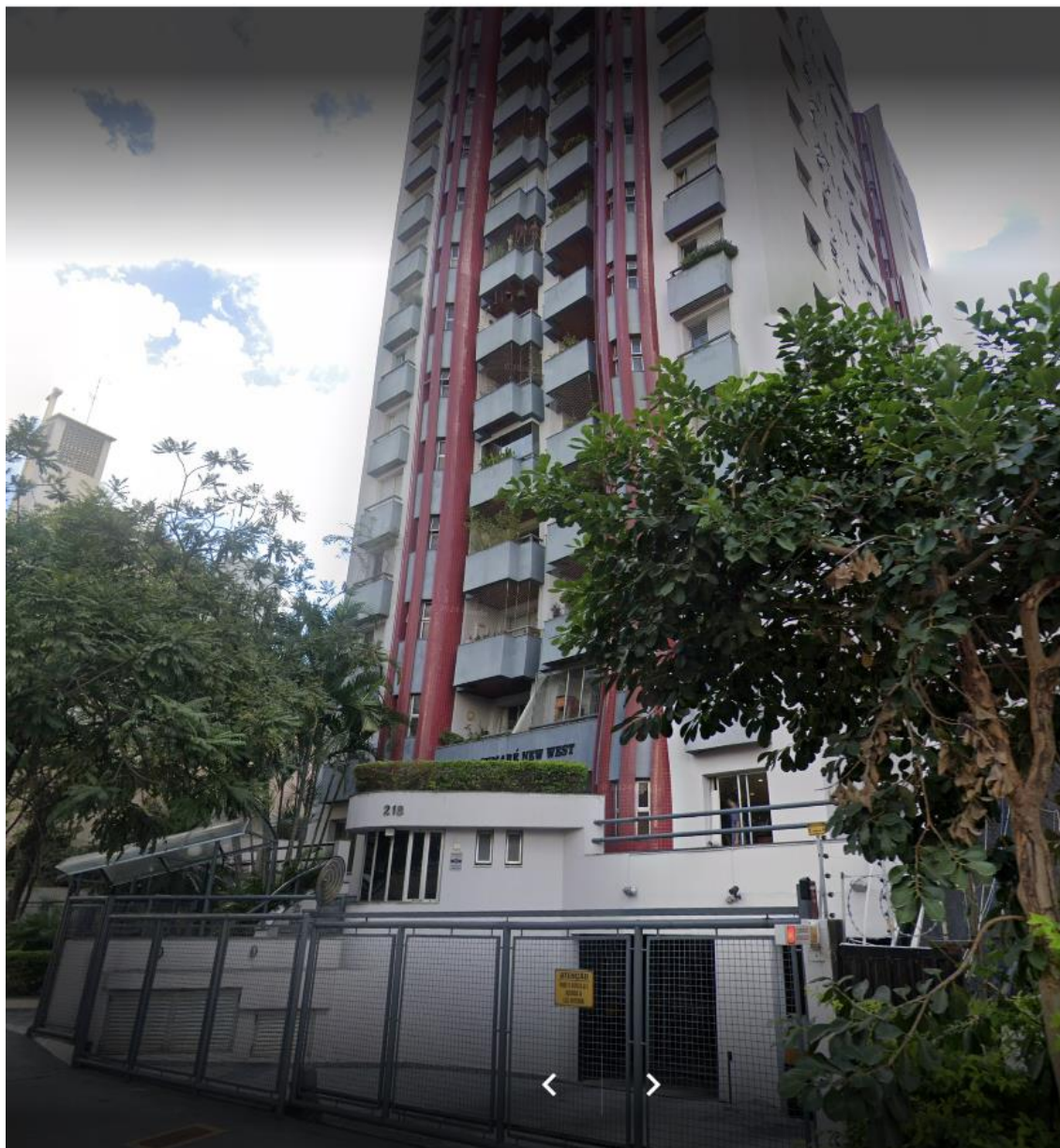
VALOR DO APARTAMENTO Nº 42.

O valor do apartamento considerando o estado de conservação das áreas comuns e sistema construtivo, conforme fotos no Capítulo IV – Vistoria e memoriais de cálculo da obtenção do valor unitário homogeneizado dos elementos constantes, anexos nºs 01 e 02:

V = R\$ 842.880,000
Apto + 02 vagas



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 01 : ED.SUMARÉ NEW WEST



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 02 : ED.SCORPIUS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 03 - ED. BURITIRANA RUA DIANA 899



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 04 - ED. SANTIAGO SAN THOMÁS RUA MINISTRO GODOI 928



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 07 - ED.PAULA - RUA APIACÁS 387.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 08 - ED.DIANA - RUA DIANA 649.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 09 - ED.GEN.SAN MARTIN RUA DR. HOMEM DE MELO 189



ELEMENTO 10- ED. GUAÍUBA II RUA DR. HOMEM DE MELO 1142



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



ELEMENTO 11- ED. RIVIERA RUA DR. HOMEM DE MELO 425



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº 42 localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Atena, situado na rua Apiacás nº600, bairro Perdizes, objeto da matrícula nº 78.365 do 2º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método Comparativo, como recomendado pelas Normas Técnicas vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT e dados extraídos do título de propriedade, cópia adiante.

MATRICULA Nº 87.612 DO 2ºCRI (SEM VAGA)

VALOR APT. 42 + 02 vagas = R\$ 842.880,00

(julho /2024)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 87.612 ficha 01

São Paulo, 28 de junho de 19 96

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
ESPECIAL: REG. DE IMÓVEIS DO DOMÍNIO DA ESCA

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 42, localizado no 4º andar ou 8º pavimento do "EDIFÍCIO ATENA", situado na rua Apiacás, nº 600, no 19º subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 76,685m²., a área comum de 83,689m²., totalizando a área construída de 160,374m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,40510% no terreno, bem como, o direito de uso ao estacionamento na garagem coletiva do condomínio de dois (02) veículos de passeio, tipo médio, em local indeterminado, com auxílio de manobrista.

CONTRIBUINTE: 021.076.0271-9.

CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho foi elaborado com cinquenta e nove páginas e três anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 09 de julho de 2024

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Atenas

DATA : 09/07/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Hade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

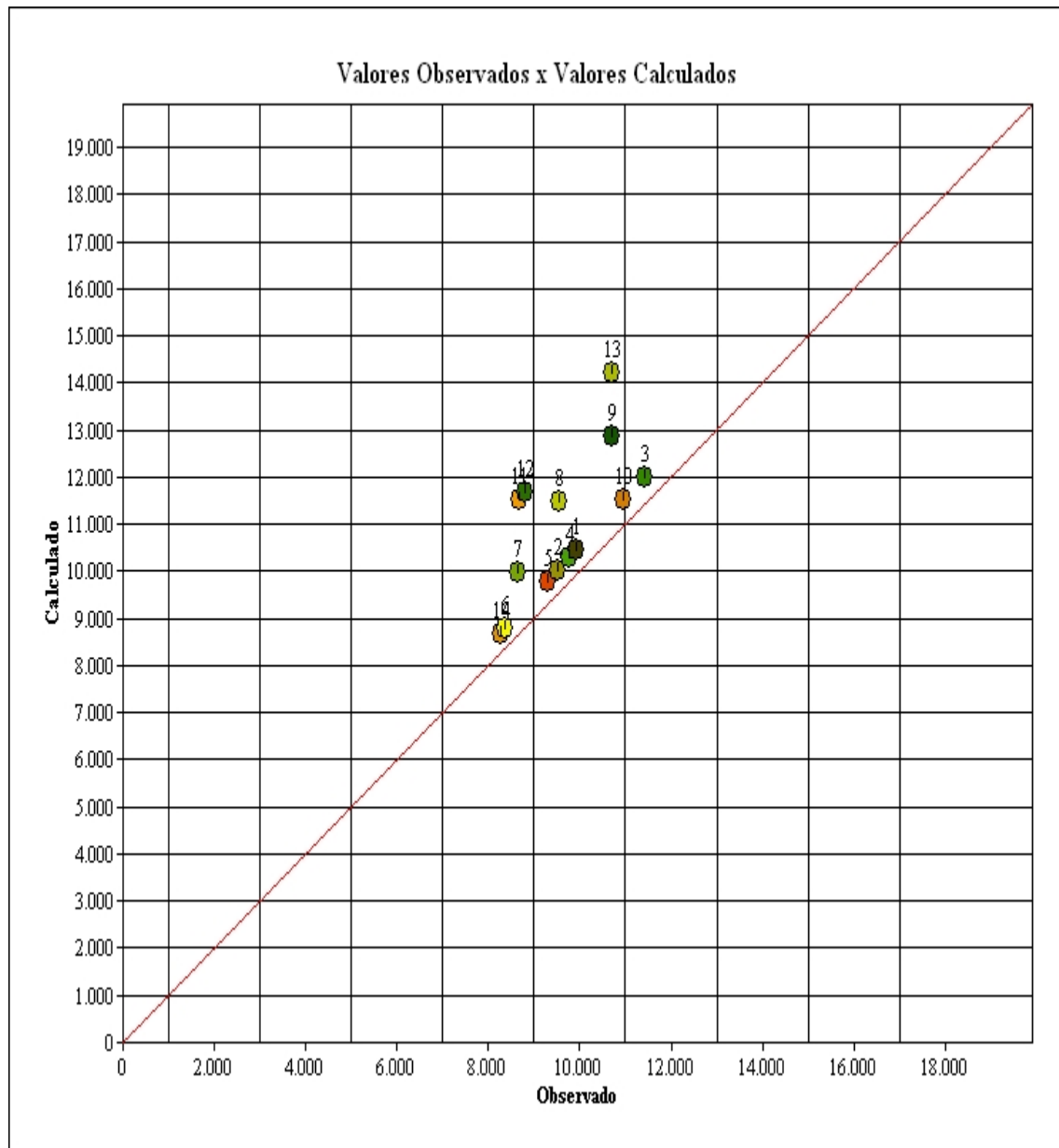


Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Apia c á s - Ed . Atena ,600	9.935,06	10.437,36	1,0506
☒ 2	Rua Apia c á s - Ed . Atena ,600	9.525,97	10.007,58	1,0506
☒ 3	Rua Apia c á s - Ed . Paula ,387	11.428,57	12.006,37	1,0506
☒ 4	Rua Apia c á s - Ed . Sumaré New West ,218	9.777,78	10.272,12	1,0506
☒ 5	Rua Dia na ,1080	9.310,34	9.781,05	1,0506
☒ 6	Rua Dia na - Ed .Sc orpi us ,675	8.377,66	8.801,21	1,0506
☒ 7	Rua Dia na - Ed . Bunitira ne ,899	8.640,00	9.987,74	1,1560
☒ 8	Rua Dia na - Ed . Dia na ,649	9.562,50	11.466,65	1,1991
☒ 9	Rua Dia na - Ed . Dia na ,649	10.719,23	12.853,72	1,1991
☒ 10	Rua Dia na - Ed . Dia na ,649	10.961,54	11.515,73	1,0506
☒ 11	Rua Dr. Homem de Mello - Ed . Gua iu b a II,1142	8.682,95	11.534,13	1,3284
☒ 12	Rua Dr. Homem de Mello - Ed . Rive ra ,425	8.795,45	11.683,57	1,3284
☒ 13	Rua Dr. Homem de Mello - Ed .Gal.San Martín ,189	10.706,90	14.222,66	1,3284
☒ 14	Rua Ministro God ói- Ed . Santhia go ,928	8.265,31	8.683,18	1,0506

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.935,06	10.437,36
2	9.525,97	10.007,58
3	11.428,57	12.006,37
4	9.777,78	10.272,12
5	9.310,34	9.781,05
6	8.377,66	8.801,21
7	8.640,00	9.987,74
8	9.562,50	11.466,65
9	10.719,23	12.853,72
10	10.961,54	11.515,73
11	8.682,95	11.534,13
12	8.795,45	11.683,57
13	10.706,90	14.222,66
14	8.265,31	8.683,18

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Apicás - Ed. Atenas 600 a p.42 Perdizes SAO PAULO - SP Data : 09/07/2024

Cliente : 40a. Vara Cível

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 77,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.620,66

Desvio Padrão : 1.022,42

- 30% : 6.734,46

+ 30% : 12.506,86

Coeficiente de Variação : 10,6300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.946,65

Desvio Padrão : 1.533,60

- 30% : 7.662,65

+ 30% : 14.230,64

Coeficiente de Variação : 14,0100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.946,65

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 10.946,65000

VALOR TOTAL (R\$) : 842.892,05

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 10.393,32

INTERVALO MÁXIMO : 11.499,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10.393,32

INTERVALO MÁXIMO : 11.499,98

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : 076 ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apia c á s - Ed . Atena

NÚMERO : 600

COMP.: 4o . andar

BARRIO : Perdizes

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 :
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 77,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 77,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft Imóveis

CONTATO : Sr. Marcelo

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.935,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 502,29	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.437,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR: 021

QUADRA : 076

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apia c á s - Ed. Atena

NÚMERO : 600

COMP.: 1o andar

BARRIO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	7,089	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	77,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	77,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 815.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft Imóveis

CONTATO : Sr. Marcelo

TELEFONE: (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.525,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 481,61	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.007,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR: 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apia c á s - Ed . Paula

NÚMERO : 387

COMP.: 7o . andar

BARRIO : Perdizes

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 :
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 63,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 63,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Real State Sao Paulo

CONTATO : Sr. Ari

TELEFONE: (11)-95328688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.428,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 577,80	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.006,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Apia c á s - Ed. Sumaré New West

NÚMERO : 218

COMP.: 5o. andar

BARRO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	7,089	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	81,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	81,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 880.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Union São Paulo

CONTATO : Sr. Pedro

TELEFONE : (11)-98764779

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.777,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 494,34	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.272,72
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diana

NÚMERO : 1080

COMP.: 5o. andar

BAIRRO : Perdizes

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 :
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO :

7,089

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 87,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Revenda Imóvel

CONTATO : Sra. Crisitna

TELEFONE : (11)-93721828

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.310,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 470,71	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.781,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diana - Ed. Scorpíus

NÚMERO : 675

COMP.: 1o andar

BARRIO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	7,089	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	94,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	94,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 875.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Flow Imóveis

CONTATO : Sra. Larissa

TELEFONE : (11)-95667699

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.377,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 423,55	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.801,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diana - Ed. Bunitira ne

NÚMERO : 899

COMP.: 3o andar

BARRIO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	7,089	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,718	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 960.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Digital Imobi

CONTATO : Sr. Fernando

TELEFONE : (11)-91326788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.640,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.347,74	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.987,74
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,15
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diana - Ed. Diana

NÚMERO : 649

COMP.: 2o. andar

BARRIO : Perdizes

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 :
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 80,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft Imóveis

CONTATO : Sra. Cristina

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.562,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.904,15	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.466,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,19
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diana - Ed. Diana

NÚMERO : 649

COMP.: 8o. andar

BARRIO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	7,089	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 929.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Ri Caasa

CONTATO : Sr. Mario

TELEFONE : (11)-94313199

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.719,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.134,48	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.853,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,19
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diana - Ed. Diana

NÚMERO : 649

COMP.: 3o. andar

BARRIO : Perdizes

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 :
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Flow Imóveis

CONTATO : Sra. Flavia

TELEFONE : (11)-95667699

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.961,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 554,19	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.515,11
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Homem de Mello - Ed. Guaiuba II

NÚMERO : 1142

COMP.: 8o. andar

BARRO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	6,144	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,718	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	88,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	88,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 849.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : B&G Imóveis

CONTATO : Sr.Armando

TELEFONE : (11)-94756899

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.682,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.354,44	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.534,44
PADRÃO Fp : 1.496,73	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.322,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Homem de Mello - Ed. Rivera

NÚMERO : 425

COMP.: 3o andar

BARRIO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	6,144	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,718	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	88,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	88,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 860.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : C2 +

CONTATO : Sr. Vitor

TELEFONE : (11)-94308098

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.795,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.371,99	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.683,00
PADRÃO Fp : 1.516,12	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,32
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Homem de Mello - Ed. Gal. San Martin

NÚMERO : 189

COMP.: 2o. andar

BARRO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	6,144	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,718	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	87,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	87,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.035.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Auxiliadora Predial

CONTATO : Sra. Ana

TELEFONE : (11)-40206088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.706,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.670,16	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.222,97
PADRÃO Fp : 1.845,61	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,32
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/07/2024

SETOR : 021 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ministro Godói - Ed. Santhiago

NÚMERO : 928

COMP.: 5o. andar

BARRIO : Perdizes

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 :	
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	7,089	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	98,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	98,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes Imóveis

CONTATO : Sr. Yumi

TELEFONE : (11)-94171898

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.265,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 417,87	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.683,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	