



# Laudo Técnico

4ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL IV – LAPA- COMARCA DE SÃO PAULO-SP

#### PROCESSO No:

1010861-21.2020.8.26.0004

#### **REQUERENTE:**

PABLO EVANDRO SANDRINI ALMEIDA.

#### **REQUERIDO (A):**

SOLANGE GOMES DE SANTANA.





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL IV - LAPA - COMARCA DE SÃO PAULO -SP.

AUTOS N°: 1010861-21.2020.8.26.0004

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, requerida por PABLO EVANDRO SANDRINI ALMEIDA, em face de SOLANGE GOMES DE SANTANA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

# **LAUDO PERICIAL**

Termos em que, P. Deferimento São Paulo, 19 de setembro de 2024.

Maire de Mustay Modoti

MAÍRA DE MORAES MODOTTI CREA/SP: 5.063.173.950



# Sumário

I - RESUMO 4	
II – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	6
III - VISTORIA	6
A. IMÓVEL RUA JACOFER	7
III.1 - DO LOCAL:	7
III.2 - DO IMÓVEL:	11
III.3- REGISTRO FOTOGRÁFICO	14
B. IMÓVEL AV. RAIMUNDO PERE	IRA DE MAGALHÃES 38
III.1 - DO LOCAL:	38
III.2 - DO IMÓVEL:	41
III.3- REGISTRO FOTOGRÁFICO	44
IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	78
V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS	85
A. IMÓVEL RUA JACOFER	86
B. IMÓVEL AV. RAIMUNDO PERE	IRA DE MAGALHÃES 90
VI - CONCLUSÃO	94
VII - QUESITOS	95
VII.1 - QUESITOS DO AUTOR	95
VIII - ENCERRAMENTO	98
ANEXO: ELEMENTOS COMPARATIVO	os 99



#### I - RESUMO

Imóveis situados na:

- Rua Jacofer, nº.161, 21º. Andar, apto.212, bloco I, Limão, São Paulo.

# VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 174.148 DO 8º CRI DA CAPITAL E BENFEITORIAS

R\$ 473.000,00 (quatrocentos e setenta e três mil reais)

Válido para setembro de 2024



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

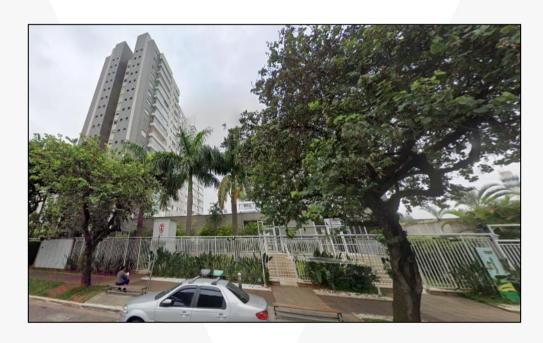


- Avenida Raimundo Pereira Magalhães,757, apto. 62-B, Lapa, CEP: 05092-040, São Paulo

# VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 136.015 DO 10º CRI DA CAPITAL E BENFEITORIAS

R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais)

Válido para setembro de 2024



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

# II - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, requerida por PABLO EVANDRO SANDRINI ALMEIDA, em face de SOLANGE GOMES DE SANTANA, em curso na 4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL IV – LAPA – COMARCA DE SÃO PAULO – SP, AUTOS N°: 1010861-21.2020.8.26.0004

Este laudo tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis:

Apartamento no 21° andar de n°212 — localizado na Torre 1 do Cond. Residencial Helbor Bella Vita 2 - Rua Jacofer, nº.161, Limão, São Paulo, matriculado sob n° 174.148 do Oitavo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento no 6° andar de n°62B – localizado na Torre Manacá – Bloco B do Cond. Edifício Praças da Lapa - Avenida Raimundo Pereira Magalhães, n° 757, matriculado sob n° 136.015 do Décimo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

#### III - VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 466, parágrafo 2, do Código de Processo Civil de março de 2015, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria realizada no local.

A vistoria foi realizada no dia 19 de agosto de 2024 às 10:00hrs na Rua Jacofer e às 15:30h na Av. Raimundo Pereira de Magalhães, e teve por objetivo inspecionar as dependências dos imóveis envolvidos na ação, com a presença de:

Sra. Juliana – locatária na Rua Jacofer;



 Sra. Solange, requerida, na Av. Raimundo Pereira de Magalhães.

Destarte, a equipe da signatária diligenciou nos locais obtendo fotografias, as quais serão apresentadas na sequência, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas nelas enfocados. Lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

### A. IMÓVEL RUA JACOFER

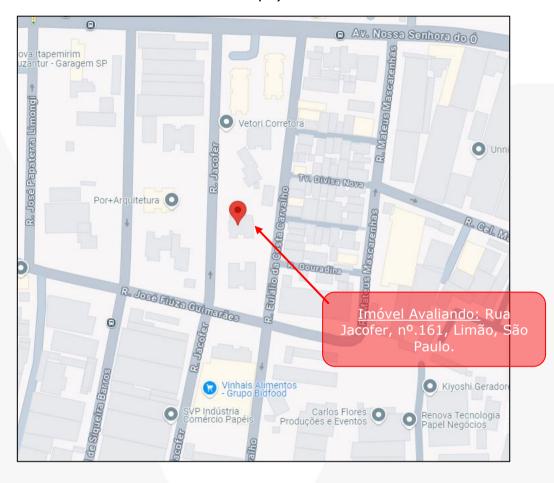
#### III.1 - DO LOCAL:

#### **III.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS**

O imóvel, objeto da presente avaliação, está localizado na Rua Jacofer, nº.161, Limão, São Paulo/SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade e a fotografia via satélite, utilizando a plataforma Google Maps, ilustram a localização do imóvel.

**Figura 1**- Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).





**Figura 2-** Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



#### **III.1.2- ZONEAMENTO**

De acordo como o Serviço de Consulta de Zoneamento, Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, bem como a Lei Municipal nº18.177/24, o imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, com área caracterizada predominantemente por 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.

Figura 5- Identificação do zoneamento local.



Mapa do zoneamento publicado pela municipalidade em: <a href="https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/">https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/</a> SBC.aspx

#### III.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os locais são servidos por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: rede de distribuição de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, pavimentação etc.

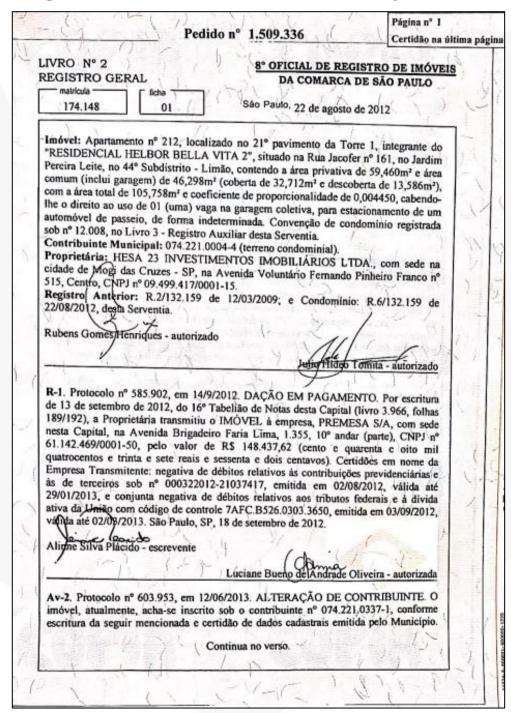
#### III.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial, caracterizada por residências multifamiliares, de **padrão construtivo médio a superior**, de acordo com a classificação publicada pelo IBAPE no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.



#### III.2 - DO IMÓVEL:

Figura 3 – Trecho da matrícula do imóvel objeto da lide.





#### III.2.1 - Descrição das benfeitorias

#### - DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HELBOR BELLA VITA 2

O Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando constitui-se de quatro prédios de uso residencial, com 26 pavimentos, contendo 4 apartamentos por andar e garagem. Possui área de lazer com piscina, churrasqueira, salão de festas, quadra, playground, brinquedoteca, academia e espaço gourmet.

#### - DO APARTAMENTO EM RESIDENCIAL HELBOR BELLA VITA 2

Apartamento n°212 residencial situado na Rua Jacofer, n°.161, Limão, São Paulo. Apresenta **Padrão construtivo Médio**, assim como especificado pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP.

#### **APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO**

"Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada."

O apartamento detém idade aparente de 10 anos, apresentando estado de conservação "(E) - Necessitando de reparos simples", assim como especifica o mesmo estudo, onde:



"Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico."

# III.2.2 - TERRENO DOS CONDOMÍNIOS

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.



#### III.3- REGISTRO FOTOGRÁFICO

### - DO CONDOMÍNIO BELLA VITA 2

Foto 1 - Vista frontal de acesso ao condomínio.



Localização da foto 1 indicada pela seta em vermelho

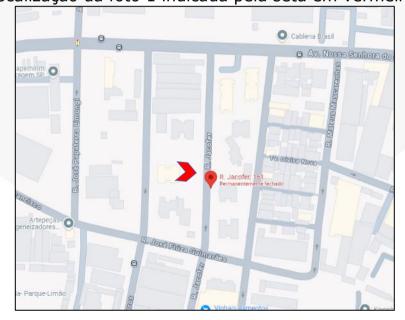


Foto 2 - Vista para a Rua Jacofer.

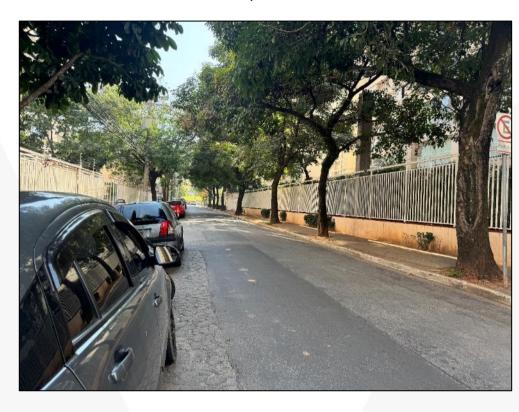


Foto 3 – Outra vista para a Rua Jacofer.



Foto 4 - Acesso ao edifício.

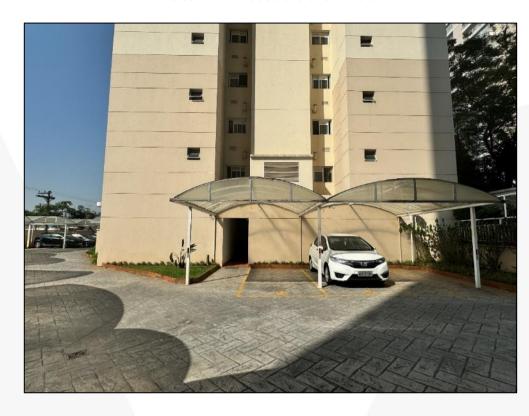


Foto 5 – Vista para o estacionamento.



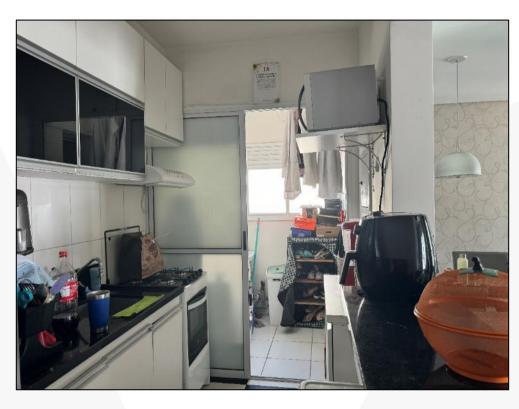
Foto 6 - Painel de comando do elevador.



Foto 7 - Vista de acesso ao apartamento 212.



Foto 8 – Vista da cozinha para a lavanderia.



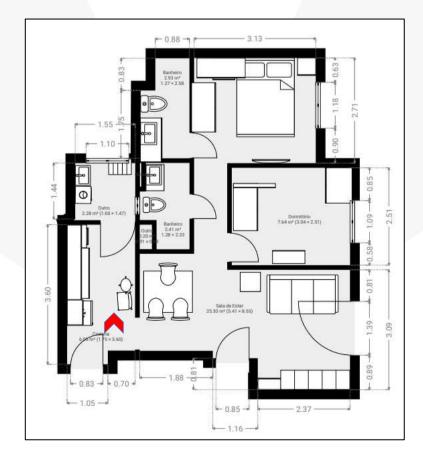
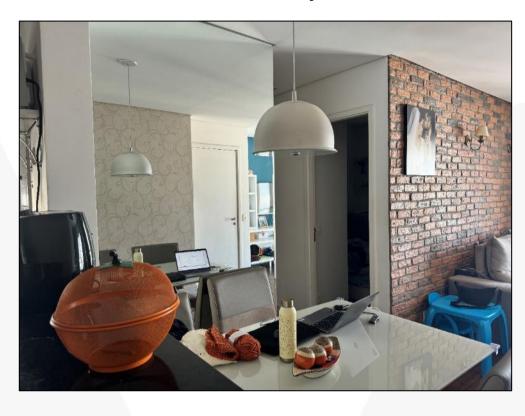




Foto 9 - Sala de jantar.



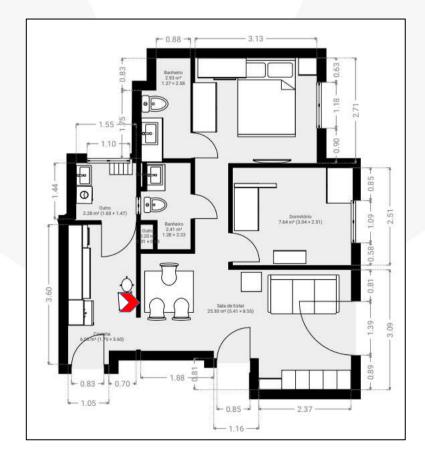
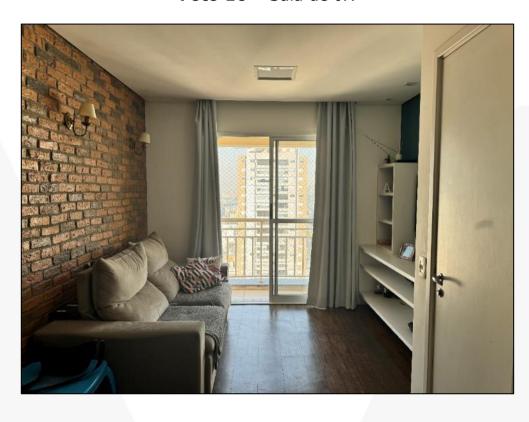


Foto 10 - Sala de tv.



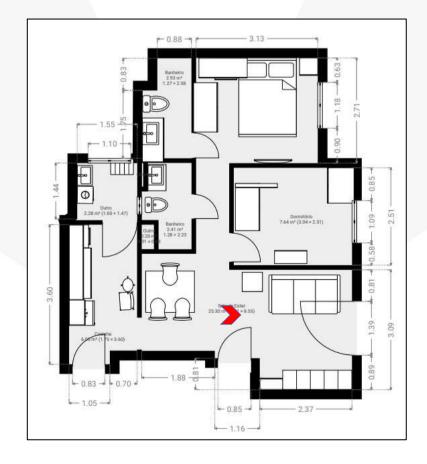
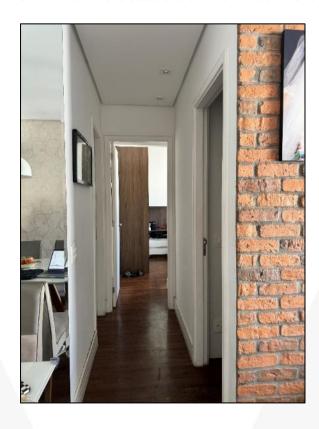


Foto 11 - Corredor de acesso aos dormitórios e banheiro.



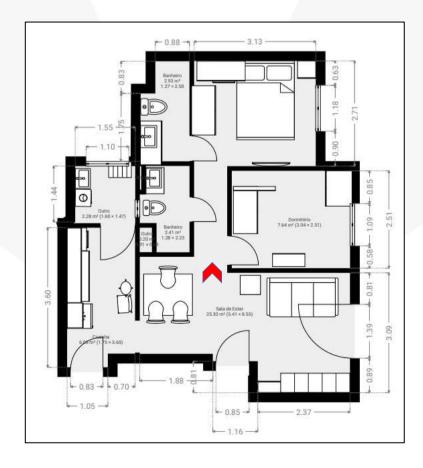
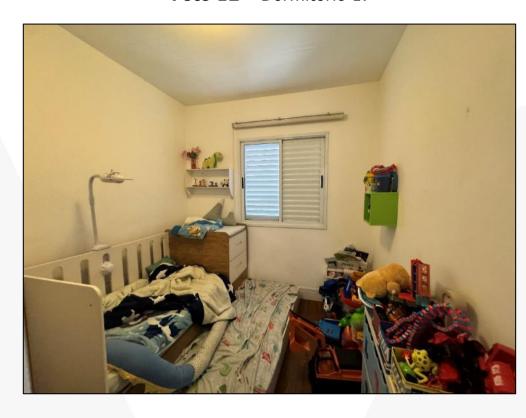


Foto 12 - Dormitório 1.



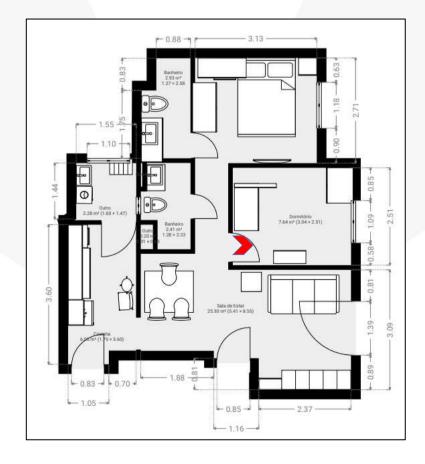


Foto 13 – Dormitório 1 por outra perspectiva.



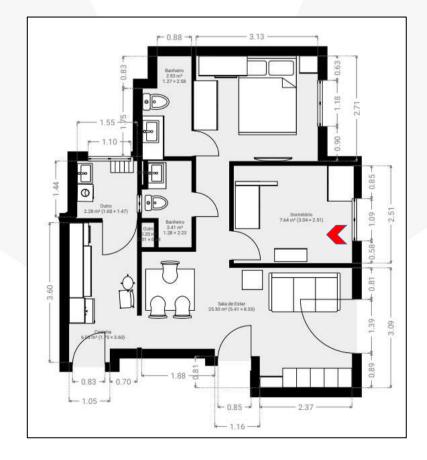
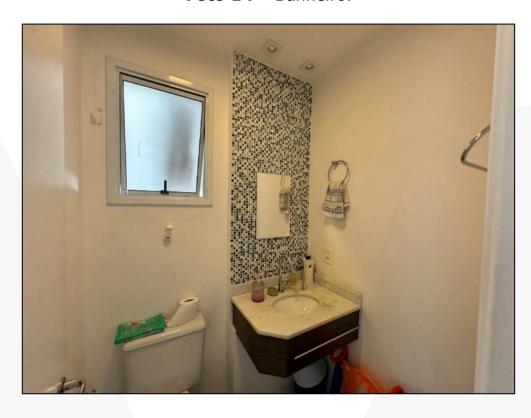




Foto 14 - Banheiro.



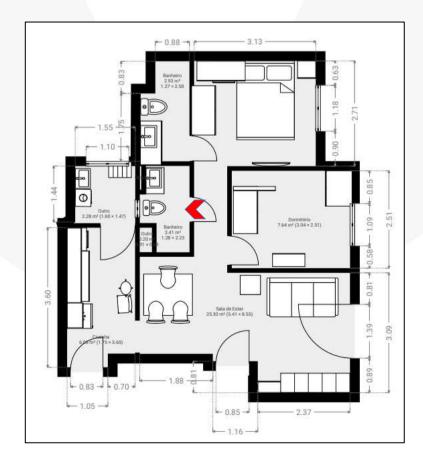


Foto 15 - Banheiro por outra perspectiva.



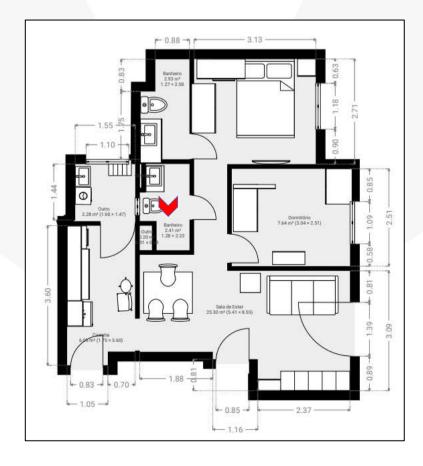
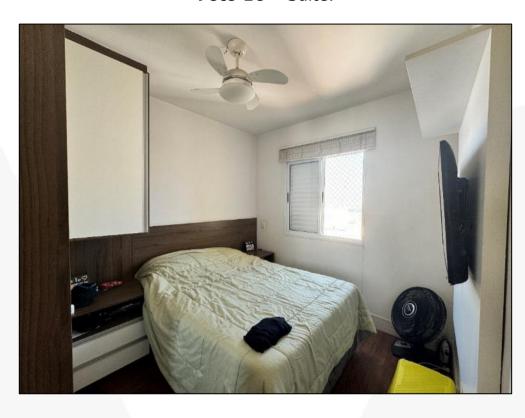




Foto 16 - Suíte.



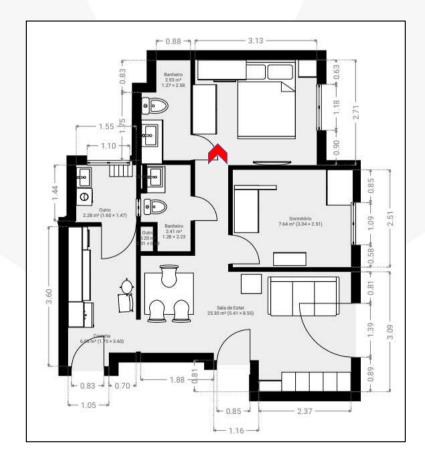


Foto 17 - Suíte por outra perspectiva.



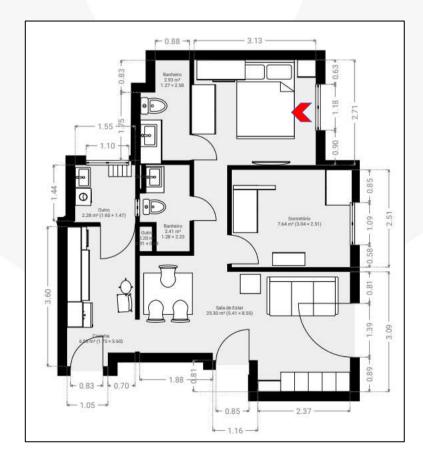


Foto 18 - Banheiro da suíte.

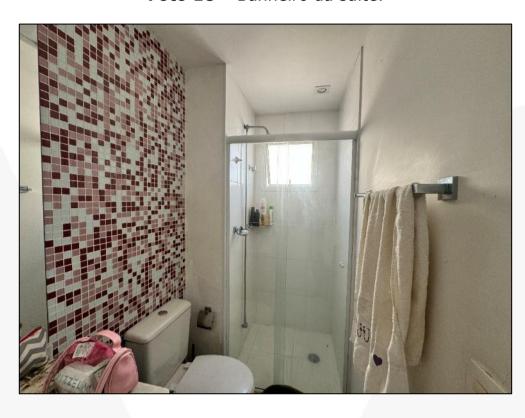
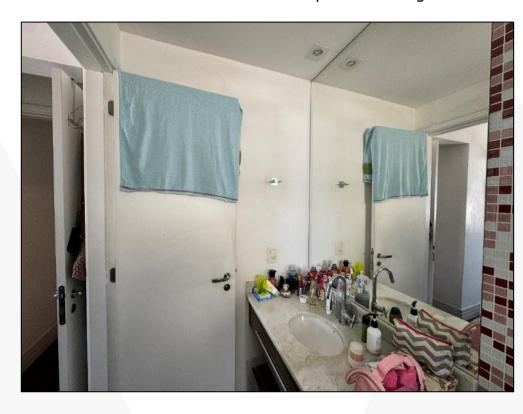




Foto 19 - Vista do banheiro por outro ângulo.







#### Foto 20 - Lavanderia.



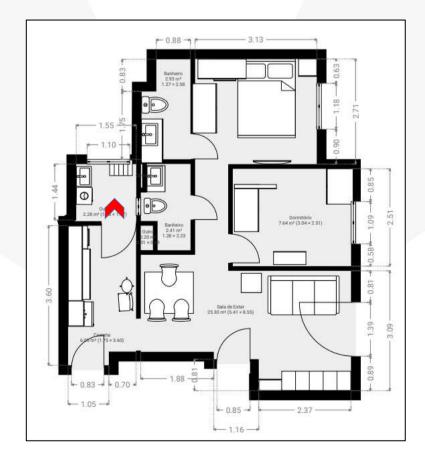


Foto 21 - Vista da lavanderia para a cozinha.

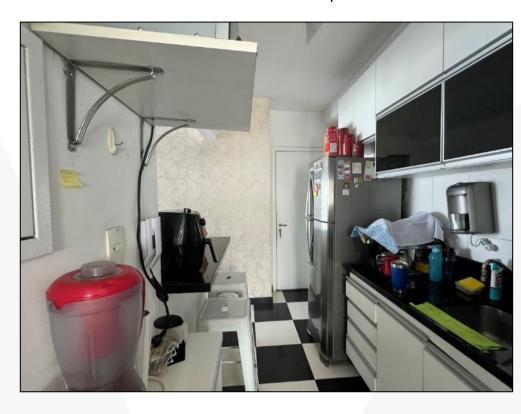






Foto 22 - Sacada.

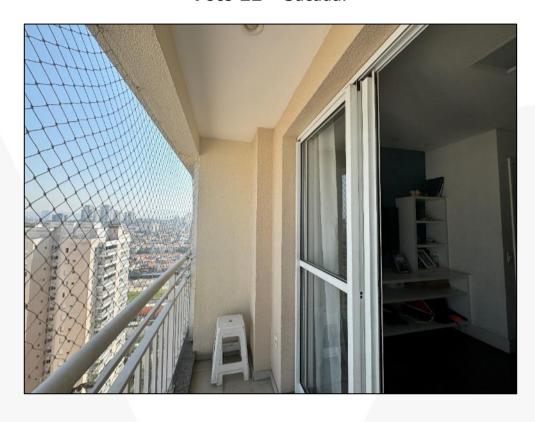




Foto 23 - Sacada.



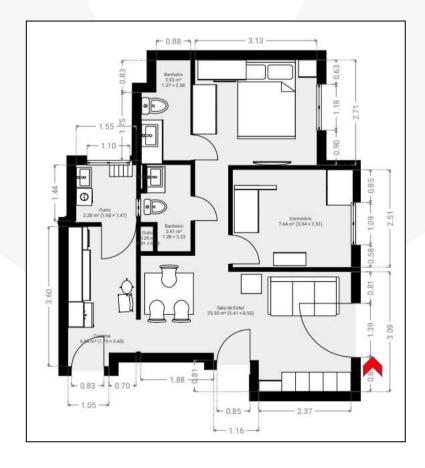
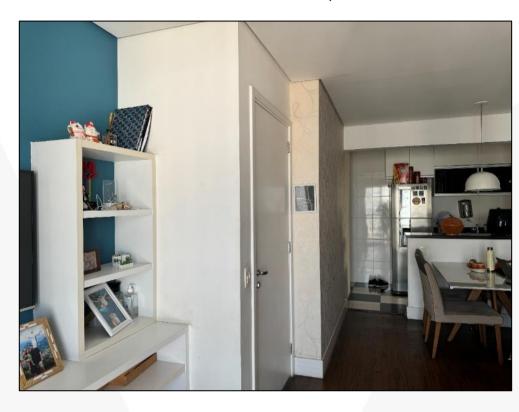


Foto 24 – Vista da sala de TV para a cozinha.



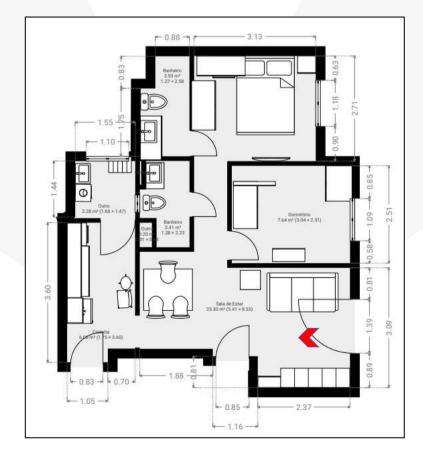




Foto 25 - Estacionamento no subsolo.

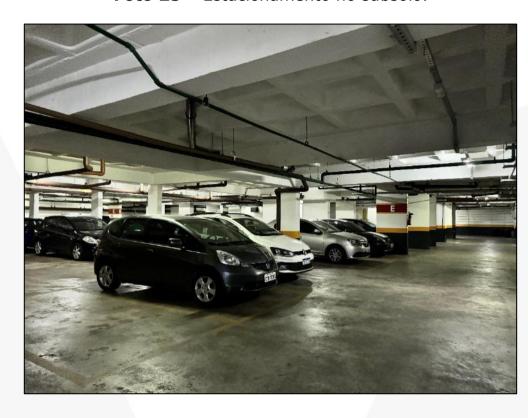


Foto 26 - Salão de jogos (área comum).

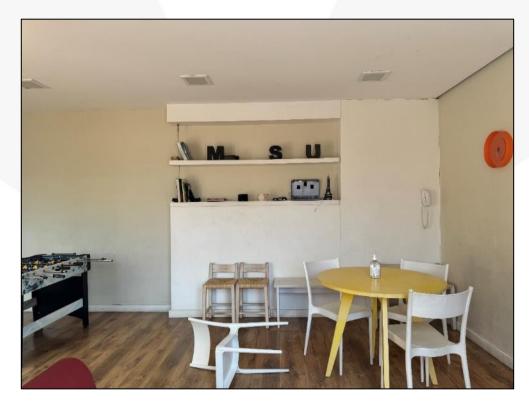


Foto 27 – Academia (área comum).

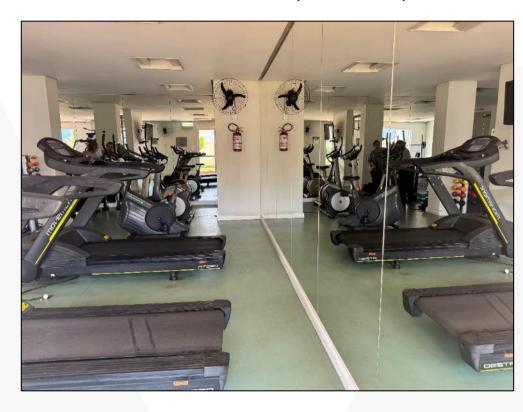


Foto 28 – Churrasqueira (área comum).



Foto 29 - Quadra de esportes (área comum)





# **B. IMÓVEL AV. RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES**

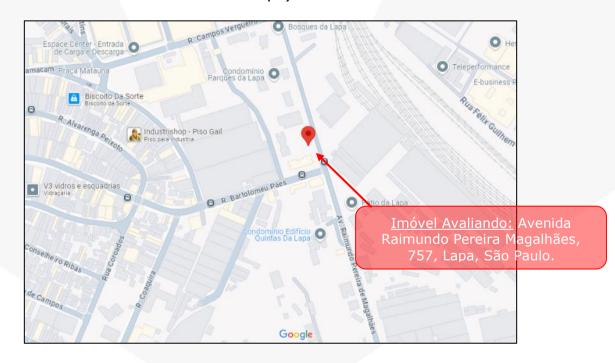
#### III.1 - DO LOCAL:

#### III.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel, objeto da presente avaliação, está localizado na Avenida Raimundo Pereira Magalhães, 757, Lapa, CEP: 05092-040, São Paulo/SP.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade e a fotografia via satélite, utilizando a plataforma Google Maps, ilustram a localização do imóvel.

**Figura 3 -** Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



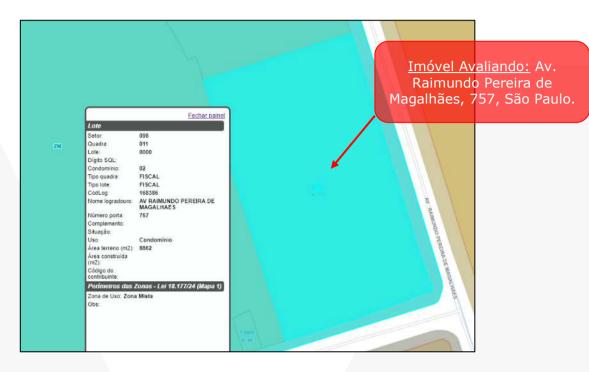
**Figura 4 -** Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



#### **III.1.2- ZONEAMENTO**

De acordo como o Serviço de Consulta de Zoneamento, Planta de Zoneamento publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, bem como a Lei Municipal nº18.177/24, o imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, com área caracterizada predominantemente por 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.

Figura 6 – Identificação do zoneamento local.



Mapa do zoneamento publicado pela municipalidade em: <a href="https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\_SBC.aspx">https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\_SBC.aspx</a>

## III.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: rede de distribuição de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, pavimentação etc.

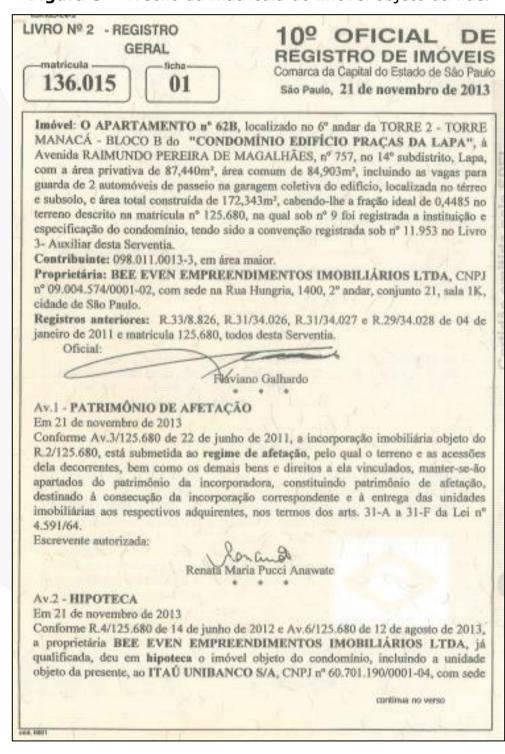
## III.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

Os locais apresentam características de uso predominantemente residencial, caracterizada por residências multifamiliares, de **padrão construtivo médio a superior**, de acordo com a classificação publicada pelo IBAPE no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019.



#### III.2 - DO IMÓVEL:

Figura 5 - Trecho da matrícula do imóvel objeto da lide.





#### III.2.1 - Descrição das benfeitorias

## - DO CONDOMÍNIO PRAÇAS DA LAPA

O Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando constitui-se de quatro prédios de uso residencial, com 18 pavimentos, contendo 4 apartamentos por andar e garagem. Possui área de lazer com piscina, churrasqueira, salão de festas, quadra, playground, brinquedoteca, academia e espaço gourmet.

# - DO APARTAMENTO EM PRAÇAS DA LAPA

Apartamento nº62B residencial situado na Avenida Raimundo Pereira Magalhães, 757, Lapa, São Paulo. Apresentando **Padrão Superior**, assim como especificado pelo Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019 do IBAPE/SP.

#### **APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR**

"Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento."

O apartamento detém idade aparente de 10 anos, apresentando estado de conservação "(D) - Entre regular e necessitando de reparos simples", assim como especifica o mesmo estudo, onde:



"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa."

# III.2.2 - TERRENO DO CONDOMÍNIO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

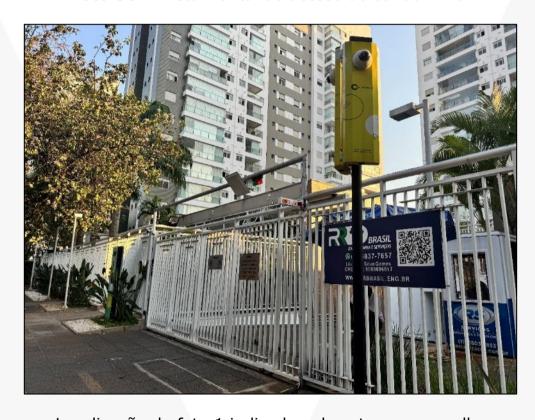
Formato: Regular.



#### III.3- REGISTRO FOTOGRÁFICO

# -- DO CONDOMÍNIO PRAÇA DA LAPA

Foto 30 - Vista frontal de acesso ao condomínio.



Localização da foto 1 indicada pela seta em vermelho

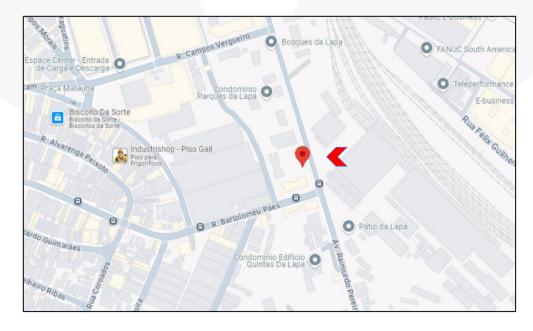


Foto 31 - Vista para a Avenida Raimundo Pereira Magalhães.



Foto 32 - Acesso ao edifício.



Fotos 33 - Painel de comando do elevador.



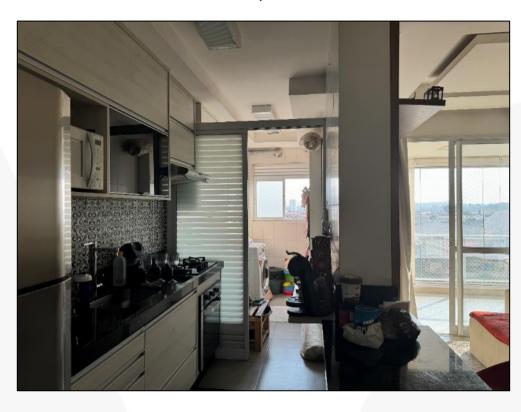
Foto 34 – Área de acesso aos apartamentos do 6º andar.



Foto 35 - Acesso ao apartamento 62B.



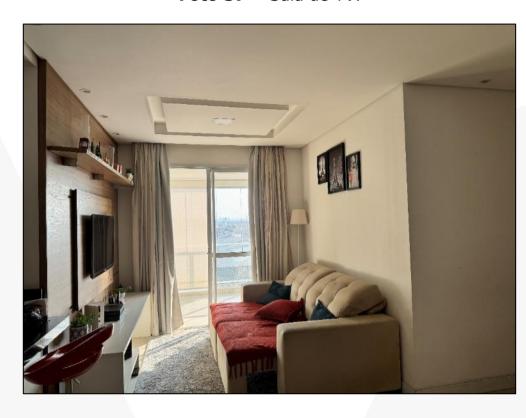
Foto 36 - Vista para a lavanderia.







## Foto 37 - Sala de TV.



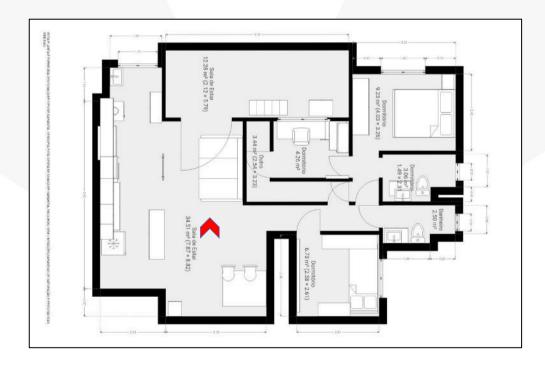
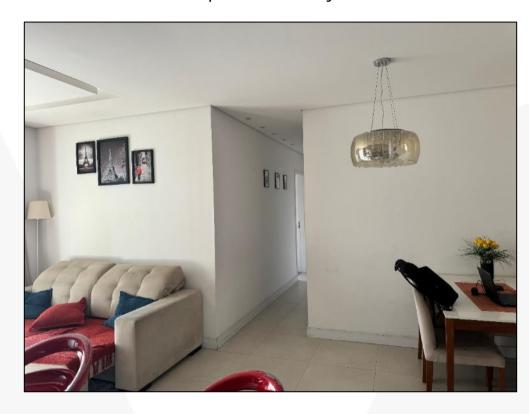
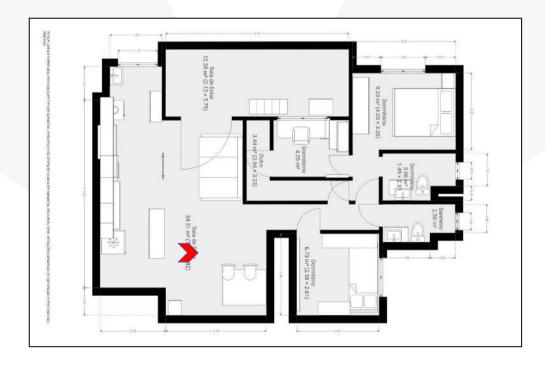


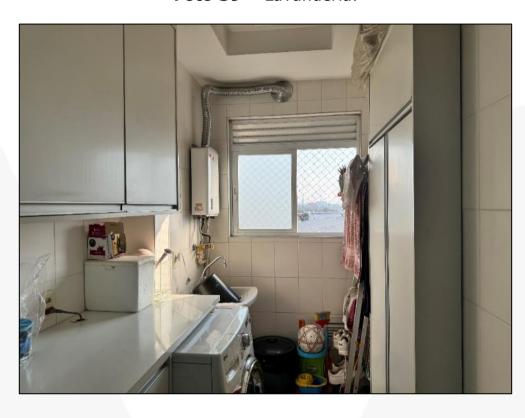
Foto 38 - Vista para a sala de jantar e corredor.







#### Foto 39 - Lavanderia.







#### Foto 40 - Cozinha.

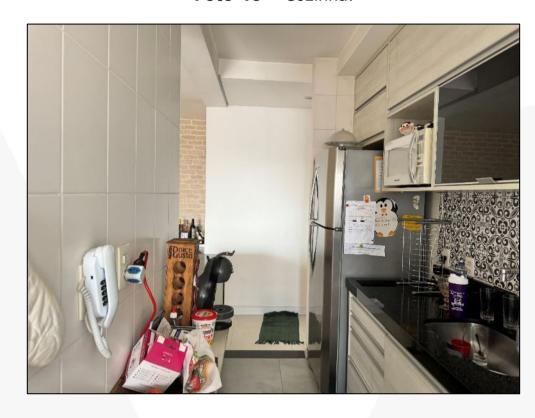




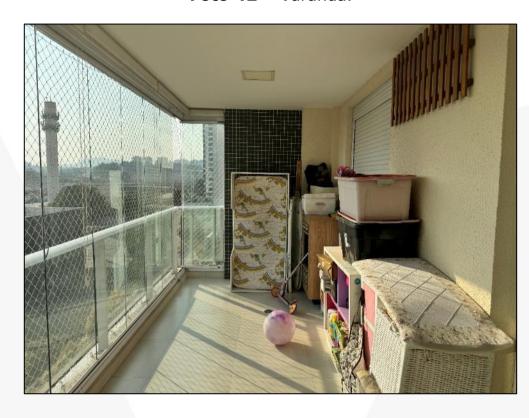
Foto 41 - Sala de jantar.







Foto 42 - Varanda.







#### Foto 43 - Varanda.

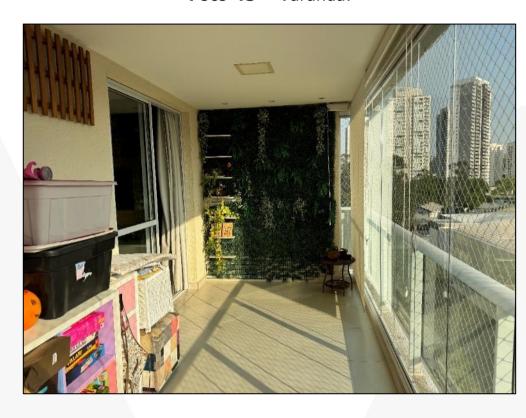
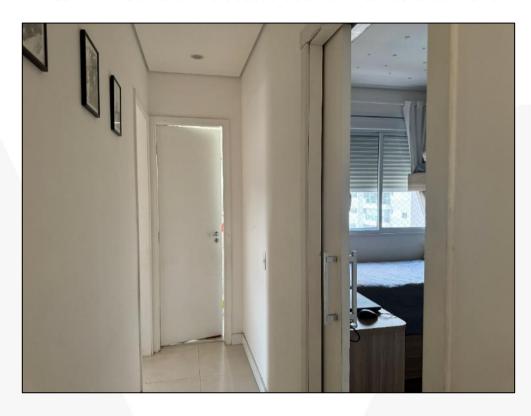
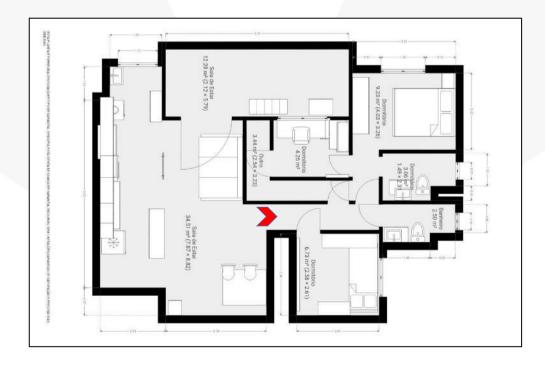




Foto 44 - Corredor de acesso aos dormitórios e banheiro.





#### Foto 45 - Dormitório 1.







Foto 46 - Banheiro.



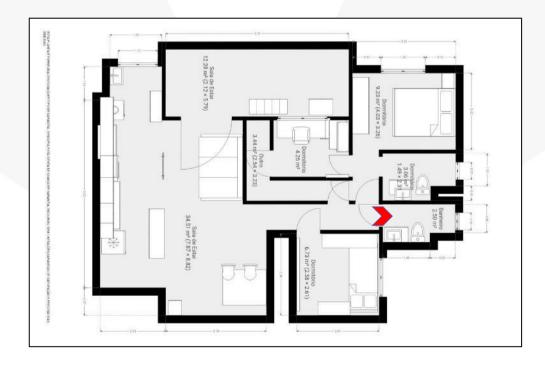
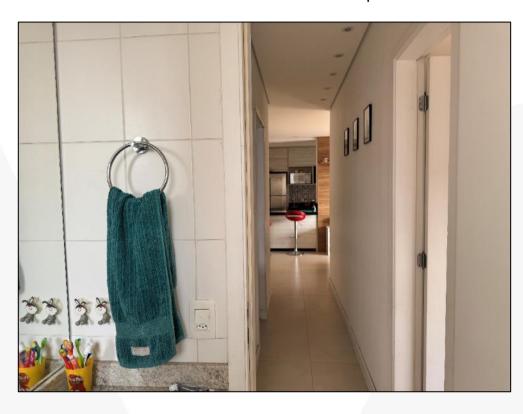
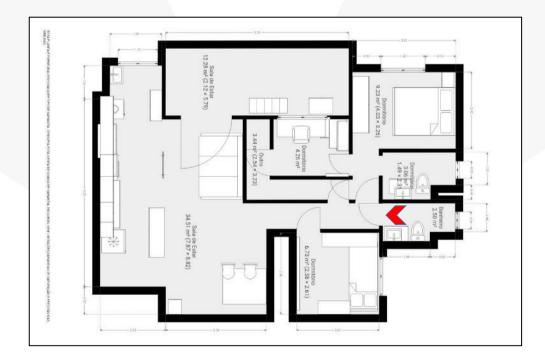


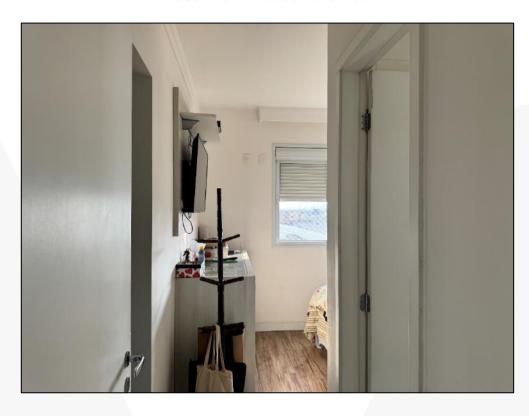
Foto 47 - Vista do interior do banheiro para a cozinha.







## Foto 48 - Acesso à suíte.



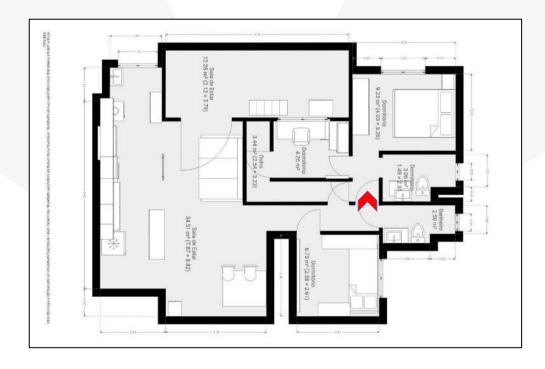
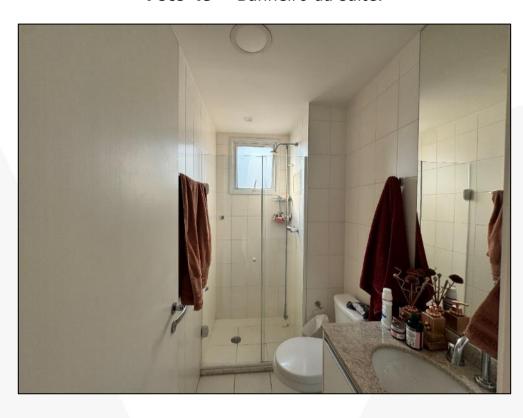
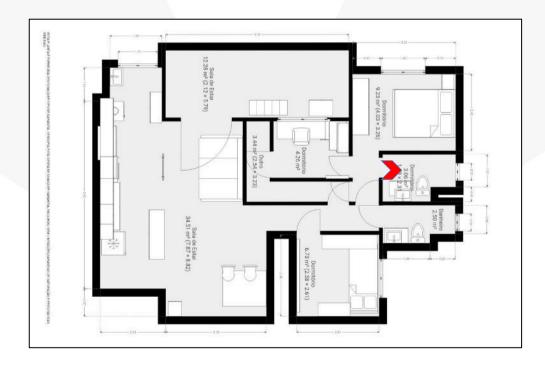




Foto 49 - Banheiro da suíte.

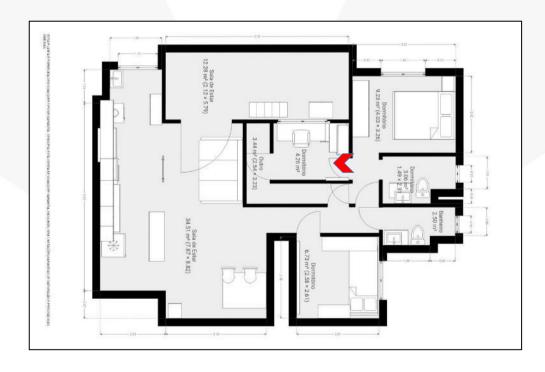






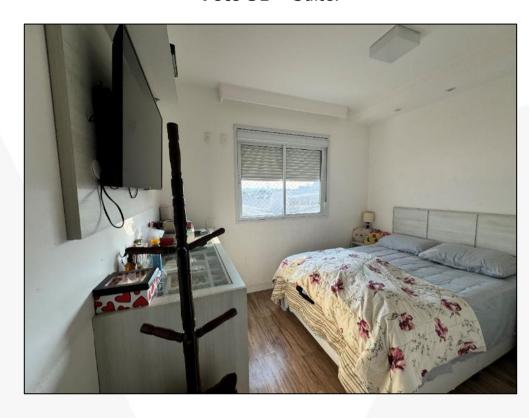
## Foto 50 - Closet.







## Foto 51 - Suíte.



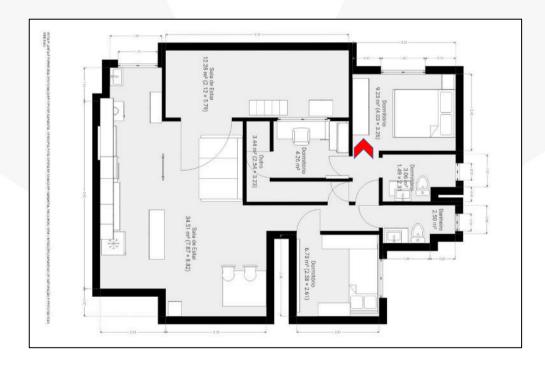


Foto 52 - Suíte por outra perspectiva.





Foto 53 - Vista do interior da suíte para o corredor.

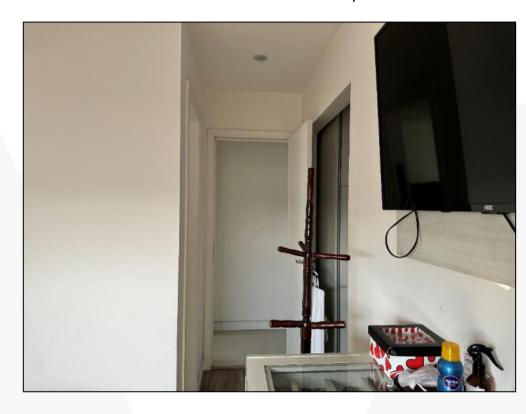




Foto 54 - Piscina (área comum).

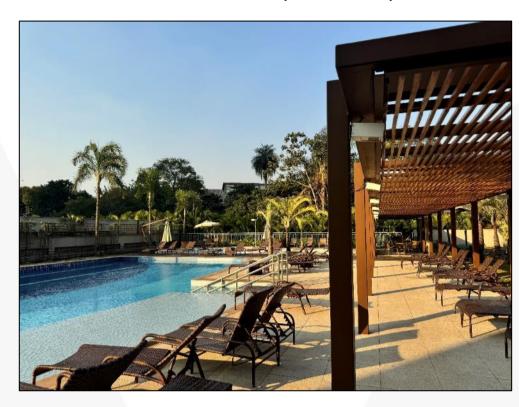


Foto 55 - Vista da piscina por outro ângulo (área comum).

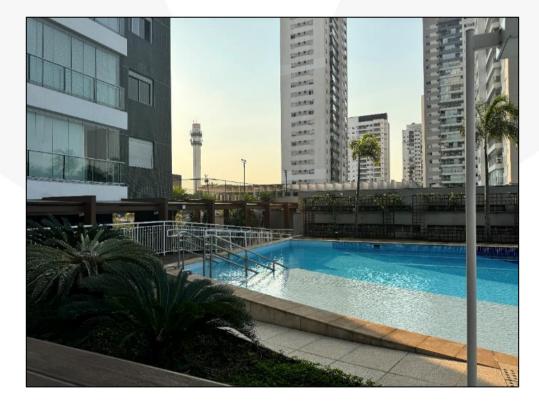


Foto 56 - Academia (área comum).



Foto 57 – Quadra de esportes (área comum).



Foto 58 - Salão de beleza (área comum).

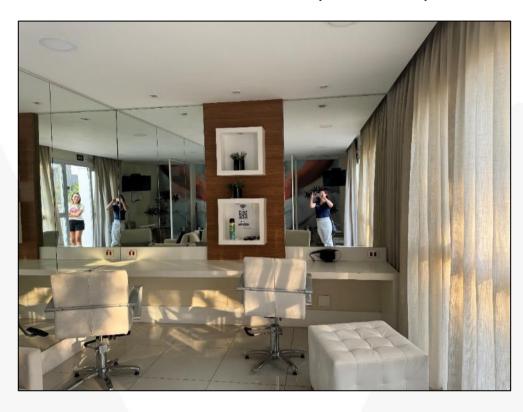


Foto 59 - Salão de beleza por outro ângulo (área comum).

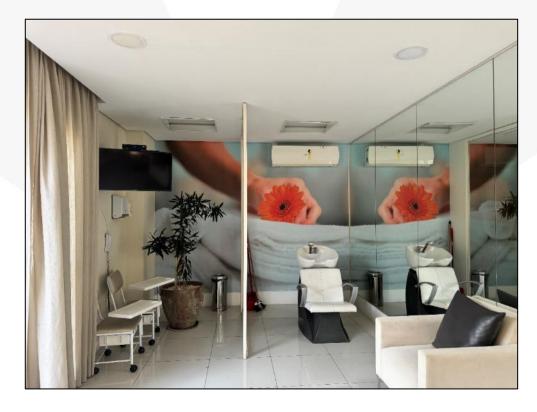




Foto 60 - Academia ao ar livre (área comum).



Foto 61 - Salão de festas (área comum).

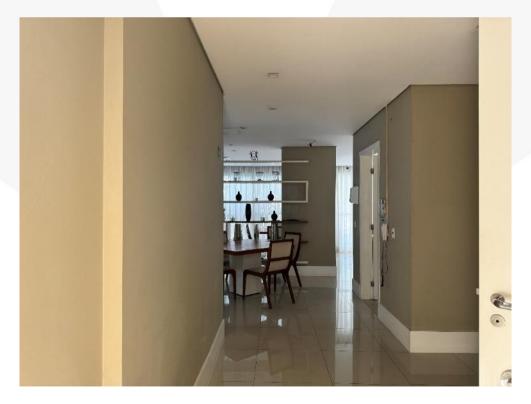


Foto 62 - Salão de festas (área comum).

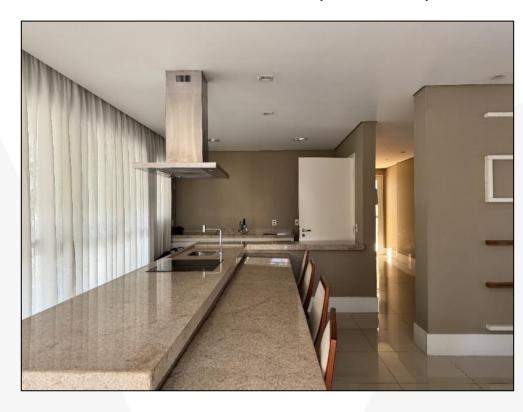


Foto 63 - Parquinho (área comum).





Foto 64 - Churrasqueira (área comum).



Foto 65 - Vista para a Rua

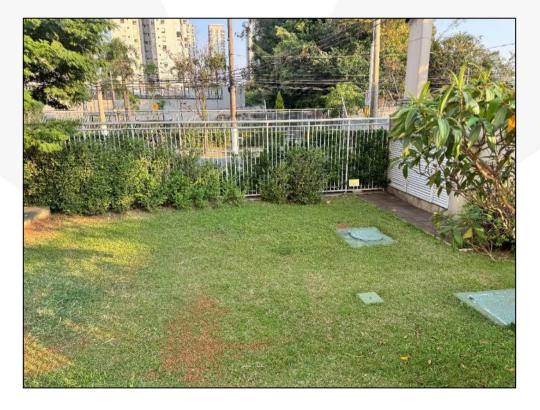




Foto 66 - Área comum.

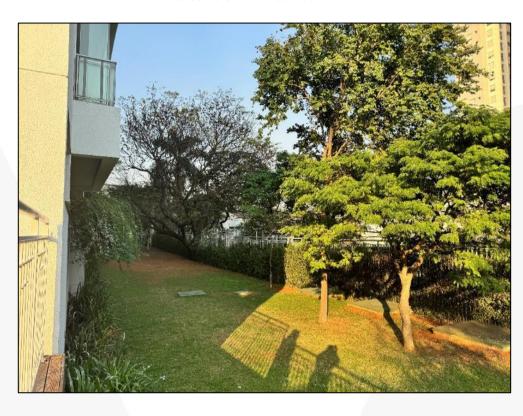


Foto 67 - Brinquedoteca (área comum).





Foto 68 - Mercado (área comum).

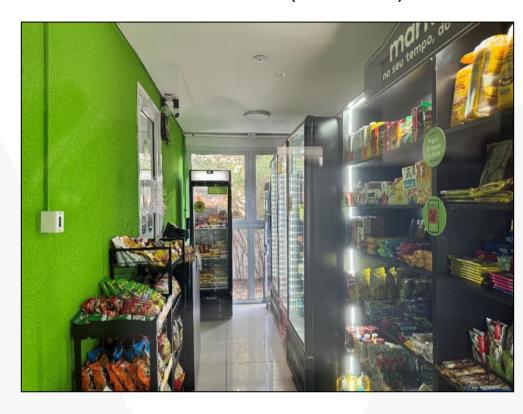


Foto 69 – Área comum.



Foto 70 - Churrasqueira (área comum).



Foto 71 - Churrasqueira (área comum).





# Foto 72 – Área comum.

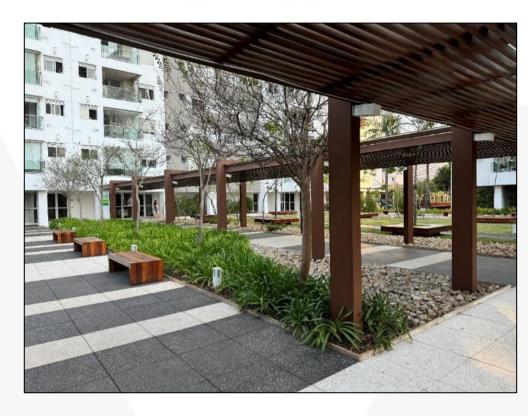


Foto 73 – Área comum.

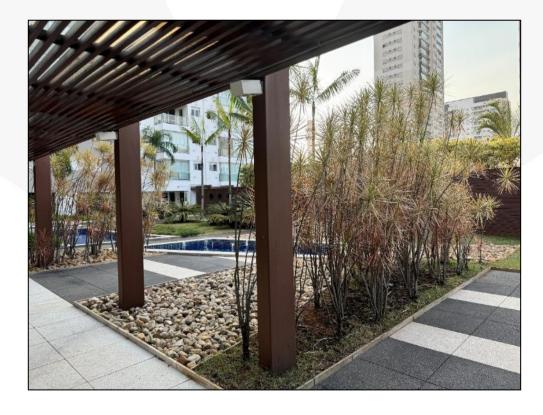




Foto 74 - Estacionamento no subsolo.

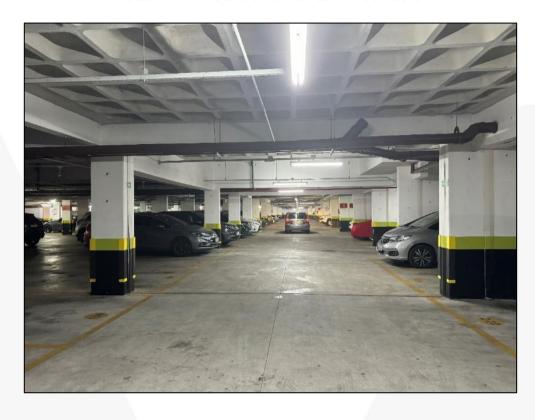
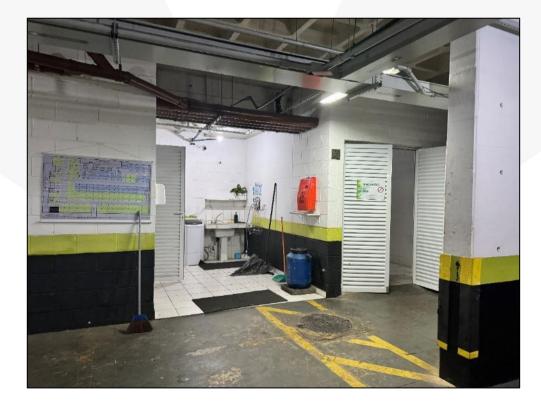
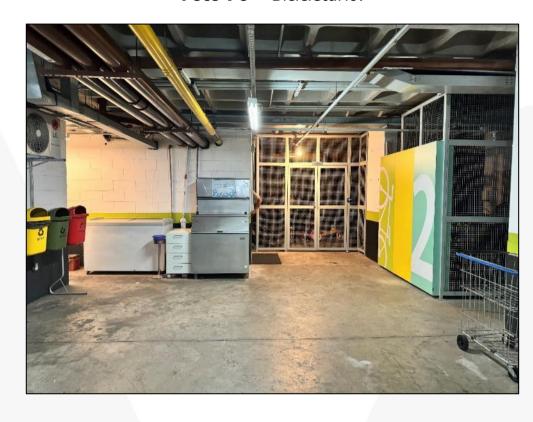


Foto 75 - Subsolo.





# Foto 76 - Bicicletário.



# IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Normas – 2019 do CAJUFA – Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital".

No presente caso, foi utilizada a seguinte metodologia:

**Método comparativo direto de dados de mercado**: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1:2019).

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

As particularidades dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços foram ajustadas através de Tratamento por Fatores. Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:



- Fator de localização Índice Fiscal da Prefeitura de São Paulo;
- Fator padrão construtivo;
- Data da Oferta;
- Fator Estado de Conservação.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **A) OFERTA:** Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.
- **B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.
- C) LOCALIZAÇÃO: O fator de localização será calculado de acordo com a planta genérica de valores do município de São Paulo/SP.
- **D) FATORES DE FORMA:** fatores de forma aplicados a terrenos (testada e profundidade), quando necessários, serão aplicados atendendo à norma de avaliações de imóveis urbanos do IBAPE/SP.



Para homogeneização das benfeitorias, foi utilizado o Estudo de Valor de Unidades Padronizadas (IUP) do IBAPE/SP, conforme segue.

**A) – PADRÃO CONSTRUTIVO**: O padrão construtivo será analisado através dos atributos elencados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia IBAPE/SP", sendo determinadas por características referentes a idade visual dos imóveis e as condições internas e externas.

Os valores <u>unitários</u> médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do  $R_8N$  do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

		ÍNDICES DAS UNID	ADES PADRONIZAD	AS - IBAPE!	5P			
Classe	Grupo	Padrão	Padrão		de Índice	s (PC)	Idade Referencial	Valor Residual -
				Mínimo	Médio	Máximo	(7	R (%)
	1.1 BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0	
	1.1 DARRACO	1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0	
		2.1 – Padrão Rústico		0,409	0,481	0,553	60	20
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20	
		2.3 – Padrão Econômico		0,919	1,070	1,221	70	20
	4.0.0404	2.4 – Padrão Simples		1,251	1,497	1,743	70	20
	1.2. CASA	2.5 – Padrão Médio		1,903	2,154	2,355	70	20
		2.6 – Padrão Superior		2,356	2,656	3,008	70	20
		2.7 – Padrão Fino		3,331	3,865	4,399	60	20
1. RESIDENCIAL		2.8 – Padrão Luxo		4,843	_	-	60	20
		1.1.1 – Padrão Econômico		2,473	2,748	3,023	60	20
	1.3 APARTAMENTO	1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837	60	20
		1.1.2 - Faul ao Simples	Com elevador	3,562	3,958	4,354	60	20
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640	60	20
			Com elevador	4,568	5,075	5,583	60	20
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572	60	20
			Com elevador	6,144	6,827	7,089	60	20
		1.1.5 – Padrão Fino		7,090	7,410	7,983	50	20
		1.1.6 – Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20	
		2.1.1 – Padrão Econômico		2,081	2,313	2,544	70	20
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013	70	20
		2.1.2 - Faul au Simples	Com elevador	3,742	4,158	4,573	70	20
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763	60	20
	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.3 - Faul au Meulu	Com elevador	4,745	5,273	5,767	60	20
2. COMERCIAL,		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363	60	20
SERVIÇO,		2.1.4 - Padrao Superior	Com elevador	5,768	6,371	7,072	60	20
INDUSTRIAL		2.1.5 – Padrão Fino		7,073	7,929	8,722	50	20
		2.1.6 – Padrão Luxo		9,935	10,376	-	50	20
		3.1- Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700	60	20
	2.2 CALPÃO	3.2 – Padrão Simples		0,982	1,125	1,268	60	20
	2.2. GALPÃO	3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20	
		3.4 – Padrão Superior		1,872	-	-	80	20
		4.1 – Padrão Simples		0,071	0,142	0,213	20	10
3. ESPECIAL	3.1. COBERTURA	4.2 – Padrão Médio		0,229	0,293	0,357	20	10
		4.3 – Padrão Superior		0,333	0,486	0,639	30	10

# B) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

**foc =** R + K (1 - R), onde:

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

**K** = coeficiente de Ross - Heidecke.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R).

Classe	Grupo	Padrão		Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
		1.1.1 – Padrão Econômico		60	20%
		112 Podrže Coroles	Sem elevador	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.5 – Padrao Medio	Com elevador	60	20%
		114 Dadata Commission	Sem elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		212 Dedete Cereles	Sem elevador	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Com elevador	70	20%
		DAD Dales Mills	Sem elevador	60	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.3 – Padrão Médio	Com elevador	60	20%
L SERVIÇO		214 Delie Comine	Sem elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Caracteristicas
Α	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
В	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
С	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadsas, sem recuperação do sistema estruturasl. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substitiução eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cómodo. RevisÃo da impermeabiliazação ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
н	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
1	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.



		Та	bela 2 – Coef	iciente de Ro	ss-Heidecke	-К		
Idade em Estado de Conservação – Ec								
% da vida	Α	В	С	D	Е	F	G	Н
referencial	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



# V - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a coleta de dados de mercado para a determinação do valor unitário básico da área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliando, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Desta busca, resultou-se em 15 (quinze) dados, sendo todos efetivamente utilizados, apresentados em anexo.

Obtidos os elementos utilizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para valor do metro quadrado conforme apresentado a seguir.



# A. IMÓVEL RUA JACOFER

O valor unitário do metro quadrado para o imóvel avaliando, conforme resultados apresentados em sequência, é de:

Vu = R\$ 7.950,57/m<sup>2</sup>

# (sete mil novecentos e cinquenta reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado) Válido para setembro de 2.024

Portanto, para o valor do imóvel avaliando, temos:

 $VI = Vu \times At$ 

 $VI = R$ 7.950,57 / m^2 x 59,46 m^2$ 

VI = R\$ 472.740,89

Ou, em números redondos (arredondamento de até 1%, conforme NBR 14.653):

R\$ 473.000,00 (quatrocentos e setenta e três mil reais)

Válido para setembro de 2.024



# MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Apto. Limão DATA: 19/09/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

# **FATORES**

FATOR	INDICE
Localização	1.405,00
Obsolescência	Idade 12
	Estado de Conservação C - REGULAR
Padrão	apartamento médio c/ elev .
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0

# MATRIZ DE UNITÁRIOS

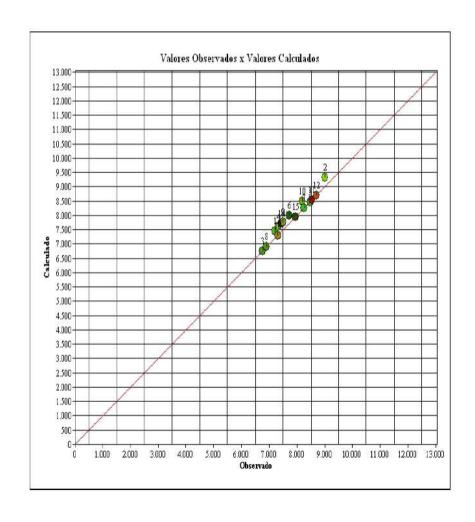
Nú	im.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
$\boxtimes$	1	Rua Jacofer ,161	7.200,00	7.465,22	1,0368
$\boxtimes$	2	Rua Jacofer,161	9.000,00	9.331,52	1,0368
$\boxtimes$	3	Rua Jacofer ,161	6.750,00	6.750,00	1,0000
$\boxtimes$	4	Rua Jacofer ,161	7.335,00	7.605,19	1,0368
$\boxtimes$	5	Rua Jacofer,161	8.475,00	8.475,00	1,0000
$\boxtimes$	6	Rua Jacofer ,161	7.725,00	8.009,56	1,0368
$\boxtimes$	7	Rua Jacofer,161	8.250,00	8.250,00	1,0000
$\boxtimes$	8	Rua Jacofer,161	6.900,00	6.900,00	1,0000
$\boxtimes$	9	Rua Jacofer,161	7.500,00	7.776,27	1,0368
$\boxtimes$	10	Rua Jacofer ,161	8.190,00	8.491,69	1,0368
$\boxtimes$	11	Rua Jacofer,161	8.535,00	8.535,00	1,0000
$\boxtimes$	12	Rua Jacofer,161	8.700,00	8.700,00	1,0000
$\boxtimes$	13	Rua Jacofer,161	7.305,00	7.305,00	1,0000
$\boxtimes$	14	Rua Jacofer,161	7.440,00	7.714,06	1,0368
$\boxtimes$	15	Rua Jacofer,161	7.950,00	7.950,00	1,0000



# GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.200,00	7.465,22
2	9.000,00	9.331,52
3	6.750,00	6.750,00
4	7.335,00	7.605,19
5	8.475,00	8.475,00
6	7.725,00	8.009,56
7	8.250,00	8.250,00
8	6.900,00	6.900,00
9	7.500,00	7.776,27
10	8.190,00	8.491,69
11	8.535,00	8.535,00
12	8.700,00	8.700,00
13	7.305,00	7.305,00
14	7.440,00	7.714,06
15	7.950,00	7.950,00

# GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO D	OS RESULTADOS
----------------	---------------

# DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Jacofer 161 Apto. 212 Limão SAO PAULO - SP Data : 19/09/2024

Cliente: 1010861-21.2020.8.26.0004

Área terreno m²: 3.296,00 Edificação m²: 59,46 Modalidade: Venda

## VALORES UNITÁRIOS

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.817,00Média Unitários : 7.950,57Desvio Padrão : 685,44Desvio Padrão : 700,72

- 30%; 5.471,90 - 30%; 5.565,40 + 30%; 10.162,10 + 30%; 10.335,74

Coeficiente de Variação : 8,7700 Coeficiente de Variação : 8,8100

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Г		<b>.</b>	CD 411111		CD41111		CRAIL	10
ı		Descrição	GRAUIII		GRAUII		GRAUI	12
	1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	$\boxtimes$	Completa qto aos fatores usados no tratamento		Adoção de situação paradigma	3
	2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	$\boxtimes$	5		3	3
		Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	$\boxtimes$	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados		Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
		Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	$\boxtimes$	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50 *a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

# FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.950,57 VALOR UNΠÁRIO (R\$/m2): 7.950,57000

NITÁRIO (R\$/m2): 7.950,57000 VALOR TOTAL (R\$): 472.740,89

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

INTERVALO MÍNIMO : 7.707,23 INTERVALO MÍNIMO : 7.707,22 INTERVALO MÁXIMO : 8.193,91 INTERVALO MÁXIMO : 8.193,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



# **B. IMÓVEL AV. RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES**

O valor unitário do metro quadrado para o imóvel avaliando, conforme resultados apresentados em sequência, é de:

 $Vu = R$ 9.823,02/m^2$ 

# (nove mil oitocentos e vinte e três reais e dois centavos por metro quadrado) Válido para setembro de 2.024

Portanto, para o valor do imóvel avaliando, temos:

 $VI = Vu \times At$ 

 $VI = R$ 9.823,02 / m^2 x 87,44 m^2$ 

VI = R\$ 858.924,87

Ou, em números redondos (arredondamento de até 1%, conforme NBR 14.653):

R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais)

Válido para setembro de 2.024



# MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avaliação Parques da Lapa DATA: 19/09/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

# **FATORES**

FATOR	ÍNDICE
Localização	1.898,00
Obsolescência	Idade 10
	Estado de Conservação C - REGULAR
Padrão	apartamento superior c/ elev .
☐ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0

# MATRIZ DE UNITÁRIOS

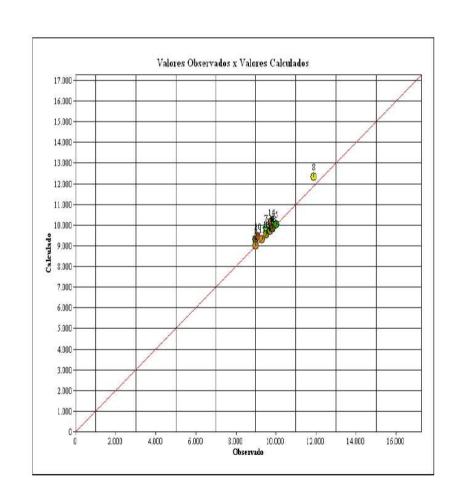
Nú	m.	Endereço	Valor Uni <del>t</del> ário	Homogeneização	Variação
$\boxtimes$	1	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.537,93	9.537,93	1,0000
$\boxtimes$	2	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.000,00	9.000,00	1,0000
$\boxtimes$	3	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.713,79	9.713,79	1,0000
$\boxtimes$	4	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.804,55	9.804,55	1,0000
$\boxtimes$	5	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	10.011,24	10.011,24	1,0000
$\boxtimes$	6	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	8.986,36	9.319,19	1,0370
$\boxtimes$	7	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.496,55	9.848,28	1,0370
$\boxtimes$	8	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	11.896,55	12.337,16	1,0370
$\boxtimes$	9	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.827,59	9.827,59	1,0000
$\boxtimes$	10	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.107,46	9.444,78	1,0370
$\boxtimes$	11	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.703,45	9.703,45	1,0000
$\boxtimes$	12	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.531,82	9.531,82	1,0000
$\boxtimes$	13	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.827,59	9.827,59	1,0000
$\boxtimes$	14	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.775,86	10.137,93	1,0370
$\boxtimes$	15	Av enida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.300,00	9.300,00	1,0000



# GRÁFICO DE DISPERSÃO

X	Υ
	•
9.537,93	9.537,93
9.000,00	9.000,00
9.713,79	9.713,79
9.804,55	9.804,55
10.011,24	10.011,24
8.986,36	9.319,19
9.496,55	9.848,28
11.896,55	12.337,16
9.827,59	9.827,59
9.107,46	9.444,78
9.703,45	9.703,45
9.531,82	9.531,82
9.827,59	9.827,59
9.775,86	10.137,93
9.300,00	9.300,00
	9.000,00 9.713,79 9.804,55 10.011,24 8.986,36 9.496,55 11.896,55 9.827,59 9.107,46 9.703,45 9.531,82 9.827,59 9.775,86

# GRÁFICO DE DISPERSÃO





# APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: Av. Raimundo Pereira Magalhães 757 apto. 62 - Torre Manacá - bloco B Data: 19/09/2024

Cliente: 1010861-21.2020.8.26.0004

Área terreno m²: 8.862,00 Edificação m²: 87,44 Modalidade: Venda

## VALORES UNITÁRIOS

### VALORES HOMOGENEIZADOS

+ 30%: 12.769,92

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

 Média Unitários : 9.701,38
 Média Unitários : 9.823,02

 Desvio Padrão : 685,43
 Desvio Padrão : 755,77

 - 30% : 6.790,97
 - 30% : 6.876,11

Coeficiente de Variação : 7,6900

Coeficiente de Variação : 7,0700 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

+ 30%: 12.611,80

Descrição GRAUIII			GRAUII	GRAUI		12			
Ì	1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	$\boxtimes$	Completa ato aos fatores usados no tratamento		Adoção de situação paradigma		3
	2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	$\boxtimes$	5		3		3
ĺ		Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	$\boxtimes$	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados		Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores		3
		Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	$\boxtimes$	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50 *a		3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

# FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.823,02 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.823,02000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.823,02000 VALOR TOTAL (R\$): 858.924,87

## INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 9.560,56
INTERVALO MÁXIMO: 10.085,48
INTERVALO MÁXIMO: 10.085,48

# **GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III



# VI - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do Imóvel situado na Rua Jacofer, nº.161, 21º. Andar, apto.212, bloco I, Limão, São Paulo, e Avenida Raimundo Pereira Magalhães,757, apto. 62-B, Lapa, CEP: 05092-040, São Paulo, objeto de avaliação na AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL, requerida por PABLO EVANDRO SANDRINI ALMEIDA, em face de SOLANGE GOMES DE SANTANA, em curso na 4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL IV – LAPA – COMARCA DE SÃO PAULO – SP, AUTOS Nº: 1010861-21.2020.8.26.0004, é de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 174.148 DO 8º CRI DA CAPITAL E BENFEITORIAS

R\$ 473.000,00 (quatrocentos e setenta e três mil reais)

Válido para setembro de 2024

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 136.015 DO 10° CRI DA CAPITAL E BENFEITORIAS

R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais)

Válido para setembro de 2024



# **VII - QUESITOS**

# VII.1 - QUESITOS DO AUTOR

1º QUESITO: Queira o sr. Perito informar onde o imóvel periciado está localizado.

**RESPOSTA:** Trata-se de dois imóveis:

Apartamento no 21° andar de n°212 — localizado na Torre 1 do Cond. Residencial Helbor Bella Vita 2 - Rua Jacofer, nº.161, Limão, São Paulo, matriculado sob n° 174.148 do Oitavo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento no 6° andar de n°62B – localizado na Torre Manacá – Bloco B do Cond. Edifício Praças da Lapa - Avenida Raimundo Pereira Magalhães, n° 757, matriculado sob n° 136.015 do Décimo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

**2º QUESITO:** Queira o sr. Perito informar o método de avaliação para determinação do valor do m² do imóvel localizado.

**RESPOSTA:** Método Comparativo Direto de dados.

**3º QUESITO:** Queira o sr. Perito informar quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores de mercado, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado em sua avaliação.

**RESPOSTA:** Favor reportar-se aos documentos em anexo do laudo.

**4º QUESITO:** Queira o sr. Perito informar quais são as características positivas e negativas sobre os imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliando.



**RESPOSTA:** Os imóveis pesquisados situam-se nos mesmos condomínios dos avaliandos, não havendo, portanto, diferenças positivas ou negativas em relação ao avaliando.

**5° QUESITO:** Queira o sr. Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para venda e, em caso afirmativo, qual o valor de mercado do m² destes imóveis.

**RESPOSTA:** Sim, existem, favor reportar-se aos documentos em anexo do laudo.

**6º QUESITO:** Queira o sr. Perito informar o estado de conservação do imóvel avaliando.

**RESPOSTA:** Entre regular e necessitando de reparos simples.

**7º QUESITO:** Queira o sr. Perito informar se há no imóvel avaliando vício estrutural aparente passível de desvalorizá-lo.

RESPOSTA: Não há.

**8º QUESITO:** Queira o sr. Perito informar se há na região onde o imóvel está localizado, algo passível de desvalorizá-lo.

RESPOSTA: Não há.

**9° QUESITO:** Queira o sr. Perito informar o comércio e meios de transporte existente nas proximidades do imóvel periciado.

**RESPOSTA:** Na região existem comércios variados e farta rede de transporte público.



**10° QUESITO:** Queira o sr. Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão.

**RESPOSTA:** O imóvel da Lapa sim, pode ser considerado de Alto Padrão. O imóvel do bairro do Limão é de Médio Padrão.

**11º QUESITO:** Queira o sr. Perito informar se é possível aferir o valor pago à título de locação residencial para o imóvel avaliado ou outro em iguais condições; e, caso afirmativo, qual seria este valor de avaliação.

**RESPOSTA:** O quesito foge ao âmbito da perícia.

**12º QUESITO:** Queira o sr. Perito informar qual é, ao final, o valor de mercado sugerido do imóvel periciado.

# **RESPOSTA:**

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 174.148 DO 8º CRI DA CAPITAL E BENFEITORIAS

R\$ 473.000,00 (quatrocentos e setenta e três mil reais)

Válido para setembro de 2024

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 136.015 DO 10º CRI DA CAPITAL E BENFEITORIAS

R\$ 860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais)

Válido para setembro de 2024



# VIII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 99 (Noventa e nove) folhas digitadas, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 19 de setembro de 2024.

MAÍRA DE MORAES MODOTTI CREA/SP: 5.063.173.950



**ANEXO: ELEMENTOS COMPARATIVOS** 



# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

500			fls. 476	37363
'• I • '			GeoAvaliarPro°	, sob o número WLAP24702637363 3oF.
was a reserve of 5 %.	FIFM FN/IA C	DA AVALIAÇÃO		\P24;
DADOGRA WOT:	EMAZYI EM IU S	DI ATAMAÇAU		WL
DADOS DA FICHA 1	CD 9094	<b>√7</b>	A DECOMMA	nero
NÚMERO DA PESQUEA: SAO PAULO SEIOR: 074 QUADRA: 221	- SP - 2024 <b>ÍNDICE DO LOCAL:</b> 1.40a	UIILZADO DATA D.  5.00 CHAVE GEOGRÁFICA:	A PESQUISA: 19/09/2024	o núr
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	TIDELDO MORE: 1.40	o,oo omvedeounarida:		sob c
ENDEREÇO: Rua Jacofer		<b>.</b>	ÚMERO: 161	
	RO : Limã o	CIDADE: SAO PAULO		/2024 às 20:01 <mark>,</mark> so e código LIZi98oF
CEP: UF: SP				9/2024 às 20:01 e código LIZi9
DADOS DA REGIÃO				_
METHORAMENTOS:				em 19/0
PAVMENTAÇÃO REDE DE COI	_	DE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA A CABO		ocolado em 19/0 .2020.8.26.0004
DADOS DO TERRENO				0co 202
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 3.296,00 TI ACESSBLIDADE: Dire ta TOPOGRAFIA: plano	STADA - (cf) m: FORMATO: Regula	100,00 PROF. EQUIV. (Pe) ar ESQUINA:	: 32,96 Nã o	tado de Sao Paulo, pro processo 1010861-21
CONSISTÊNCIA: se c o				Sao so 10
DADOS DO APARTAMENTO				de de
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:		o si
CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075 <b>CONSERVAÇÃO</b> : d - er	ntre regular e reparos simples	Tribunal de Justica do E Occumento.do, informe
• •	anos FRAÇÃO: 0,0	0 TAXA: 0,00 VAGAS COB.:	1 VAGAS DESCOB.:	Justi 16, ir
<b>DIMENSÕES A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:</b> 60,00 Á	<b>REA COMUM M</b> <sup>2</sup> 0,00	O GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00	TOTALM <sup>2</sup> : 60,00	ા de nto.c
EDIFÍCIO	-,0	1	· - <b>/</b>	buna ume
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND:  FATORES ADICIONAIS	W.C.: 2 QUARTO EMI 1 SUPERIO RES :	I BOIM :	SHILL DELICATION	ado digitalmente p爵 MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do E ps://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe
	.DICIONAL02: 1,00	O ADICIONALO3: 1,0	00	SNS
,	.DICIONAL05: 1,00	,		DE MORAES jital/pg/abrirC
DADOS DA TRANSAÇÃO	<i>,</i>	±,		: MO
	<b>DA</b> ( <b>R</b> \$): 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,	00	A DE digita
MOBILÁRIA: Nivel A Imóveis	. , , ,			//AIR asta
CONTATO:			TELEFONE: (11)-30990	1496 1495 14√1q:
OBSERVAÇÃO:				inte p ijus.
				alme j.tjsp
				digit //esa
RESULTADO DA HOMOGENEIZA	ÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FA TO RES ADIC		RIAÇÃO	assir ite h
LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICIONAL01	: 0,00 VALOR UNITÁR	7.200 :	0, <del>0</del> 0
OBSOIESCÊNCIA Fobs: 2	65,22 FTADICIONAL02	: 0,00 <b>HOMOGENEIZ</b> A	7.200 : 7.463 AÇÃO : 7.463	5, <del>20</del> 6886
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03	·	1,0	é cópiædo c original, ace
VAGAS	0,00 FTADEDNAL04	: 0,00		cópi İgina
	FTADICIONAL 05	: 0,00		nto é o or
	FTADICIONAL 06	: 0,00		umer Iferir
				Este documento é cópiago ogginas assim Para conferir o original, acesse o site m
				Este Para



# REGISTRO FO TO GRÁFICO

# DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 074 **QUADRA:** 221

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 1



FO TO N° Varanda

2



# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

500					GeoAvalia	fls. 478	, sob o número WLAP24702637363 3oF.
unidesk					GeoAvana	urio.	7026;
	ELEM	ENTO S DA	AVATIA	CÃO			\P24
DADOGDA WOHA	I MA A MILE		ПУЛЦА	. Ç 110			W L
DADOS DA FICHA 2	ALILO CD 2004			71mmm. DO DA	NA DA DECOLICA	10/00/0004	mero
NÚMERO DA PESQUISA: SAO P. SEIOR: 074 QUADRA: 223		AL: 1.405.00	_	AVE GEOGRÁFIC	A DA PESQUISA:	19/09/2024	o núr
DADOS DA IOCALIZAÇÃO	1 1 2 2 2 2 3 2 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	11100,00					, sob ( 80F.
ENDEREÇO: Rua Jacofer COMP.: CEP: UF: SP	BARRO : Limão		(	CIDADE: SAO PA	<b>NÚMERO:</b> 161 UIO - SP		9/2024 às 20:01 <mark>,</mark> so e código LIZi98oF.
DADOS DA REGIÃO							_
	E COLETA DE ESGOTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_		ÃO PÚBLICA			ocolado em 19/09 .2020.8.26.0004
2,200,00	TESTADA - (cf) m:	-	100,00	PROF. EQUIV. (1	Pe): 32,9	6	
ÁREA (Ar) M²:       3.296,00         ACESSBLDADE:       Dire ta         TOPOGRAFIA:       pla no         CONSITÊNCIA:       se c o	FORMATO:	Regular	100,00	ESQUINA:	Nã o	O	stado de Sao Paulo, pro o processo 1010861-21
DADOS DO APARTAMENTO							de Sa cesso
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartam	ento ESTADO : O 1	nig in a l	FACE:	<u> </u>			adb (
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio c/ ele COEF. DEP. (k): 0,847 IDADE	ev. <b>COEF. PAD</b> F		5,075 CO		- entre regular e re	paros simples	Justica do Est lo, informe o
<b>DIMENSÕES A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:</b> 60,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	EM M <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	60.00	l de J nto.d
EDIFÍCIO EDIFÍCIO	111111111111111111111111111111111111111	-,	0111410	-,	10 112112	,	ouna ume
	<u> </u>	ARTO EMPREO ERIO RES:		O PECNA: PTO/ANDAR:	1 SALÃO DE 0 SUB-SO	FESTAS: 1	MODOTTI e Tribunal de Justica do Estad onferenciaDocumento.do, informe o prd
<b>ADICIONAL01:</b> 1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00		ir Co
<b>ADICIONAL04:</b> 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00		DE MORAES jital/pg/abrirC
DADOS DA TRANSAÇÃO							DE M ital/p
NATUREZA: Oferta VALOR  MOBILÁRIA: Quinto And	<b>VENDA</b> ( <b>R</b> \$) : 600.000,00	)	VALOF	R LO CAÇÃO (R\$)	: 0,00	: (11)-40201	い/pastadig
OBSERVAÇÃO:	_					: (11)-40201	ado digitalmente p頜 MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do E ps://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe
RESULTADO DA HOMOGEN							
FATORES NORMA IBAPE/SP		ES ADICION		VALORES/V	VARIAÇÃO		, ass
LOCALZAÇÃO Floc:	-,	ONAL01:	0,00	VALOR UNI		9.000	gination
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	331,52 <b>FTADICI</b>	ONAL02:	0,00	HOMOGENI	-	9.33	1,\$\oqual \text{Signature}{\omega_{\text{cess}}}
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICE	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,0	piae ක්, ක
VAGAS	0,00 FTADICI	ONAL04:	0,00				i é cópiago c original, ace
	FTADICI	ONAL 05:	0,00				ento ir o c
	FTADICI	ONAL06:	0,00				oum. Inferi
							Este dodumento é cópiædo oktoinæ assin Para conferir o original, acesse o site hi



# REGISTRO FO TO GRÁFICO

# DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR**: 074 **QUADRA**: 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sala de jantar

NÚMERO ELEMENTO: 2



FOTO N° 2
Sala de estar



# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

	fls. 480  GeoAvaliarPro  DA AVALIAÇÃO  DUILZADO DATA DA PESQUISA: 19/09/2024  00 CHAVE GEO GRÁFICA:
unidesk	20263
ELEM ENTO S	DA AVALIAÇÃO
	<u> </u>
DADOS DA FICHA  NÚMERO DA PESQUSA: SAO PAULO - SP - 2024	UIILZADO DATA DA PESQUISA: 19/09/2024 €
SEIOR: 074 QUADRA: 221 NDICEDO LOCAL: 1.405.	,00 CHAVE GEO GRÁFICA: 19/ 09/ 2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	дos ;
ENDEREÇO: Rua Jacofer  COMP.: BARRO: Limão  CEP: UF: SP	NÚMERO: 161 0.55 8 8 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8
DADOS DA REGIÃO	
MELHO RAMENTOS:  PAVMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE  REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A  DADOS DO TERRENO	E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  CABO  COCO  SOCO  COCO
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 3.296,00 TESTADA - (cf) m:	
ACESSBLDADE: Direta FORMATO: Regular TOPOGRAFIA: plano CONSSTÊNCIA: seco	
DADOS DO APARTAMENTO	မ် မ
TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original	FACE:
CARACTERISTICAS  PADRÃO : apartamento médio c/ elev.  COEF. PADRÃO :	5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0 1 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5
<b>DIMENSÕES A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:</b> 60,00 <b>ÁREA COMUM M<sup>2</sup></b> 0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> 0.00 TOTALM <sup>2</sup> : 60.00
<b>A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:</b> 60,00 ÁREA COMUM M <sup>2</sup> 0,00 <b>EDIFÍCIO</b>	GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00 TO TALM <sup>2</sup> : 60,00 = 6
DORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPETEVADORES: 0 PIAYGROUND: 1 SUPERIORES:  FATORES ADICIONAIS	FACE:  5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0 FINAL PROPERTIES O PROPERTIES O PROPERTIES O APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0 FOR SUB-SUB-SUB-SUB-SUB-SUB-SUB-SUB-SUB-SUB-
<b>ADEIONAL01:</b> 1,00 <b>ADEIONAL02:</b> 1,00	ADICIONAL03: 1,00
<b>ADICIONAL04:</b> 1,00 <b>ADICIONAL05:</b> 1,00	ADICIONAL03: 1,00 SO SE
DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00  MOBILÁRIA: Maxtal Administração de Imóveis  CONTATO: OBSERVAÇÃO:	5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  GARAGEM M² 0,00 TOTALM²: 60,00  REGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 DE DESCOBLOS: 0  ADICIONALO3: 1,00  ADICIONALO6: 1,00  VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  TELEFONE: (11)-21672000 aptue uniqui ison popular in the property of the property is a property in the property in the property is a property in the property is a property in the property is a property in the property in the property is a property in the property in the property is a property in the property in the property is a property in the property in the property is a property in the property in the property is a property in the property in the property in the property is a property in the property i
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/ SP FATORES ADICIO 10 CALIZAÇÃO Floc: 0.00 FTADICIONAL01:	ONAIS VALORES/ VARIAÇÃO $\frac{7}{20}$ $0,00$ VALOR UNITÁRIO: $6.750,00$
	$0,00$ VALOR UNITÁRIO: 6.750, $\oplus$ 0 6.750, $\oplus$
_	0,00 HOMOGENEZAÇÃO: 6.750, 80 8
	0,00 <b>VARIAÇÃO</b> : 1,00@0
VAGAS 0,00 FTADICIONAL04: FTADICIONAL05:	0,00 • • • • • • • • • • • • • • • • • • •
FTADEONAL06:	0,00 m ent
FIADEDNAL06:	ONAIS         VAIORES/VARIAÇÃO         III           0,00         VAIOR UNITÁRIO :         6.750,000           0,00         HOMOGENEIZAÇÃO :         6.750,000           0,00         VARIAÇÃO :         1,0000           0,00         0,00         0,00           0,00         0,00         0,00           0,00         0,00         0,00           0,00         0,00         0,00           0,00         0,00         0,00           0,00         0,00         0,00



# REGISTRO FO TO GRÁFICO

# DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

**DATA DA PESQUISA:** 19/09/2024

**SETOR**: 074 **QUADRA**: 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1
Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 3



**гото N°** 2

Sa la



# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

36					GeoAvalia <sub>1</sub> P	fls. 482
unidesk						
	EUE	MENTOS DA	AVALIA	ÇÃO		١
DADOS DA FICHA 4						
IÚMERO DA PESQUISA: SAO PAU	_		_	UTILIZADO DATA DA	A PESQUISA: 19	0/09/2024
<b>QUADRA</b> : 221	NDICE DO LO	CAL: 1.405,00	СН	AVE GEOGRÁFICA:		-
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					,	
NDEREÇO : Rua Jacofer COMP.: BA	AIRRO : Limão			N CIDADE: SAO PAULO	<b>ÚMERO:</b> 161 - SP	(
CEP: UF: SP						,
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:						
_	COLETA DE ESGOTO	_		ÃO PÚBLICA		
	DISTRIBUIÇÃO DE ÁGI	UA X TV A CA	АВО			-
DADOS DO TERRENO						
AREA (Ar) M <sup>2</sup> : 3.296,00 ACESSBUDADE: Dire ta	TESTADA - (cf) m: FORMATO:		100,00	PROF. EQUIV. (Pe):	32,96 Nã o	
ACESSIBILIDADE: Dire ta OPOGRAFIA: plano	FURMATU:	Regular		ESQUINA:	11d U	
CONSISTÊNCIA: se c o						
DADOS DO APARTAMENTO						
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	nto ESTADO:	Original	FACE	:		
CARACTERISTICAS	~	nnî o	E 077 -		Anna mana d	
ADRÃO: apartamento médio c/ elev. OEF. DEP. (k): 0,847 IDADE:	COEF. PA			ONSERVAÇÃO: d - en		os simples
	- anos runçao	. U.UU IAA	(A:	)() VAGASCOR· 1	VALLARIIPE	COB. U.
DIMENSÕES		,	<b>LA:</b> 0,0	00 VAGAS COB.: 1	VAGAS DES	сов.: 0 <sup>-</sup>
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAC		TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 -
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00 EDIFÍCIO		0,00	GARAC	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00  EDIFÍC IO  DORMIIÓ RIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADO RES: 0 PLAYGRO UN D	W.C.: 2 Q		GARAC		TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 - STAS: 1   SSTAS: 0   SSTA
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00  EDIFÍC IO  DORMITÓ RIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADO RES: 0 PLAYGRO UND  FATO RES ADICIONAIS	W.C.: 2 Q	0,00 UARTO EMPREG JPERIORES :	GARAC ADAS: 0 A	0,00 0,00 0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 - STAS: 1   SS: 0
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00  EDIFÍC IO  DORMIIÓ RIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADO RES: 0 PLAYGRO UN D	W.C.: 2 Q	0,00  UARTO EMPREGIPERIO RES:	GARAC ADAS: 0 A	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00
ADICIONAL04: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PIAYGROUND  EATORES ADICIONAIS  ADICIONAL01: 1,00  ADICIONAL04: 1,00	W.C.: 2 Q	0,00 UARTO EMPREG JPERIORES :	GARAC SADAS: 0 A	0,00 0,00 0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 - STAS: 1   STAS: 0
A. PRIVATIVA M²: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓ RIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PLAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONAL01: 1,00  ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO	W.C.: 2 Q D: 1 SU  ADICIONAL02:	0,00  UARTO EMPREGIPERIO RES:	GARAG  ADAS:  ADICK  ADICK	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  0 NAL03: 1,0 0 NAL06: 1,0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 STAS: 1 S: 0
A. PRIVATIVA M²: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PLAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONAL01: 1,00  ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  TATUREZA: Oferta VALOR VI	W.C.: 2 Q D: 1 SU  ADICIONAL02:	0,00  UARTO EMPREGUPERD RES:  1,00 1,00	GARAG  ADAS:  ADICK  ADICK	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  0 NAL03: 1,0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00
ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR VI  MOBILÁRIA: Paulo Cahim	W.C.: 2 Q D: 1 SU  ADICIONAL02: ADICIONAL05:	0,00  UARTO EMPREGUPERD RES:  1,00 1,00	GARAG  ADAS:  ADICK  ADICK	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  0 NAL03: 1,0 0 NAL06: 1,0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 - STAS: 1   SS: 0   (11),040007
A. PRIVATIVA M²: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PLAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONAL01: 1,00  ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  TATUREZA: Oferta VALOR VI	W.C.: 2 Q D: 1 SU  ADICIONAL02: ADICIONAL05:	0,00  UARTO EMPREGUPERD RES:  1,00 1,00	GARAG  ADAS:  ADICK  ADICK	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  0 NAL03: 1,0 0 NAL06: 1,0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 - STAS: 1
A. PRIVATIVA M²: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PLAYGROUND  EATORES ADICIONAIS  ADICIONAL01: 1,00  ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  [ATUREZA: Oferta VALOR VIII]  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO:	W.C.: 2 Q D: 1 SU  ADICIONAL02: ADICIONAL05:	0,00  UARTO EMPREGUPERD RES:  1,00 1,00	GARAG  ADAS:  ADICK  ADICK	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  0 NAL03: 1,0 0 NAL06: 1,0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 - STAS: 1   S: 0   (11)-949927(
A. PRIVATIVA M²: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PLAYGROUND  EATORES ADICIONAIS  ADICIONAL01: 1,00  ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  [ATUREZA: Oferta VALOR VIII]  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO:	W.C.: 2 Q D: 1 SU  ADICIONAL02: ADICIONAL05:	0,00  UARTO EMPREGUPERD RES:  1,00 1,00	GARAG  ADAS:  ADICK  ADICK	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  0 NAL03: 1,0 0 NAL06: 1,0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 - STAS: 1   SS: 0   (1)
EDIFÍCIO DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VI MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO: D B S E R V A ÇÃO:	W.C.: 2 Q 1: 1 SU  ADICIONAL02: ADICIONAL05: ENDA (R\$): 489.000,	0,00  UARTO EMPREGUPERD RES:  1,00 1,00	GARAG  ADAS:  ADICK  ADICK	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  0 NAL03: 1,0 0 NAL06: 1,0	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00 STAS: 1 SS: 0 SS:
A. PRIVATIVA M²: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PLAYGROUND  EATORES ADICIONAIS  ADICIONAL01: 1,00  ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  [ATUREZA: Oferta VALOR VIII]  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO:	W.C.: 2 Q D: 1 SU  ADICIONAL02: ADICIONAL05: ENDA (R\$): 489.000,	0,00  UARTO EMPREGUPERD RES:  1,00 1,00	GARAC  SADAS:  0 A  ADICIC  ADICIC	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  0 NAL03: 1,0 0 NAL06: 1,0	TO TALM <sup>2</sup> :	(11)-949927(
A. PRIVATIVA M2: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PLAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONAL01: 1,00  ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VI  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO: D B S E R V A ÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEE	W.C.: 2 Q ): 1 SI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  ENDA (R\$): 489.000,	0,00  UARTO EMPREGIPERIO RES:  1,00 1,00	GARAC  SADAS:  0 A  ADICIC  ADICIC	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  NAL03: 1,0  NAL06: 1,0  RIOCAÇÃO (R\$): 0,0	TO TALM <sup>2</sup> :	(11)-949927(
EDIFÍCIO  CORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1  LEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  MATUREZA: Oferta VALOR VI  MOBILÍARIA: Paulo Cahim  ONTATO: D B S E R V A ÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEE  FATORES NORMA IBAPE/ SP	W.C.: 2 Q 1: 1 SI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  ENDA (R\$): 489.000,  ZAÇÃO  FATO: 0,00 FTADI	0,00  UARTO EMPREGIPERIO RES:  1,00 1,00  00	GARACE ADER VALOI	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  NAL03: 1,0  NAL06: 1,0  RIOCAÇÃO (R\$): 0,0	TO TALM <sup>2</sup> :	(11)-949927(
EDIFÍCIO  DORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LIEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VI  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO: DES ER VAÇÃO:  ERESULTADO DA HOMOGENEE  FATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc: DESOLESCÊNCIA Fobs:	W.C.: 2 Q 1: 1 SU  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  ENDA (R\$): 489.000,  ZAÇÃO  FATO: 0,00 FTADI 270,19 FTADI	0,00  UARTO EMPREGIPERIORES:  1,00 1,00  00  RES ADICION CIONALO1:	GARAC  ADICE  ADICE  VALOI   (AIS  0,00	O PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  ONALO3: 1,0  ONALO6: 1,0  RIOCAÇÃO (R\$): 0,0  VAIORES/VAR  VAIOR UNITÁR  HOMOGENEIZA	TO TALM <sup>2</sup> :	(11)-949927
EDIFÍCIO DORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VI  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO: D B S E R V A ÇÃO:  ERSULTA DO DA HOMOGENEE  FATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc: DBSOIESCÊNCIA Fobs:  PADRÃO Fp:	W.C.: 2 Q 1: 1 SU  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  ENDA (R\$): 489.000,  70,00 FTADI 70,00 FTADI 70,00 FTADI	0,00  UARTO EMPREGIPERIO RES:  1,00 1,00  00  RES ADICIO N. CIONALO1: CIONALO2: CIONALO3:	GARAC  ADICIE  ADICIE  VALOI   ALS  0,00  0,00  0,00	0 PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  NAL03: 1,0  NAL06: 1,0  RIOCAÇÃO (R\$): 0,0	TO TALM <sup>2</sup> :	(11)-949927(
EDIFÍCIO  DORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LIEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VI  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO: DES ER VAÇÃO:  ERESULTADO DA HOMOGENEE  FATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc: DESOLESCÊNCIA Fobs:	W.C.: 2 Q 1: 1 SI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  ENDA (R\$): 489.000,  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7	0,00  UARTO EMPREGIPERIO RES:  1,00 1,00  00  RES ADICIO N. CIONALO1: CIONALO2: CIONALO3: CIONALO3:	GARAC  ADICK  ADICK  VALOI  0 0,00 0,00 0,00 0,00	O PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  ONALO3: 1,0  ONALO6: 1,0  RIOCAÇÃO (R\$): 0,0  VAIORES/VAR  VAIOR UNITÁR  HOMOGENEIZA	TO TALM <sup>2</sup> :	(11)-949927
EDIFÍCIO DORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VI  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO: D B S E R V A ÇÃO:  ERSULTA DO DA HOMOGENEE  FATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc: DBSOIESCÊNCIA Fobs:  PADRÃO Fp:	W.C.: 2 Q 1: 1 SI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  ENDA (R\$): 489.000,  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7	0,00  UARTO EMPREGIPERIORES:  1,00 1,00  00  RES ADICION CIONALO1: CIONALO2: CIONALO3: CIONALO3: CIONALO3:	ADEX ADEX ADEX VAIOI 0 A	O PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  ONALO3: 1,0  ONALO6: 1,0  RIOCAÇÃO (R\$): 0,0  VAIORES/VAR  VAIOR UNITÁR  HOMOGENEIZA	TO TALM <sup>2</sup> :	(11)-949927
EDIFÍCIO DORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS  ADICIONALO1: 1,00  ADICIONALO4: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO  IATUREZA: Oferta VALOR VI  MOBILÁRIA: Paulo Cahim  ONTATO: D B S E R V A ÇÃO:  ERSULTA DO DA HOMOGENEE  FATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc: DBSOIESCÊNCIA Fobs:  PADRÃO Fp:	W.C.: 2 Q 1: 1 SI  ADICIONAL02: ADICIONAL05:  ENDA (R\$): 489.000,  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7  7	0,00  UARTO EMPREGIPERIO RES:  1,00 1,00  00  RES ADICIO N. CIONALO1: CIONALO2: CIONALO3: CIONALO3:	GARAC  ADICK  ADICK  VALOI  0 0,00 0,00 0,00 0,00	O PSCNA: 1 PTO/ANDAR: 0  ONALO3: 1,0  ONALO6: 1,0  RIOCAÇÃO (R\$): 0,0  VAIORES/VAR  VAIOR UNITÁR  HOMOGENEIZA	SAIÃO DE FE SUB- SO LO 0 0 TELEFONE: (	60,00



# REGISTRO FO TO GRÁFICO

# DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

**DATA DA PESQUISA:** 19/09/2024

**SETOR**: 074 **QUADRA**: 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1
Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 4



FO TO N°
Varanda

2



# ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

56			fls. 484 £9
'◆ I ◆ ' unidesk		GeoAvaliarP	tls. 484 sob o número WLAP24702637363 sob.
WHILE IS A STATE OF THE STATE O	ELEMENTOS DA AVALIA	CÃO	P247
DADOG DA WOWL	THE STATE OF THE S	- ÇILO	WLA
DADOS DA FICHA 5	24	7	<u>J</u>
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 20 SEIOR: 074 QUADRA: 221 ÍNDIC	_	☑ UNILZADO DATA DA PESQUISA: 19 IAVE GEOGRÁFICA:	9/09/2024 5
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	220 100 ML. 1.400,00 CE	ALLE OLD ORGITALS	sob c
ENDEREÇO: Rua Jacofer		NÚMERO: 161	
COMP.: BARRO : Limã	0	NUMERO: 161 CIDADE: SAO PAULO - SP	/2024 às 20:01, so e código LIZi98oF
CEP: UF: SP			9/2024 às 20:01 e código LIZi9
DADOS DA REGIÃO			
METHORAMENTOS:		~ ,	em 19/08
PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE E REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO	_	AO PÚBLICA	ocolado em 19/0 .2020.8.26.0004
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 3.296,00 TESTADA - ACESSBILDADE: Dire ta FORM. TOPOGRAFIA: p la no	,	PROF. EQUIV. (Pe):       32,96         ESQUINA:       Nã o	ado de Sao Paulo, pro processo 1010861-27
CONSISTÊNCIA: se c o			Sao
DADOS DO APARTAMENTO			db de rocess
, -	STADO: O riginal FACE	:	Tribunal de Justica do Estad
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio c/ elev. C	OEF. PADRÃO: 5,075 CO	<b>DNSERVAÇÃO :</b> c - regular	do E íme
COEF. DEP. (k): 0,886 DADE: 12 anos 1		00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DES	cob:: 0 stica
DIMENSÕES			le Ju o.do,
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00 ÁREA COM	MUM M <sup>2</sup> 0,00 GARAG	GEM M <sup>2</sup> 0,00 TO TALM <sup>2</sup> :	unal d
EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: ELEVADORES: 0 PIAYGROUND: 1  FATORES ADICIONAIS	2 QUARTO EMPREGADAS: SUPERIORES: 0 A	0 PSCINA: 1 SALÃO DE FE APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLO	. o 🗀
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONA	AL02: 1,00 ADICIO	<b>DNAL03:</b> 1,00	ES A
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONA	AL05: 1,00 ADICIO	<b>DNAL06:</b> 1,00	DE MORAES gital/pg/abrirC
DADOS DA TRANSAÇÃO			 )E M ital/p
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$):	565.000,00 VAIO	R LO CAÇÃO (R\$): 0,00	RA E
MOBILÁRIA: PC Imóveis			MAI (past
CONTATO: OBSERVAÇÃO:		TELEFO NE :	(11)  Compared to the part of
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	DA MO DEC	***************************************	
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS  FTADICIONAL01: 0,00	VALO RES/ VARIAÇÃO	ass site 1
IOCALZAÇÃO Floc: 0,00		VALOR UNITÁRIO:	8.475, 80 esse: 8.475, 80 esse: 8.475, 90
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FTADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.475, (X)
PADRÃO Fp: 0,00	<b>FTADICIONAL03:</b> 0,00	VARIAÇÃO:	五 四 五 1,0000 百 1,0000 1,000 1
VAGAS 0,00	FTADICIONAL 04: 0,00		e cópiado o original, ace
	FTADICIONAL 05: 0,00		anto Ir o c
	FTADICIONAL 06: 0,00		dume
			Este documento é cópiago ogginas assim Para conferir o original, acesse o site m



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 074 **QUADRA:** 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1

NÚMERO ELEMENTO: 5

Sa la

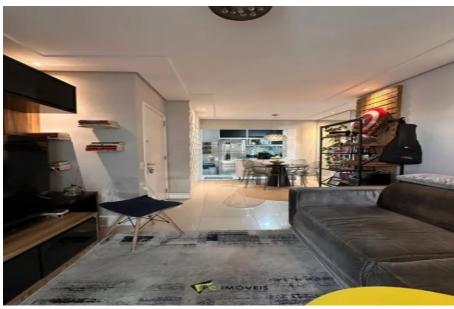


FOTO N° 2

Sa la



526			fls. 486	7363
umidesk			GeoAvaliarPro°	70263
WITH THE PARTY OF	EDMENTOS DA AVALIAÇÃO  DOS DA FICHA  6  1ERO DA PÍSQUEA: SAO PAULO - SP - 2024    INDEE DO LOCAL: 1.405.00   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DO LOCALIZAÇÃO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DO LOCALIZAÇÃO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DO LOCALIZAÇÃO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DOS DA RECIÃO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DOS DA RECIÃO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DOS DA RECIÃO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DE COLETA DE ESCOTO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DE COLETA DE COLETA DE ESCOTO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DE COLETA DE COLETA DE ESCOTO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DE COLETA DE COLETA DE ESCOTO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DE COLETA DE COLETA DE ESCOTO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DE COLETA DE COLETA DE ESCOTO   CHAVE GEOGRÁFICA: 19/99/2024     INDEE DE COLETA DE COLETA DE COLOTO   CHAVE GEOGRÁFICA: 1	P247		
DADOGE: TET	RABERO : Limão   CDADE : SAO PAULO - SP   REGIÃO	WLA		
	CD 2004	<b>₩</b>	A DECOVERY	nero
·		_	A PESQUISA: 19/09/2024	o núr
•	INDEEDO LOCAL: 1.400	OHAVE GEOGRAFICA:		Sob c
			ÍMERO . 161	
	O:Limão			\$ 20: ) LIZ
				24 às ódigc
DADOS DA REGIÃO				_
MELHO RAMENTOS:				em 19/0
	_			ado em 0.8.26.0
DADOS DO TERRENO				ocol. 202
ACESSBLDADE: Dire ta		7 11011 12(0111 (10)	,	aulo, pro 0861-21
•				Sao P so 101
DADOS DO APARIAMENTO				de de oces
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: O riginal	FACE:		o o
CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento médio c/ elev.			ntre regular e reparos simples	ica do E nforme
	anos FRAÇÃO: 0,00	<b>TAXA:</b> 0,00 <b>VAGAS COB.:</b> 1	VAGAS DESCOB.:	Justi b, ir
<b>DIMENSÕES A. PRIVATIVA M²:</b> 60,00 <b>ÁI</b>	<b>REA COMUM M</b> <sup>2</sup> 0.00	GARAGEM M <sup>2</sup> 0.00	TOTALM <sup>2</sup> : 60.00	al de nto.c
EDIFÍCIO	-,	,	· - <b>/</b> -	buna ume
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1	~	I BOIM.	SHEIG BEILSHIS.	DOTTI e Tri ferenciaDoc
	DICIONAL02: 1 00	ADICIONAL03: 1.0	10	S NC Cont
,	,			RAE; 'abrir
		ALLE ENTAILUU: 1,0		MO/sl
	A (R\$) + 515 000 00	VAIORIOCAÇÃO (Pé) O	20	A DE ≾igita
	(±sφ) • O1O.UUU,UU	тавлівонуло (к\$) : U,(	- <del>-</del>	1AIR, astac
CONTATO:			<b>TELEFONE:</b> (11)-25796	.\$99 br/p
OBSERVAÇÃO:				nte p .jus.l
				alme i.tjsp
				digita /esaj
RESULTADO DA HOMOGENEIZA	ŽÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICI	ONAIS VALORES/VAR	RIAÇÃO	assin Te h
LOCALZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIONAL01:	0,00 VALOR UNITÁR	<b>IO</b> : 7.72	5, <del>0</del> 0
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 28	34,56 FTADICIONAL02:	0,00 HOMOGENEIZA	ÇÃO: 8.009	oggi eggii eggii
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICIONAL03:		1,0	, बुद्ध 1, बुद्ध
VAGAS	,	-	,	cópi: gina
	-,			ito é o ori
				umer ferir
				dod
				Este Para



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR**: 074 **QUADRA**: 221

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 6



FO TO N° 2 Varanda



FIS. 488  GeoAvaliar Pro  ELEMENTO S DA AVALIAÇÃO  DADOS DA FICHA 7  NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  SEIOR: 074 QUADRA: 221 ÍNDICE DO LOCAL: 1.405,00 CHAVE GEOGRÁFICA:  DADOS DA LOCALIZAÇÃO	37.303
unidesk	/020/
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	4774
DADOGDA WOMA	<b>1</b> ∧
DADOS DA FICHA 7	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 \times UTILZADO DATA DA PESQUISA: 19/09/2024  SETOR: 074 QUADRA: 221 NDICE DO LOCAL: 1.405,00 CHAVE GEOGRÁFICA:	unu c
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	SOD Ā
ENDEREÇO: Rua Jacofer NÚMERO: 161 SCOMP.: BARRO: Limão CIDADE: SAO PAULO - SP	3 20: 5 LIZ
ENDEREÇO: Rua Jacofer NÚMERO: 161  COMP.: BARRO: Limão CIDADE: SAO PAULO - SP  CEP: UF: SP  DADOS DA REGIÃO	24 ak Ódiac
DADOS DA REGIÃO	_
MEIHORAMENTOS:	0004
PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	em 1.26.0
□ REDE DE GÁS    □ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA   □ TV A CABO	2020.8.
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) M²:       3.296,00       TESTADA - (cf) m:       100,00       PROF. EQUIV. (Pe):       32,96       2         ACESSBILDADE:       Direta       FORMATO:       Regular       ESQUIVA:       Não       2         TOPOGRAFIA:       plano       CONSISTÊNCIA:       se c o       8	o, pr. 61-2
ACESSBILDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não COPOGRAFIA: plano	7 au 71 08
CONSISTÊNCIA: se c o	5a0 - 0 10
DADOS DO APARIAMENTO	stado de São Paulo, pro o processo 1010861-21
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:	otade o Dro
CARACTERISTICAS	ne o
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular	nforr
COEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0 : DIMENSÕES	Just do. ji
DIMENSOES  A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00 ÁREA COMUM M <sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00 TOTAL M <sup>2</sup> : 60,00 $\frac{1}{5}$	into.
EDIFÍCIO 2	iouni
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:  CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  COEF. DEP. (k): 0,886 DADE: 12 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  DIMENSÕES  A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM²: 60,00  EDIFÍCIO  DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PECNA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERDRES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0  FATORES ADICIONAIS	ado digitalmente per matrixa de moraes modo i il e i indunal de justica do E ps://esaj.tisp.jus.br/pastadidital/pd/abrirConferenciaDocumento.do. informe
	oric Oric
ADICIONAL01:       1,00       ADICIONAL02:       1,00       ADICIONAL03:       1,00       Image: Control of the cont	JORY 09/at
DADOS DA TRANSAÇÃO	⊒ral/
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00 $\underline{\bigcirc}$	tadic
MOBILÁRIA: Rocha Cunha Imóveis	y ma
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  MOBILÁRA: Rocha Cunha Imóveis  CONTATO: OBSERVAÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	e per
	nent Sp.it
	gıtalı sai.ti
PESTITA DO DA HOMOCENETZA CÃO	so al. S://e
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO  FATORES NORMA IBAPE/ SP FATORES ADICIONAIS VALORES/ VARIAÇÃO	
FA TO RES NORMA IBAPE/ SP FA TO RES ADICIONAIS VALO RES/ VARIAÇÃO $\frac{7}{6}$ LO CALZAÇÃO Floc: $0,00$ FT ADICIONALO1: $0,00$ VALOR UNITÁRIO: $8.250,\%$	Sie Sie
LOCALZAÇÃO Floc: $0,00$ FTADICIONAL01: $0,00$ VALOR UNITÁRIO: $8.250,6$ OBSOLESCÊNCIA Fobs: $0,00$ FTADICIONAL02: $0,00$ HOMOGENEIZAÇÃO: $8.250,6$	gena Se o
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00 FTADICIONALO2: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 8.250,	NO OF
PADRÃO Fp: 0,00 FTADEDNAL03: 0,00 VARIAÇÃO: 1,000  VAGAS 0,00 FTADEDNAL04: 0,00	
$ \begin{array}{cccccccccccccccccccccccccccccccccccc$	
FTADICIONAL05: 0,00	
FTADICIONAL06: 0,00	
	Este dodumento e copiagio ogginas assim Para conferir o original, acesse o site htt
ិទី ជ	Pa



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

**DATA DA PESQUISA:** 19/09/2024

**SETOR**: 074 **QUADRA**: 221

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1
Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 7



**гото n**° 2

Sa la



500					GeoAvalia	fls. 490
unidesk				G 7 0		D2476
	ELEWI	ENTO S DA	AVALIA	ÇAO		
DADOS DA FICHA 8						
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUI SEIOR: 074 QUADRA: 221	10 - SP - 2024 ÎNDICE DO LOCA	AI. 1.405.00	_	☑ UTILIZADO DATA AVE GEOGRÁFIC <i>A</i>		19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NDEEDO DO	1.405,00	CII	AVEGEOGRAFICA	· •	ç
ENDEREÇO: Rua Jacofer					NÚMERO: 161	Ç
	IRRO : Limã o		•	CIDADE: SAO PAU	IO - SP	) c 96
CEP: UF: SP						024
DADOS DA REGIÃO						0/8/2
MEIHO RAMENTOS: ⊠PAVMENTAÇÃO ⊠ REDE DE C	OLETA DE ESGOTO	⊠ REDE DI	EILIMINAC	ÃO PÚBLICA		5 6
<del></del>	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_		ilo i oblacii		ة 2 7
DADOS DO TERRENO		_				
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 3.296,00	TESTADA - (c f) m:	1	100,00	PROF. EQUIV. (P	e): 32,9	9) de Sao Paulo, proporolado em 19/00/2024 às 20:01
ACESSBLIDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	<u>C</u>
TOPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						C C
DADOS DO APARIAMENTO						<i>U</i> .
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	to ESTADO : O	nig in a l	FACE	:		
CARACTERISTICAS						и Ц
ADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADI			ONSERVAÇÃO : C -		organ O'E
OEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: DIMENSÕES	12 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TA</b> 3	<b>KA:</b> 0,0	00 VAGAS COB.:	1 VAGAS D	DESCOB.: ∪ U
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 78,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	<b>EEM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TOTALM2:	78,00
EDIFÍCIO DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND FATORES ADICIONAIS		ARTO EMPREG ERIORES:		0 PSCNA: PTO/ANDAR:	1 SAIÃO DE 0 SUB- SO	78,00   78,00
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	2
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL05:	1,00			1,00	Щ Ф
DADOS DA TRANSAÇÃO			11222		,	2
	<b>NDA (R\$) :</b> 598.000,00	<u> </u>	VALOI	R LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
MOBILÁRIA: Marcelo C. Arg	entino					<u> </u>
CONTATO:					TELEFONE	: (11)-9671420
) BSERVAÇÃO:						at can
						<u>=</u>
	v.cão					: <u>`</u>
RESULTADO DA HOMOGENEIZ FATORES NORMA IBAPE/SP	-	ES ADIC IO N	AIS	VALORES/ VA	A RIA CÃO	.0
LOCALZAÇÃO Floc :		ONAL01:	0,00	VALOR UNITA	ÁRIO :	6.900. <del>Q</del>
DBSOLESCÊNCIA Fobs :	-,	ONAL02:	0,00	HOMOGENE	ZACÃO :	6.900. <b>©</b>
ADRÃO Fp :		ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:	y 11 U ·	1 00%
AGAS	-,	ONAL04:	0,00	VAIWAÇAU:		1,000
TEMIEN	-,	ONAL05:	0,00			, d
			0,00			2
	FTADE	ONAL06:	0,00			5
						ر ا
						ц



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

**DATA DA PESQUISA:** 19/09/2024

**SETOR:** 074 **QUADRA:** 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 8



FO TO N°
Varanda

2



00				fls. 492 GeoAvaliarPro*  A PESQUSA: 19/09/2024  (ÚMERO: 161)
unidesk			7 -	
	ELEMEN	NTO S DA AVAI	JAÇAO	
DADOS DA FICHA 9			_	
IÚMERO DA PESQUISA: SAO PAU		1 405 00	UIILZADO DATA D	A PESQUISA: 19/09/2024
EIOR: 074 QUADRA: 221  DADOS DA LO CALIZAÇÃO	ÍNDICE DO LOCAL:	1.405,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
NDEREÇO: Rua Jacofer				ÚMERO: 161
	AIRRO: Limã o		CIDADE: SAO PAULO	- SP
CEP: UF: SP				
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS:	COLUMN DE POSSO	<b>⊠</b> nene en •	A CÃ O DÝDYECA	
<u> </u>	•	REDE DE ILIMINA  TV A CABO	AÇAO PUBLICA	
DADOS DO TERRENO				
AREA (Ar) M <sup>2</sup> : 3.296,00 ACESSBILDADE: Dire ta	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	100,00 Regula r	PROF. EQUIV. (Pe) ESQUINA:	: 32,96 Nã o
OPOGRAFIA: plano	<u>-</u>	<u> </u>	<b>-</b> - · · ·	
CONSISTÊNCIA: se c o				
DADOS DO APARIAMENTO				
PO DA EDFICAÇÃO: Apartamen	nto <b>ESTADO</b> : O rig ir	nal <b>FA</b> (	CE:	
CARACTERISTICAS  ADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO	<b>)</b> : 5,075	CONSERVAÇÃO : d - e	ntre regular e reparos simples
	12 anos FRAÇÃO:			1 VAGAS DESCOB.:
DIMENSÕES				
PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00 EDIFÍCIO	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00 GAR	<b>AGEM M</b> <sup>2</sup> 0,00	<b>TO TAL M</b> <sup>2</sup> : $60,00$
O RMIIÓ RIOS: 2 SUÍTES: 1 LEVADO RES: 0 PIAYGRO UND FATO RES ADICIONAIS		IO EMPREGADAS: ORES: 0	O PSCNA: APTO/ANDAR:	SALÃO DE FESTAS:  SUB-SOLOS:  0
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL 02:	1.00		
		1,00 ADI	CIONAL03: 1,	00
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1.00	CIDNAL03: 1,0 CIDNAL06: 1,0	00
ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO	ADICIONAL05:	1.00		00
DADOS DA TRANSAÇÃO	ADICIONAL05: ENDA (R\$): 500.000,00	1,00 ADI		00
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar	<b>ENDA</b> ( <b>R</b> \$): 500.000,00	1,00 ADI	CIONAL06: 1,	00
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar  ONTATO:	<b>ENDA</b> ( <b>R</b> \$): 500.000,00	1,00 ADI	CIONAL06: 1,	00 TELEFONE: (11)-96714
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar	<b>ENDA</b> ( <b>R</b> \$): 500.000,00	1,00 ADI	CIONAL06: 1,	00 TELEFONE: (11)-96714
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar  ONTATO:	<b>ENDA</b> ( <b>R</b> \$): 500.000,00	1,00 ADI	CIONAL06: 1,	00 TELEFONE: (11)-96714
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar.  ONTATO:  DISSERVAÇÃO:	ENDA (R\$): 500.000,00 gentino	1,00 ADI	CIONAL06: 1,	00 00 TELEFONE: (11)-96714
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar  ONTATO:	<b>ENDA</b> ( <b>R</b> \$) : 500.000,00 gentino <b>ZAÇÃO</b>	1,00 ADI	CIONAL06: 1,	00 TELEFONE: (11)-96714
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar.  ONTATO:  OBSERVAÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEI	<b>ENDA</b> ( <b>R</b> \$) : 500.000,00 gentino <b>ZAÇÃO</b>	1,00 ADI	CIONALO6: 1,	7.50  TELEFONE: (11)-96714
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Are ONTATO: DISSERVAÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEI FATORES NORMA IBAPE/SP	ENDA (R\$): 500.000,00  gentino  ZAÇÃO  FATORES	1,00 ADI  VAI  ADICIONAIS  AL01: 0,00	VALORES/ VAI VALOR UNITÁR	7.50 TELEFONE: (11)-96714  RIAÇÃO RIO: 7.50
DADOS DA TRANSAÇÃO  TATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar  ONTATO: D B S E R V A ÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEI  FATORES NORMA IBAPE/ SP  LOCALIZAÇÃO Floc:	ENDA (R\$): 500.000,00  gentino  ZAÇÃO  FATORES A  0,00 FTADICION.  276,27 FTADICION.	1,00 ADI  VAI  ADICIONAIS  AL01: 0,00  AL02: 0,000	VALORES/ VAI VALOR UNITÁ HOMOGENEIZA	7.50 AÇÃO: 7.77
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar  ONTATO:  DESERVAÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEI  FATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc:  DESOLESCÊNCIA Fobs:  PADRÃO Fp:	ENDA (R\$): 500.000,00  gentino  ZAÇÃO  FATORES A  0,00 FTADE DN.  276,27 FTADE DN.  0,00 FTADE DN.	1,00 ADI  VAI  ADICIONAIS  AL01: 0,00  AL02: 0,00  AL03: 0,00	VALORES/ VAI VALOR UNITÁR	TELEFONE: (11)-96714  RIAÇÃO  RIO: 7.50  AÇÃO: 7.77
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar.  ONTATO:  DESERVAÇÃO:  PATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc:  DESOLESCÊNCIA Fobs:	ENDA (R\$): 500.000,00  gentino  EAÇÃO  FATORES A  0,00 FTADICION A  276,27 FTADICION A  0,00 FTADICION A	ADICIONAIS AL01: 0,00 AL02: 0,00 AL03: 0,00 AL04: 0,00	VALORES/ VAI VALOR UNITÁ HOMOGENEIZA	TELEFONE: (11)-96714  RIAÇÃO  RIO: 7.50  AÇÃO: 7.77
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar  ONTATO:  DESERVAÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEI  FATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc:  DESOLESCÊNCIA Fobs:  PADRÃO Fp:	ENDA (R\$): 500.000,00  gentino  ZAÇÃO  FATORES A  0,00 FTADICIONA  276,27 FTADICIONA  0,00 FTADICIONA  10,00 FTADICIONA	1,00 ADI  VAI  ADICIONAIS  AL01: 0,00  AL02: 0,00  AL03: 0,00  AL04: 0,00  AL05: 0,00	VALORES/ VAI VALOR UNITÁ HOMOGENEIZA	7.50 AÇÃO: 7.50
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR V.  MOBILÁRIA: Marcelo C. Ar  ONTATO:  DESERVAÇÃO:  RESULTADO DA HOMOGENEI  FATORES NORMA IBAPE/SP  LOCALIZAÇÃO Floc:  DESOLESCÊNCIA Fobs:  PADRÃO Fp:	ENDA (R\$): 500.000,00  gentino  EAÇÃO  FATORES A  0,00 FTADICION A  276,27 FTADICION A  0,00 FTADICION A	1,00 ADI  VAI  ADICIONAIS  AL01: 0,00  AL02: 0,00  AL03: 0,00  AL04: 0,00  AL05: 0,00	VALORES/ VAI VALOR UNITÁ HOMOGENEIZA	00 TELEFONE: (11)-96714  RIAÇÃO RIO: 7.50



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR**: 074 **QUADRA**: 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1
Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 9



FOTO N°

Varanda

 $\mathbf{2}$ 



500			Geol	fls. 494  Waliar Pro  USA: 19/09/2024  : 161
unidesk				
	ELEMI	ENTOS DA AVAI	IAÇÃO	
DADOS DA FICHA 10				5
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAU	TLO - SP - 2024		UTILZADO DATA DA PESQU	UISA: 19/09/2024 .
<b>QUADRA</b> : 221	ÍNDICE DO LOCA	L: 1.405,00	CHAVE GEO GRÁFICA:	-
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
NDEREÇO: Rua Jacofer			NÚMERO	: 161
COMP.: BA CEP: UF: SP	AIRRO: Limã o		CIDADE: SAO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO				
MELHO RAMENTOS:				
_	COLETA DE ESGOTO DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	□ REDE DE IUM IN A     □ TV A CABO	AÇÃO PÚBLICA	-
DADOS DO TERRENO				
ACESSBLDADE: 3.296,00  COPOGRAFIA: plano	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	100,00 Regular	PRO F. EQ UIV. (Pe): ESQ UIN A: Nã o	32,96
CONSISTÊNCIA: se c o				
DADOS DO APARTAMENTO				
PO DA EDFICAÇÃO: Apartamer	nto <b>ESTADO</b> : O ri	ginal <b>FA</b> (	CE:	
CARACTERISTICAS ADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADR	ÃO: 5,075	CONSERVAÇÃO: d - entre regu	lar e reparos simples
-	12 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TAXA</b> :	0,00 <b>VAGAS COB.:</b> 1 <b>VA</b>	GAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00	ÁREA COMUM M²	0,00 <b>GAR</b>	AGEM M <sup>2</sup> 0,00 TOTAL	<b>M</b> <sup>2</sup> : 60,00
EDIFÍCIO	AIRA COMUM M²	o,oo GAR	AGENTIN <sup>2</sup> 0,00 TOTAL	WE-: 00,00 -
OORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUNI FATORES ADICIONAIS		RIO EMPREGADAS: RIO RES: 0	I DOLLIN:	lar e reparos simples  GAS DESCOB.: 0:  M²: 60,00  ÃO DE FESTAS: 1    SUB-SOLOS: 0  8.190,4  1,036
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADI	CIONAL03: 1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00 <b>AD</b>	CIDNAL06: 1,00	L 6
DADOS DA TRANSAÇÃO				
	<b>ENDA</b> ( <b>R\$</b> ): 546.000,00	VAI	OR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
10 BILIÁRIA: Gilvan Cordeir	0			9
ONTATO:			TELL	<b>EFONE:</b> (11)-9650349
OBSERVAÇÃO:				<u>.</u>
				EFONE: (11)-9650349
	~			<u>.</u>
RESULTADO DA HOMOGENEI	-			-
FATORES NORMA IBAPE/SP		S ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO	0
LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 <b>FTADICIO</b>		VALOR UNITÁRIO:	8.190,
DBSOIESCÊNCIA Fobs:	301,69 <b>FTADICIO</b>	<b>NAL02</b> : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO	8.491,
PADRÃO Fp :	0,00 <b>FTADICIO</b>	<b>NAL03:</b> 0,00	VARIAÇÃO:	1,030
/AGAS	0,00 <b>FTADI</b> CIO	<b>NAL04:</b> 0,00		
	FTADICIO			
		<b>NAL05</b> : 0,00		
	FTADICIO			



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR**: 074 **QUADRA**: 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1
Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 10



FOTO N° 2 Varanda



500					GeoAvali	fls. 496
unidesk				G 7 0		
	ELEM	ENTO S DA	AVALIA	ÇAO		
DADOS DA FICHA 11				_		
IÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUI ETOR: 074 QUADRA: 221	O - SP - 2024 ÍNDICE DO LOC.	AI. 1405.00	_	∐UTILZADO DAT AVEGEOGRÁFIO	A DA PESQUISA:	19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NDEEDO ISO	1.400,00	CII	AVEGEOGRAFE	·A •	-
NDEREÇO: Rua Jacofer					NÚMERO: 161	
	IRRO: Limã o		(	CIDADE: SAO PA	ULO - SP	(
EP: UF: SP						
DADOS DA REGIÃO						9
MELHO RAMENTOS: ¬ davimentação	OLETA DE ESGOTO	⊠ pene ne	TIMINAC	ÃO PÚBLICA		
	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	-	AU FUBLICA		-
DADOS DO TERRENO		_				-
AREA (Ar) M <sup>2</sup> : 3.296,00	TESTADA - (cf) m:	10	00,00	PROF. EQUIV. (	Pe): 32,	96
ACESSBLDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	-
OPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						ſ
DADOS DO APARTAMENTO						96
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	50 <b>ESTADO</b> : O	rig in a l	FACE	:		
CARACTERISTICAS						[
ADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PAD			NSERVAÇÃO: C		-
	12 anos FRAÇÃO :	0,00 <b>TAX</b> .	<b>A</b> : 0,0	00 VAGAS COB.:	1 VAGAS	DESCOB.: 0
DIMENSÕES  PRIVATIVA M²: 60,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	<b>EEM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TAL M <sup>2</sup> :	60,00
ZDIFÍC IO		ŕ		•		
OORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS		ARTO EMPREGA ERIORES:		0 PISCINA: PTO/ANDAR:	1 SALÃO D 0 SUB-S	60,00
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	
, , , ,	ADICIONAL05:	1,00		ONAL06:	1,00	l
ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO	ADE DIVALUS:	1,00	ADICI	JNALUU:	1,00	
	NDA (R\$): 569.000,0	<u> </u>	VAIOI	R LOCAÇÃO (R\$)	. 0.00	l -
MOBILIÁRIA: Cláudia G. Silva		J	VALOI	i DCAÇAO (III)	. 0,00	(
ONTATO:					TELEFONI	፤ E: (11)-9653199
BSERVAÇÃO:						
						-
						:
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	AÇÃO					-
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATOR	ES ADICIONA		VALORES/V	VARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 <b>FTADI</b> C	ONAL01:	0,00	VALOR UNI	IÁRIO:	8.535, <del>1</del>
DBSO LESCÊN CIA Fobs:	0,00 <b>FTADI</b> C	ONAL02:	0,00	HOMOGEN	EIZAÇÃO:	8.535,
ADRÃO Fp:	0,00 <b>FTADI</b> C	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,00
AGAS	0,00 <b>FTADI</b> C	ONAL04:	0,00			
	FTADIC	ONAL05:	0,00			
	FTADIC	ONAL06:	0,00			
						-



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

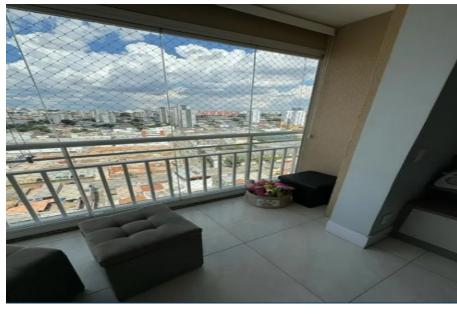
**SETOR:** 074 **QUADRA:** 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1

NÚMERO ELEMENTO: 11



FO TO N°
Varanda

2



500					GeoAvaliarP	fls. 498 (1986) 100 (1987) 100 (1
unidesk			X7 A TTA	G 7 O		P247(
	ELEMI	ENTOS DA A	IVALIA	.ÇAO		<u> </u>
DADOS DA FICHA 12						2
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUL SETOR: 074 QUADRA: 221	O - SP - 2024 ÍNDICE DO LOCA	1 . 1 405 00	_	☑UTILIZADO DATA AVE GEOGRÁFICA		0/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NDEEDO IDCA	1.400,00	On	AVEOLOGIATIOA	· •	qu
NDEREÇO: Rua Jacofer					NÚMERO: 161	.0
	IRRO : Limã o		(	CIDADE: SAO PAU	LO - SP	200
CEP: UF: SP						024
DADOS DA REGIÃO						0/60/
MEIHO RAMENTOS: ⊠PAVMENTAÇÃO ⊠ REDE DE C	OLETA DE ESGOTO	REDE DE I	LIMINAC	ÃO PÚBUCA		£ 61
<del></del>	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	TV A CAB		10 1 001211		ī. <u>C</u>
DADOS DO TERRENO		_				000
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 3.296,00	TESTADA - (cf) m:	100	0,00	PROF. EQUIV. (Pe	32,96	de Sao Paulo propoplado em 19/09/2024 às 20:01
ACESSIBILDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	<u> </u>
OPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						č. G
DADOS DO APARTAMENTO						č.
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	ESTADO : O rig	ginal	FACE	:		
CARACTERISTICAS						Щ М
ADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRA			NSERVAÇÃO: c -		2
OEF. DEP. (k): 0,886 IDADE: DIMENSÕES	12 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TAXA</b>	: 0,0	00 VAGAS COB.:	1 VAGAS DES	COB.: 0 to
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00
EDIFÍC IO						<u></u>
OORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PLAYGROUND FATORES ADICIONAIS	-	RTO EMPREGA RIORES :		O PECINA: PTO/ANDAR:	1 SAIÃO DE FE 0 SUB- SO LO  1,00  1,00  1,00  TELEFONE: (  ARIAÇÃO  ARIO: ZAÇÃO:	COB.: 0  COB
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	
,	ADICIONAL05:	1,00			1,00	9. 8. 9.
ADICIONAL04: 1,00  DADOS DA TRANSAÇÃO	ADE ENABLUS.	2,00	ADICIO	ONAL06:	1,00	Š
	NDA (R\$): 580.000,00		VAIOI	R LOCAÇÃO (R\$):	0.00	
MOBILIÁRIA: CLS Imóveis	NDA (115): 300.000,00		VALOI	LIDCAÇAO (II\$):	0,00	AIR,
ONTATO:					TELEFONE: (	≤ (11)-972598غ
BSERVAÇÃO:						atria r
						e me
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	-					200
ATORES NORMA IBAPE/SP		SADICIONA		VALORES/VA	ARIAÇÃO	
OCALZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICIO		0,00	VALOR UNITÁ	ARIO:	8.700,€
BSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 <b>FTADICIO</b>	NAL02:	0,00	HOMOGENEE	ZAÇÃO:	8.700,💆
ADRÃO Fp :	0,00 <b>FTADICIO</b>	NAL03:	0,00	VARIAÇÃO:		1,000
AGAS	0,00 <b>FTADICIO</b>	NAL04:	0,00			á. CÓ
	FTADICIO	NAL05:	0,00			otue.
	FTADICIO	NAL06 :	0,00			
						a a
						т. Т



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETO R:** 074 **QUADRA:** 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 12



FO TO N°
Varanda

 $\mathbf{2}$ 



500					ConAvalia	fls. 500	37363
unidesk					Severalid		7026
	ELEME	NTO S DA	AVATIA	CÃO			AP24
ELEMENTO S DA AVALIAÇÃO  MADOS DA FICHA 13  UMIERO DA PENQUENA: SAO PAULO - SP - 20024		N K					
	IO CD 2024			ZITOTIZA DO DAT	A DA DECOTICA .	10/00/2024	mero
·	_	: 1.405,00	_	_	_	19/ 09/ 2024	o nú
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		,					, sob 8oF.
CEP: UF: SP	. <b>IRRO :</b> Limão		(	C <b>IDADE:</b> SAO PA			/2024 às 20:01 <mark>,</mark> so e código LIZi98oF.
21120221124210							_
PAVMENTAÇÃO ⊠ REDE DE C ⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE D		_	-	ÃO PÚBLICA			ocolado em 19/08 2020.8.26.0004
, 2,200,00	TESTADA - (cf) m:		100,00	PROF. FOUNT (1	Pe): 32.9	6	
ACESSBLDADE: Dire ta TOPOGRAFIA: pla no			· · · · · · ·	_	· ·	-	stado de Sao Paulo, pro o processo 1010861-21
							de Sa cesso
	to <b>ESTADO</b> · O rio	in a l	FACE				adb c
CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃ	0 :	5,075 <b>CO</b>	NSERVAÇÃO: c	_	ESCOB.:	ustica do Esta o, informe o p
DIMENSÕES							de Ju to.do
	AREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	60,00	unal
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1				I DOLINA .		FESTAS: 1	ODOTTI e Tribi InferenciaDocui
<b>ADICIONAL01:</b> 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00		ES N
,	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00		10RA og/ab
DADOS DA TRANSAÇÃO							DE M jital/k
			VAIOF	LIOCAÇÃO (R\$)	: 0,00 TELEFONE	: (11)-39313	bdo digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do E ps://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe
RESULTADO DA HOMOGENEZ	ZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FA TO RES	ADICION	IAIS	VALORES/V	/ARIAÇÃO		assir ite hi
LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICION	NAL01:	0,00	VALOR UNIT	TÁRIO:	7.30	20 Si
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FTADICION	NAL02:	0,00	HOMOGENI	EIZAÇÃO:	7.30	5, <b>60</b>
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICION	NAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,0	म् म,बट्
VAGAS	0,00 FTADICION	NAL04:	0,00				cópi
	FTADICION	NAL05:	0,00				nto é oor
	FTADICION	NAL06:	0,00				umei
							Este doc Para cor



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR**: 074 **QUADRA**: 221

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 13



FO TO N°
Varanda

2



546				fls. 502	2363
unided				GeoAvaliarPro"	70263
WIIMEN	DOS DA FICHA   14	P247			
	REÇO : Rua Jacofer  NÚMERO : 161  10: BARRO : Limão  UF: SP  OS DA RECIÃO  KORAMENTOS:  VMENTAÇÃO │ REDE DE COLETA DE ESGOTO │ REDE DE LUMNAÇÃO PÚBLICA  DE DECÁS │ REDE DE DISTRBUÇÃO DE ÁGUA │ TV A CABO  OS DO TERRENO  (Ar) M*: 3.296.00	WLA			
					<u>e</u> ro
•			<del>_</del>	PESQUSA: 19/09/2024	nún
-	NDEEDO DCAL:	1.405,00 C.	HAVE GEOGRAFICA:		o dos
				101	
	AIRRO : Limã o				20:(
CEP: UF: SP					24 às
DADOS DA REGIÃO					——
METHORAMENTOS:					em 19/0
	_	REDE DE ILUMINA	ÇÃO PÚBLICA		em 26 (
REDE DE GÁS REDE DE I	DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	TV A CABO			ocolado 2020 8
DADOS DO TERRENO					
Altra (Al) M .	• •	ŕ	•	*	o, pro
	FORMATO: Reg	gular	ESQUINA: N	a 0	Paulc
_					3ao F
DADOS DO APARTAMENTO					de de
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	nto <b>ESTADO</b> : O rigina	l FACI	<u> </u>		stade
CARACTERISTICAS	COPE PADRÃO.	5.075 G	ONCEDVAÇÃO de ontr	o rogular o ronaros aimplos	do Es
·				VAGAS DESCOB.:	o stica info
DIMENSÕES	•	,	•		e Jus
<b>A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:</b> 60,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00 GARA	<b>GEM M</b> <sup>2</sup> 0,00 1	$OTALM^2:$ 60,00	nal d
EDIFÍCIO				~ ~ ~	rribul ocun
ELEVADORES: 0 PIAYGROUNI			I BUINA .	SHEIO DETERMISI	OOTTIe -
		1.00			
,			,		AES
	ADICIONAL 05:	1,00 ADIC	<b>DNAL06:</b> 1,00		MOR.
					DE L
		VALO	OR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		VIRA stadii
	Imoveis			TELEFONE. (11)-39313	Z M Z M
OBSERVAÇÃO:				IELEFONE: (11)-59515	te po
					men
					igital
RESULTADO DA HOMOGENE	ZACÃO				p op
FATORES NORMA IBAPE/ SP	-	DICIONAIS	VALORES/ VARIA	ACÃO	Ssima
LOCALZAÇÃO Floc :				): 7.44	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	,	0,00		CÃO: 7.71	u.j.g. 4,06
PADRÃO Fp :	,		-	1 (	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
VAGAS	-,		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	1,0	) vinat
	-,				o é c
					ment
	FIADEUNAL				foodur
					ste o
					ت ت



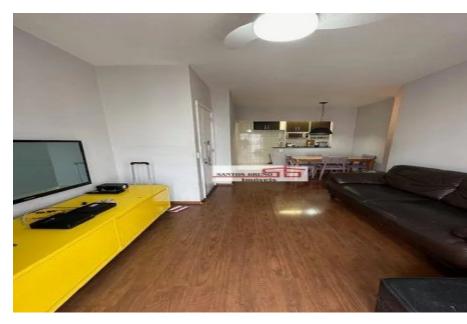
#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

**DATA DA PESQUISA:** 19/09/2024

**SETOR:** 074 **QUADRA:** 221

CHAVE GEOGRÁFICA:



| **FOTO N°** 1 | Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 14



FO TO N°
Varanda

2



500				fls. GeoAvaliarPro°	2024 2024 2000 2000 2000 2000 2000 2000
unidesk			~		07700
	ELEMI	ENTOS DA AV	/ALIAÇÃO		~ ~
DADOS DA FICHA 15					و آ
IÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUI	_	T 1 405 00	UIIIZADO DA		/2024
EIOR: 074 QUADRA: 221  DADOS DA LOCALIZAÇÃO	ÍNDICE DO LOCA	L: 1.405,00	CHAVE GEO GRÁFI	∂ <b>A</b> :	2
NDEREÇO: Rua Jacofer				NÚMERO: 161	5
•	IRRO: Limão		CIDADE: SAO PA		
CEP: UF: SP					, Z
DADOS DA REGIÃO					00/9
MELHORAMENTOS:					0,0
⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE DI	O LETA DE ESGOTO ISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	X REDE DE LUI	MINAÇÃO PÚBLICA		of Sec Denies and applicate one 40/00/3004 àt 200-04
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 3.296,00  ACESSBLDADE: Dire ta	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	100,0 Regular	PROF. EQUIV. ( ESQUINA:	Pe): 32,96 Nã o	c c
OPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco					Ġ G
DADOS DO APARIAMENTO					
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	to <b>ESTADO</b> : O n	ginal	FACE:		
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADR.	<b>ÃO:</b> 5.0	075 CONSERVAÇÃO: (	c - regular	(
	12 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TAXA</b> :	0,00 VAGAS COB.:	1 VAGAS DESCOE	3.: 0 <del>2</del>
DIMENSÕ ES					<u>-</u>
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 60,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	<b>GARAGEM M<sup>2</sup></b> 0,00	$TOTALM^2:$ 60,0	00 -
EDIFÍCIO DORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND FATORES ADICIONAIS	_	RTO EMPREGADA RIO RES: 0	AS: 0 PECNA: APTO/ANDAR:	1 SALÃO DE FESTA: 0 SUB- SOLOS:  1,00 1,00 : 0,00  TELEFONE: (11)-  VARIAÇÃO  TÁRIO:  EIZAÇÃO: :	S: 1 F C LLCO ON U
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00	0
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	2
DADOS DA TRANSAÇÃO					Ž
ATUREZA: Oferta VALOR VE	<b>NDA</b> ( <b>R</b> \$): 530.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$)	: 0,00	<u> </u>
MOBILÁRIA: Franca Prime ONTATO:				<b>TELEFONE:</b> (11)-	995581 <b>2</b>
OBSERVAÇÃO:					Ç
					2
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	<b>AÇÃO</b>				: : : : :
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORE	S ADIC IO NAIS	VALORES/	VARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICIO	NAL01:	0,00 VAIOR UNI	TÁRIO:	7.950,
DBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FTADICIO	NAL02:	0,00 HOMOGEN	EIZAÇÃO:	7.950, <b>6</b>
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICIO	NAL03:	0,00 VARIAÇÃO	:	1,000
/AGAS	0,00 FTADICIO	NAL04:	0,00		ý
110110	•				· (
	FTADICIO	NAL05 :	0,00		+
	FTADICIO FTADICIO		0,00 0,00		40



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

**DATA DA PESQUISA:** 19/09/2024

**SETOR:** 074 **QUADRA:** 221

CHAVE GEO GRÁFICA:



**FO TO N°** 1

NÚMERO ELEMENTO: 15

Sa la



FOTO N° 2

Sa la



500					GeoAvalia	fls. 506
unidesk			A WY A TT.	G T C		
	ELEM	IENTOS DA	AVALIA	ÇAO		
DADOS DA FICHA 1			5	7		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUL SEIOR: 098 QUADRA: 011	O - SP - 2024 ÍNDICE DO LOC	ΔI. 1898 00	_	∑JUTILIZADO DAT AVE GEOGRÁFIO	A DA PESQUISA:	19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NDREDO DO	AL: 1.090,00	CII	AVEGEOGRAFIC	А:	
ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pe	reira de Magalhães	3			NÚMERO: 757	
COMP.: BAI	RRO : Lapa		•	CIDADE: SAO PA	ULO - SP	
CEP: UF: SP						
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS: □ DAVIMENTAÇÃO □ □ PEDE DE CO	NIETA DE ESCOTO	⊠ pene n	E HIIMINIA C	ÃO PÚBLICA		
_	DLETA DE ESGOTO STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	_	AO PUBLICA		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 8.862,00	TESTADA - (cf) m:	:	120,00	PRO F. EQ UIV. (	Pe): 73,8	 85
ACESSBLIDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	
IOPOGRAFIA: plano CONSITÊNCIA: seco						ı
DADOS DO APARTAMENTO						85
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	o <b>ESTADO</b> : O	niginal	FACE	<u> </u>		
CARACTERISTICAS		<u>.</u>				ı
PADRÃO: apartamento superior c/ elev	COEF. PAD	RÃO:	6,827 CC	NSERVAÇÃO: C	- regular	
	10 anos FRAÇÃO :	0,00 <b>TA</b>	<b>XA</b> : 0,0	00 VAGAS COB.:	2 VAGAS I	DESCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M²: 87,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	<b>EEM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TAL M <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍC IO		0,00	GIII	, 12(1)		
DORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND: FATORES ADICIONAIS		JARTO EMPREO PERIORES:		0 PISCINA: PTO/ANDAR:	1 SALÃO DI 0 SUB- SO	9.537, 9.537, 1,00
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICK	NAL03:	1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL05:	1,00		ONALO6:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO	ADE BINALUG.	2,00	ADE	NALUU:	1,00	
	NDA (R\$): 922.000,0	n	VAIOI	R LOCAÇÃO (R\$)	. 0.00	
MOBILÁRIA: Rudner Imóveis	1211 (144) . 022.000,0	•	VALUI	. LONGAU (III)	. 0,00	
CONTATO:					TELEFO N F	: (11)-930730
OBSERVAÇÃO:						
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	-					
FATORES NORMA IBAPE/ SP		ES ADICION		VALORES/V	VARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc :	-,	IONAL01:	0,00	VALOR UNI	IARIO:	9.537,
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 <b>FTADI</b> C	IONAL02:	0,00	HOMOGENI	EIZAÇÃO:	9.537,
PADRÃO Fp :	0,00 <b>FTADI</b> C	IONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,00
VAGAS	0,00 <b>FTADI</b> C	IONAL04:	0,00			
	FTADIC	IONAL 05:	0,00			
	FTADIC	IONAL06:	0,00			



## DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

**DATA DA PESQUISA:** 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 1



FOTO N° 2 Varanda



500					GeoAvalia	fls. 508
unidesk		ENTINO C. P. 1	A 37 A 77 .	0.7.0		
	ELEM	ENTO S DA	AVALIA	ÇAU		
DADOS DA FICHA 2				7		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUI DETOR: 098 QUADRA: 011	O - SP - 2024 ÍNDICE DO LOCA	AT. 1898.00	_	U <b>TILIZ</b> ADO DATA AVE GEOGRÁFICA		19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		1.000,00	011			
NDEREÇO: Avenida Raimundo Pe	reira de Magalhães				NÚMERO: 757	
	RRO: Lapa		(	CIDADE: SAO PAU	ЛО - SP	,
CEP: UF: SP						
DADOS DA REGIÃO						
METHO RAMENTOS : ⊠PAVMENTAÇÃO ⊠REDE DE CO	DIETA DE ESGOTO	⊠ REDE DE	TUMNAC	ÃO PÚBLICA		9
<b></b>	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	_	NO I ODIAN		
DADOS DO TERRENO		_				
AREA (Ar) M <sup>2</sup> : 8.862,00	TESTADA - (c f) m:	12	20,00	PROF. EQUIV. (F	Pe): 73,8	5
ACESSIBILDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	
OPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						1
DADOS DO APARIAMENTO						
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	o <b>ESTADO</b> : O 1	nig in a l	FACE	<u> </u>		
CARACTERISTICAS			_			
ADRÃO: apartamento superior c/ elev	_			ONSERVAÇÃO: C		
	10 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TAX</b>	<b>A</b> : 0,0	00 VAGAS COB.:	2 VAGAS D	ESCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M²: 87,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	<b>EEM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍC IO		•		, -		
OORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PIAYGROUND FATORES ADICIONAIS		ARTO EMPREGA ERIORES:		0 PECINA: PTO/ANDAR:	1 SALÃO DE 0 SUB- SO	9.000, 9.000, 1,000
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	9
, , , ,		1,00			1,00	i
,	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR VE	NDA (R\$): 870.000,00	<u> </u>	374707	R LOCAÇÃO (R\$) :	0.00	
MOBILÁRIA: S3 Imóveis	чын (пф)∶0/∪.∪∪∪,∪∪	•	VALUI	A LUCAÇAU (K\$) :	0,00	!
ONTATO:					TELEFONE	: (11)-941862
BSERVAÇÃO:						
						:
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	AÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		S ADICIONA		VALORES/ V	ARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICK	ONAL01:	0,00	VALOR UNIT	ÁRIO:	9.000,
DBSOIESCÊNCIA Fobs:	0,00 FTADICK	ONAL02:	0,00	HOMOGENE	IZAÇÃO:	9.000,
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICI	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:		1,00
AGAS	0,00 FTADICK	ONAL04:	0,00			
	FTADICK	ONAL05:	0,00			
	FTADICK	ONAL06 :	0,00			
						,



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 2



FOTO N° 2 Varanda



500					GeoAvalia	fls. 510
unidesk	RT FM	ENTO S DA	AVATIA	CÃO		į
DADOS DA FICHA 3	I DI ASIVI	LATIO D DA	АУЛЦА	ιγ <b>Α</b> υ		
NÚMERO DA PESQUEA: SAO PAULO	) - SP - 2024			ZITTEZADO DAT	A DA PESQUISA :	19/09/2024
SETOR: 098 QUADRA: 011	ÍNDICEDO LOCA	<b>L</b> : 1.898,00	_	AVE GEOGRÁFIC		13/ 03/ 2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						-
ENDEREÇO: Avenida Raimundo Per COMP.: BAI CEP: UF: SP	eira de Magalhães RRO : Iapa		(	CIDADE: SAO PA	<b>NÚMERO:</b> 757 JULO - SP	
DADOS DA REGIÃO						9
MELHO RAMENTOS:		_				9
⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE DIS	LETA DE ESGOTO TRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	-	ÃO PÚBLICA		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²: 8.862,00  ACESSBLIDADE: Dire ta  IOPOGRAFIA: plano  CONSISTÊNCIA: se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Regular	.20,00	PROF. EQUIV. ( ESQUINA:	Pe): 73,8 Nã o	35
DADOS DO APARTAMENTO						-
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: O	rig in a l	FACE	:		-
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento superior c/elev. COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE:	COEF. PADF	RÃO:		ONSERVAÇÃO : 0	: - regular 2 VAGAS I	DESCOR: 03
DIMENSÕES	anos Filação:	0,00 IAX	<b>LAL:</b> 0,0	O VAGAS COB	2 VAGASI	DESCOB •
	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	<b>EM M<sup>2</sup></b> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍC IO DORMITÓ RIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADO RES: 0 PIAYGROUND: FATO RES ADICIONAIS		ARTO EMPREG ERIORES:		0 PECINA: PTO/ANDAR:	1 SAIÃO DI 0 SUB- SO	87,00
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	(
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						:
NATUREZA: Oferta VALOR VEN MOBILÁRIA: 3B Imóveis CONTATO: OBSERVAÇÃO:	<b>IDA</b> ( <b>R</b> \$): 939.000,00		VAIOI	R LOCAÇÃO (R\$)	: 0,00 TELEFO N E	9.713, 9.713,
RESULTADO DA HOMOGENEIZA	ĄÇÃO					-
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATOR	S ADICION.		VALORES/	VARIAÇÃO	•
OCALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICK	ONAL01:	0,00	VALOR UNI	IÁRIO :	9.713,
BSO LESCÊN CIA Fobs:	0,00 FTADICI	ONAL02:	0,00	HOMOGEN	EIZAÇÃO:	9.713,
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICI	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,00
AGAS	0,00 FTADICK	ONAL04:	0,00			
	FTADICK	ONAL05:	0,00			
	FTADICI	ONAL06:	0,00			



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETO R:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 3



FO TO N°
Varanda

2



500					GeoAvalia	fls. 512
unidesk	ET EM	ENTO S DA	A 37 A T TA	CÃO		į
DA DOG DA HIGHA		ENIOSDA	AVALIA	Ϋ́ΑΟ		-
DADOS DA FICHA 4 NÚMERO DA PESQUSA: SAO PAULO	) - SP - 2024		٢	ZITMIZADO DA	IA DA PESQUISA :	19/09/2024
ETOR: 098 QUADRA: 011	ÍNDICE DO LOCA	<b>AL:</b> 1.898,00	_	AVE GEOGRÁFIA		10/ 00/ 2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						•
ENDEREÇO: Avenida Raimundo Per COMP.: BAII CEP: UF: SP	eira de Magalhães RRO: Lapa		(	C <b>DADE:</b> SAO PA	<b>NÚMERO :</b> 757 AULO - SP	
DADOS DA REGIÃO						
MELHO RAMENTOS:						9
⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE DIS	LETA DE ESGOTO TRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	_	ÃO PÚBLICA		
DADOS DO TERRENO		_	20.00			
ÁREA (Ar) M²: 8.862,00  ACESSBLIDADE: Dire ta  IOPOGRAFIA: p la no  CONSISTÊNCIA: se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Regular	.20,00	PROF. EQUIV. ( ESQUINA:	( <b>Pe</b> ): 73,8 Nã o	35
DADOS DO APARTAMENTO						-
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: O	nig in a l	FACE	:		
CARACTERISTICAS ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. DEP. (k): 0,904 DADE: 1	COEF. PADI	RÃO:		ONSERVAÇÃO : 0		DESCOB.: 0°
DIMENSÕES	o anos rkação:	0,00 IAX	<b>LA:</b> 0,0	O VAGAS COB.:	I VAGASI	JESCUB.: 0
	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	<b>EEM M<sup>2</sup></b> 0,00	TO TAL M <sup>2</sup> :	66,00
EDIFÍC IO DORMIIÓ RIOS: 2 SUÍTES: 1 ELEVADO RES: 0 PIAYGROUND: FATO RES ADICIONAIS		ARTO EMPREG ERIORES:		0 PECINA: PTO/ANDAR:	1 SAIÃO DI 0 SUB- SO	DESCOB.: 0: 66,00  E FESTAS: 1: DLOS: 0
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
IATUREZA: Oferta VALOR VEN MOBILÁRIA: Lindo Imóveis ONTATO: OBSERVAÇÃO:	<b>IDA (R\$) :</b> 719.000,00	)	VAIOI	R LOCAÇÃO (R\$)	: 0,00	9.804, 9.804,
RESULTADO DA HOMOGENEIZA	ĄÇÃO					-
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORI	ES ADICION		VALO RES/	VARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICI	ONAL01:	0,00	VALOR UNI	TÁRIO:	9.804,
DBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FTADIC	ONAL02:	0,00	HOMOGEN	EIZAÇÃO:	9.804,
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICI	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,00
/AGAS	0,00 FTADIC	ONAL04:	0,00			
	FTADICI	ONAL05:	0,00			
	FTADICI	ONAL06 :	0,00			



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 4



FOTO N° 2 Varanda



500					GeoAvalia	fls. 514	sob o número WLAP24702637363 3JeB.
unidesk					- COPYAII		7026
	ELEM F	ENTO S DA	AVAIJA	CÃO			4P24
DADOS DA FICHA 5			/	3 0			W C
NÚMERO DA PESQUEA: SAO PAU	IO - SP - 2024			ZIPWIZADO DAT	A DA PESQUISA :	19/09/2024	m Di
SEIOR: 098 QUADRA: 011	ÍNDICE DO LOCAI	L: 1.898,00	_	AVE GEOGRÁFIO		13/ 03/ 2024	o nú 3.
DADOS DA IOCALIZAÇÃO							—∸≍
ENDEREÇO: Avenida Raimundo Pe COMP.: BA CEP: UF: SP	ereira de Magalhães IRRO: Lapa		C	C <b>DADE:</b> SAO PA	<b>NÚMERO:</b> 757 JULO - SP		9/2024 às 20:01 e código ALEU
DADOS DA REGIÃO							)9/20 4 e c
REDE DE GÁS REDE DE D	OLETA DE ESGOTO ISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	REDE DE		ÃO PÚBLICA			ocolado em 19/09 .2020.8.26.0004
APEA (A.) M2. 8.862,00	HINCHA DA . / A	-	190.00	PPO 7 70	D \		
ÁREA (Ar) M²:       8.862,00         ACESSBLDADE:       Dire ta         TOPOGRAFIA:       pla no         CONSISTÊNCIA:       se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Regular	120,00	PROF. EQUIV. ( ESQUINA:	Pe): 73,8 Nã o	35	tado de Sao Paulo, pro processo 1010861-21
DADOS DO APARTAMENTO							de Sa
TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	to <b>ESTADO</b> : O rig	gina l	FACE:	:			proc
CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento superior c/ electores. DEP. (k): 0,904 IDADE:			6,827 <b>CO</b>	ONSERVAÇÃO : 0	: - regular 2 VAGAS I	DESCOB.:	<u> </u>
DIMENSÕES							de Jo o.do
<b>A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:</b> 89,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	89,00	inal c nent
EDIFÍCIO  DORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND  FATORES ADICIONAIS		RTO EMPREG RIO RES :		<sup>0</sup> PISCINA: PTO/ANDAR:	1 SAIÃO DI 0 SUB-SO	E FESTAS: 1 DLOS: 0	MODOTTI e Tribunal de Justica do Estad onferenciaDocumento do, informe o pra
<b>ADICIONAL01:</b> 1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00		ES N
<b>ADEDNAL04:</b> 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00		DE MORAES jital/pg/abrirC
DADOS DA TRANSAÇÃO							DE N jital/
NATUREZA: Oferta VALOR VI MOBILÁRIA: Luciana Imóve CONTATO: OBSERVAÇÃO:	ENDA (R\$): 990.000,00 is		VAIOF	R IOCAÇÃO (R\$)	: 0,00	: (11)-36413	ado digitalmente pঞ্জ MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justica do E ps://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe
RESULTADO DA HOMOGENEZ	ZĄÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES	S ADIC IO N		VALORES/	VARIAÇÃO		ass iite I
IOCALZAÇÃO Floc:	0,00 <b>FTADICIO</b>	NAL01:	0,00	VALOR UNI	IÁRIO :	10.01	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 <b>FTADICIO</b>	NAL02:	0,00	HOMOGEN	EIZAÇÃO:	10.01	1, <del>20</del> 2
PADRÃO Fp :	0,00 <b>FTADI</b> CIO	NAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,0	<b>野</b>
VAGAS	0,00 <b>FTADICIO</b>	NAL04:	0,00				é cópiago o original, ace
	FTADICIO	NAL05:	0,00				nto é
	FTADICIO	NAL06 :	0,00				ume offerir
							Este dodumento é cópiago otgin Para conferir o original, acesse



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETO R:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 5



FO TO N° 2 Varanda



500					GeoAvalia	fls. 516
unidesk	TOU TOWN		A 37 A TTA	C i O		77.7
	ELENI	ENTO S DA	AVALIA	.ÇAU		<u> </u>
DADOS DA FICHA 6	10. CD 2004			7		10/00/004
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAU: SEIOR: 098 QUADRA: 011	IO - SP - 2024 ÍNDICEDO LOCA	AL: 1.898.00	_	UNIZADO DATA D AVE GEOGRÁFICA :	-	19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						2
ENDEREÇO: Avenida Raimundo Pe COMP.: BA CEP: UF: SP	erim de Magalhães IRRO: Lapa		•	P CIDADE: SAO PAULO	<b>NÚMERO :</b> 757 O - SP	of Society of the Soc
DADOS DA REGIÃO						
METHORAMENTOS:			TIMENIAG	ĩ o pýpyro		7
NEDE DE GÁS NEDE DE D	OLETA DE ESGOTO ISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_		ÃO PÚBLICA		\$ 0 0 0
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²: 8.862,00  ACESSBILDADE: Dire ta  IOPOGRAFIA: pla no  CONSSTÊNCIA: se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	1 Regular	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) ESQUINA:	: 73,85 Nã o	
DADOS DO APARTAMENTO						0 <del>(</del>
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	to <b>ESTADO</b> : O	rig in a l	FACE	:		
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento superior c/ eleverantes de la companya del companya de la companya de la companya del companya de la companya del companya de la companya de la companya de la companya del companya de la companya del companya de la companya de la companya del companya de la companya de la companya de la companya de la companya de	/. COEF. PADI	RÃO: 0,00 tax		ONSERVAÇÃO: d-e	ntre regular e rep	aros simples
DIMENSÕES	<b>,</b>	0.00		0.00		
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 66,00 EDIFÍCIO	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	<b>EM M<sup>2</sup></b> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	66,00
OORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND FATORES ADICIONAIS		ARTO EMPREG ERIORES :		I BUINA:	1 SAIÃO DE 1 0 SUB-SO	aros simples (SCOB.: 0 )
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	ONAL03: 1,	00	U
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	ONAL06: 1,	00	a C
DADOS DA TRANSAÇÃO						Ш
NATUREZA: Oferta VALOR VE MOBILÁRIA: Eliana Negócio CONTATO: OBSERVAÇÃO:	ENDA (R\$): 659.000,00	)	VAIOI	R LOCAÇÃO (R\$): 0	,00 TELEFONE:	(11)-9638810 (11)-9638810 (11)-9638810 (11)-9638810 (11)-9638810
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	<b>AÇÃO</b>					2
FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP		ES ADICION.		VALORES/ VA	RIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc:	-,	ONAL01:	0,00	VALOR UNITÁI	RIO:	8.986,
DBSOIESCÊNCIA Fobs:	332,83 <b>FTADIC</b> 1	ONAL02:	0,00	HOMOGENEIZ	AÇÃO:	9.319,
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICI	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:		1,037
VAGAS	0,00 FTADICI	ONAL04:	0,00			, c
	FTADICI	ONAL05:	0,00			Š
	FTADICI	ONAL06 :	0,00			
						о С С



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 6



FO TO N°
Varanda

 $\mathbf{2}$ 



500					GeoAvalia	fls. 518
unidesk			A W7 A TT:	a î o		
	ELEM	ENTO S DA	AVALIA	ÇAO		
DADOS DA FICHA 7			<u> </u>	7		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUL SETOR: 098 QUADRA: 011	O - SP - 2024 ÍNDICE DO LOCA	.T. 1898 00	_	SJUHLIZADO DAT AVE GEOGRÁFIO	TA DA PESQUISA:	19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NEEDO ROOM	1.000,00	CII	IIV E GEO GIVII K		-
	reira de Magalhães RRO: Lapa		(	CIDADE: SAO PA	<b>NÚMERO:</b> 757 AULO - SP	
CEP: UF: SP DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:						
PAVMENTAÇÃO ⊠ REDE DE CO ⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE DI	DLETA DE ESGOTO STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	-	ÃO PÚBLICA		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²: 8.862,00  ACESSBLDADE: Dire ta  IOPOGRAFIA: plano  CONSSTÊNCIA: se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	1 Regular	20,00	PROF. EQUIV. ( ESQUINA:	Pe): 73,8 Nã o	35
DADOS DO APARIAMENTO						
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	o <b>ESTADO</b> : O r	nig in a l	FACE	:		
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento superior c/ elev COEF. DEP. (k): 0,864 DADE:	_			ONSERVAÇÃO : 0	d - entre regular e re 2 VAGAS I	eparos simples  OESCOB.: 0
COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE:  DIMENSÕES	10 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TAX</b>	. <b>л.:</b> U,l	o vagas cub.:	2 VAGASI	PESCOD.: U
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 87,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TAL M <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍCIO DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND FATORES ADICIONAIS		ARTO EMPREG ERIORES :		0 PISCINA: PTO/ANDAR:	1 SAIÃO DI 0 SUB-SO	eparos simples  DESCOB.: 0:  87,00 -  EFESTAS: 1:  DIOS: 0
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	( L
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	<u>(</u>
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA: Oferta VALOR VE MOBILÁRIA: Nortelar Admini CONTATO: OBSERVAÇÃO:	<b>NDA (R\$):</b> 918.000,00 stração		VAIOI	R IOCAÇÃO (R\$)	TELEFONE	9.496,; 9.848,; 1,03
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	<b>AÇÃO</b>					-
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORE	S ADICION.	AIS	VALORES/	VARIAÇÃO	•
LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICIO	ONAL01:	0,00	VALOR UNI	TÁRIO:	9.496,
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	351,72 <b>FTADICI</b>	ONAL02:	0,00	HOMOGEN	EIZAÇÃO:	9.848,
PADRÃO Fp:	0,00 FTADICIO	NAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,03
VAGAS	0,00 FTADICIO	NAL04:	0,00			
	FTADICIO	ONAL 05:	0,00			
	FTADICIO	NAL06 :	0,00			
						- - -



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEOGRÁFICA:



FO TO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 7



FO TO N°
Varanda

2



500					GeoAvaliar	fls. 520 \$\frac{1}{2}\$
unidesk	***	ENVIRO C S A	A <b>T</b> 7 A FT:	a ĩ o		
	EUEMI	ENTOS DA	AVALIA	ÇAU		
DADOS DA FICHA 8				7		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUD SETOR: 098 QUADRA: 011	O - SP - 2024 ÍNDICE DO LOCA	AL: 1898.00	_	☑U <b>TLZ</b> ADO DATA I AVE GEOGRÁFICA :	_	19/09/2024 .
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NDEEDO ESC.	1.050,00	on.	ii v L o Lo o iu ii kai i	•	
EN DEREÇO: Avenida Raimundo Pe	reira de Magalhães			]	NÚMERO: 757	
COMP.: BA	IRRO : Lapa		(	CIDADE: SAO PAUL	O - SP	
CEP: UF: SP						3
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS: ¬ DAVIMENTAÇÃO NO PEDE DE C	OLETA DE ESCOTO	REDE DE 1	TIMINIA C	à O DÍTRUICA		7
_	OLETA DE ESGOTO STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	_	AO FUBILLA		_
DADOS DO TERRENO	,					<u>.</u>
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 8.862,00	TESTADA - (c f) m:	12	0,00	PROF. EQUIV. (Pe)	73,85	
ACESSIBILIDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	-
IOPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						Ċ
DADOS DO APARTAMENTO						
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	to ESTADO : O	nig in a l	FACE:	<u> </u>		
CARACTERISTICAS		-				i L
PADRÃO: apartamento superior c/ elev	COEF. PADE	RÃO:	6,827 <b>CO</b>	NSERVAÇÃO: d - e	entre regular e rep	aros simples
	10 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TAX</b> A	.: 0,0	00 VAGAS COB.:	2 VAGAS DE	SCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 87,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	EEM M <sup>2</sup> 0,00	TOTALM <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍC IO						
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND		ARTO EMPREGA ERIORES:		I BUINA :	1 SAIÃO DE F 0 SUB- SOI	aros simples 87,00 87,00  ESTAS: 1   0   0   0   0   0   0   0   0   0
FA TO RES ADICIONAIS ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03: 1	,00	(
,		1,00			,00	L
,	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06: 1	,00	(
DADOS DA TRANSAÇÃO NATUREZA: Oferta VALOR VE	NDA (R\$): 1.150.000,	20	VAIOE	R LOCAÇÃO (R\$): 0	100	L 2
MOBILÁRIA: Nortelar Admin		00	VALOI	IDCAÇAO (III): 0	,00	2
CONTATO:					TELEFONE:	(11)-9786200
OBSERVAÇÃO:						-
						<u></u>
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	-					-
FATORES NORMA IBAPE/SP		S ADICIONA		VALORES/ VA	RIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc:	-,	ONAL01:	0,00	VALOR UNITÁ		11.896,
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		ONAL02:	0,00	HOMOGENEIZ	AÇÃO:	12.337,
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICI	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:		1,03
VAGAS	0,00 FTADICI	ONAL04:	0,00			,
	FTADICI	ONAL05:	0,00			
	FTADICI	ONAL06 :	0,00			11.896,; 12.337, 1,03
						-
						j L



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 8



FO TO N°
Varanda

2



500					GeoAvalia	fls. 522
unidesk	TT EM	ENTO S DA	A 37 A T TA	CÃO		!
DA POG DA WOWA	ELEVI	EN IO S DA	AVALIA	ŲΑU		
DADOS DA FICHA 9  VÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUL	O - SP - 2024		٢	ZITTEZADO DAT	A DA PESQUISA :	19/09/2024
SETOR: 098 QUADRA: 011	ÍNDICEDO LOCA	<b>AL:</b> 1.898,00	_	AVE GEOGRÁFIC		13/ 03/ 2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						•
NDEREÇO: Avenida Raimundo Pe COMP.: BA	reira de Magalhães RRO: Iapa			CIDADE: SAO PA	<b>NÚMERO</b> : 757	;
CEP: UF: SP						
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS:		<b></b>		~ <del></del>		
⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE DI	DIETA DE ESGOTO STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	_	ÃO PÚBLICA		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²: 8.862,00  ACESSBILDADE: Direta  TOPOGRAFIA: plano	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Re g u la r	120,00	PROF. EQUIV. ( ESQUINA:	Pe): 73,8 Nã o	35
CONSISTÊNCIA: se co						
DADOS DO APARTAMENTO						
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	o <b>ESTADO</b> : O	nig in a l	FACE	:		
CARACTERISTICAS PADRÃO : apartamento superior c/ elev	. COEF. PADI			NSERVAÇÃO:	: - regular	
	10 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TA</b>	<b>XA</b> : 0,0	00 VAGAS COB.:	2 VAGAS I	DESCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 87,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TAL M <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍC IO						
DORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND		ARTO EMPREG ERIORES:		0 PISCINA: PTO/ANDAR:	1 SAIÃO DI 0 SUB- SO	9.827, 9.827, 1,000
FA TO RES ADICIONAIS						(
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	( !
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	(
DADOS DA TRANSAÇÃO						İ
	<b>NDA</b> ( <b>R\$</b> ): 950.000,00	)	VALOI	R LOCAÇÃO (R\$)	: 0,00	!
MOBILÁRIA: Paulo Roberto L	.eardi				West Estado N. E.	(11) 0725169
CONTATO: DBSERVAÇÃO:					TELEFUNE	i: (11)-975510
						:
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	AÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	-	ES ADICION	AIS	VALORES/	VARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc:		ONAL01:	0,00	VALOR UNI	TÁRIO :	9.827,
DBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FTADICI	ONAL02:	0,00	HOMOGEN	EIZACÃO:	9.827,
PADRÃO Fp :		ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	;	1 00
VAGAS	-,	ONAL04:	0,00	, mui ÇAO	•	1,00
	-,	ONALO5:	0,00			,
		ONAL06:	0,00			
	FIADICI	GNALUU:	0,00			
						ı



# DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la



FOTO N° 2
Varanda



REDE DE GÁS  REDE DE DITRIBUÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO  DADOS DO TERRENO  ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  ACESSIBLIDADE: Dire ta FORMATO: Regular  TOPOGRAFIA: pla no  CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARTAMENTO  TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	MINAÇÃO PÚBLICA  O PROF. EQUIV. (Pe): 73,85 ESQUINA: 19/09/2024  CHAVE GEOGRÁFICA:  NÚMERO: 757  CIDADE: SAO PAULO - SP
DADOS DA FICHA  10  RÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  ETIOR: 098 QUADRA: 011 ÍNDICE DO LOCAL: 1.898,00  DADOS DA LOCALIZAÇÃO  INDEREÇO: Avenida Raimundo Pereira de Magalhães  COMP.: BARRO: Lapa  SEP: UF: SP  DADOS DA REGIÃO  MELHO RAMENTOS:  PAVMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LUM  REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO  DADOS DO TERRENO  ACESSIBILDADE: Dire ta FORMATO: Regular  DOPOGRAFIA: plano  CONSETÊNCIA: seco  DADOS DO APARTAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARAC TERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,83	NÚMERO: 757 CIDADE: SAO PAULO - SP  MINAÇÃO PÚBLICA  O PROF. EQUIV. (Pe): 73,85 ESQUINA: Não
EIOR: 098 QUADRA: 011 ÍNDICE DO LOCAL: 1.898,00  DADOS DA LOCALIZAÇÃO  NDEREÇO: Avenida Raimundo Pereira de Magalhães  OMP.: BAIRRO: Lapa  EP: UF: SP  DADOS DA REGIÃO  METHO RAMENTOS:  PAVMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LUN  REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO  DADOS DO TERRENO  AREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  AREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARIAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	NÚMERO: 757 CIDADE: SAO PAULO - SP  MINAÇÃO PÚBLICA  O PROF. EQUIV. (Pe): 73,85 ESQUINA: Não
ADOS DA LOCALIZAÇÃO  NDEREÇO: Avenida Raimundo Pereira de Magalhães  OMP.: BAIRRO: Lapa  EP: UF: SP  DADOS DA REGIÃO  METHO RAMENTOS: PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUM REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUÇÃO DE ÁGUA VA CABO  DADOS DO TERRENO  REA (Ar) M²: CESSBILDADE: Dire ta FORMATO: Regular  OPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARIAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	NÚMERO: 757 CIDADE: SAO PAULO - SP  MINAÇÃO PÚBLICA  O PROF. EQUIV. (Pe): 73,85 ESQUINA: Não
DADOS DA IOCALIZAÇÃO  NDEREÇO: Avenida Raimundo Pereira de Magalhães  OMP.: BAIRRO: Lapa  SEP: UF: SP  DADOS DA REGIÃO  MEIHORAMENTOS:  PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUM  REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO  DADOS DO TERRENO  AREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  ACESSBILDADE: Dire ta FORMATO: Regular  OPOGRAFIA: plano  CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARTAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	NÚMERO: 757 CIDADE: SAO PAULO - SP  MINAÇÃO PÚBLICA  O PROF. EQUIV. (Pe): 73,85 ESQUINA: Não
NDEREÇO: Avenida Raimundo Pereira de Magalhães  OMP.: BAIRRO: Lapa  SEP: UF: SP  DADOS DA REGIÃO  METHORAMENTOS:  PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LUN  REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO  DADOS DO TERRENO  AREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  ACESSBILDADE: Direta FORMATO: Regular  OPOGRAFIA: plano  CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARTAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARA CTERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	NÚMERO: 757 CIDADE: SAO PAULO - SP  MINAÇÃO PÚBLICA  O PROF. EQUIV. (Pe): 73,85 ESQUINA: Não
EP: UF: SP  DADOS DA REGIÃO  MEIHO RAMENTOS:  PAVIMENTAÇÃO	
DADOS DA REGIÃO  MEIHO RAMENTOS:  PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLEIA DE ESGOTO REDE DE ILUM  REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUÇÃO DE ÁGUA TV A CABO  DADOS DO TERRENO  REA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  ACESSBILDADE: Dire ta FORMATO: Regular  OPOGRAFIA: plano  CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARTAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
MEIHORAMENTOS:  PAVIMENTAÇÃO	
PAVMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUM REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO  DADOS DO TERRENO  REA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  RESSBLIDADE: Dire ta FORMATO: Regular  OPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARIAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA VIVA CABO  DADOS DO TERRENO  ACESSIBLIDADE: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  ACESSIBLIDADE: Dire ta FORMATO: Regular  OPOGRAFIA: plano  CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARTAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
DADOS DO TERRENO  AREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00  ACESSBILDADE: Dire ta FORMATO: Regular  OPOGRAFIA: plano CONSITÊNCIA: seco  DADOS DO APARTAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
AREA (Ar) M2: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00 ACESSBLIDADE: Dire ta FORMATO: Regular TOPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco DADOS DO APARTAMENTO TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
ACESSBLIDADE: Dire ta FORMATO: Regular ROPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco  DADOS DO APARIAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
CONSISTÊNCIA: se c o  DADOS DO APARIAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: O riginal  CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
DADOS DO APARTAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original  CARACTERISTICAS  PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	raue:
ADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,85	
0.004	27 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): $0.864$ DADE: 10 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA:	0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES	
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 67,00 ÁREA COMUM M <sup>2</sup> 0,00 G EDIFÍCIO	GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00 TOTAL M <sup>2</sup> : 67,00
OORMIIÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADA LEVADORES: 0 PIAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0  FATORES ADICIONAIS	### CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples   0,00 VAGAS COB.:   1
ADICIONALO1: 1,00 ADICIONALO2: 1,00	ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00	ADICIONAL06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 678.000,00	VAIOR IOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBIÁRIA: Paulo Roberto Leardi	
ONTATO: OBSERVAÇÃO:	<b>TELEFONE</b> : (11)-9735169
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP FATORES ADICIONAIS	VAIO RES/ VARIAÇÃO
	0,00 <b>VAIOR UNITÁRIO</b> : 9.107;
	0,00 <b>HOMOGENEZAÇÃO</b> : 9.444,
,	0,00 VARIAÇÃO: 1,03
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	0,00 <b>VARIAÇÃO:</b> 1,03
3,00	0,00
	0,00
FTADICIONAL06:	o,oo



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUEA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la



FO TO N° 2 Varanda



500					GeoAvalia	fls. 526
unidesk	TOT TOWN		A 37 A TTA	CÃO		
	FLEAVI	ENTO S DA	AVALIA	ŲΑU		
DADOS DA FICHA 11	CD 9094			Ziwwwa no na	DA DECOLIEA	10/00/0004
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUL SEIOR: 098 QUADRA: 011	NDICEDO LOCA	<b>AL:</b> 1.898.00	_	AVE GEOGRÁFIO	A DA PESQUISA :	19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO: Avenida Raimundo Per COMP.: BAI CEP: UF: SP	eira de Magalhães RRO: Lapa			CIDADE: SAO PA	<b>NÚMERO</b> : 757 JULO - SP	
DADOS DA REGIÃO						
MELHO RAMENTOS:						
⊠ REDE DE GÁS ⊠ REDE DE DE	LETA DE ESGOTO TRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	_	ÃO PÚBLICA		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M²: 8.862,00  ACESSBLDADE: Dire ta  TOPOGRAFIA: plano  CONSISTÊNCIA: se c o	TESTADA - (cf) m: FORMATO:	Re gula r	220,00	PRO F. EQ UIV. ( ESQ UIN A:	Pe): 73,8 Nã o	:5
DADOS DO APARTAMENTO						
<b>NPO DA EDIFICAÇÃO:</b> Apartamento	ESTADO: O	rig in a l	FACE	:		
CARACTERISTICAS PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE:	COEF. PADF	RÃO:		ONSERVAÇÃO : 0	: - regular 2 VAGAS I	DESCOR . O
DIMENSÕES	anos Filação:	0,00 IA2	<b>IA</b> : 0,0	O VAGAS COB	2 VAGASI	ESCOB •
	ÁREA COMUM M <sup>2</sup>	0,00	GARAG	<b>EM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍC IO DORMIIÓ RIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADO RES: 0 PLAYGROUND: FATO RES ADICIONAIS		ARTO EMPREG ERIORES:		0 PECNA: PTO/ANDAR:	1 SAIÃO DI 0 SUB- SO	87,00 87,00 DESTAS: 1 DIOS: 0
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	
<b>ADICIONAL04:</b> 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIO	NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						;
NATUREZA: Oferta VALOR VEN MOBILÁRIA: RPN Consultor la CONTATO: OBSERVAÇÃO:	NDA (R\$): 938.000,00		VALOI	R LOCAÇÃO (R\$)	: 0,00 TELEFO N E	9.703, 9.703, 9.703,
RESULTADO DA HOMOGENEIZA	ĄÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORE	S ADICION	AIS	VALORES/	VARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc:	0,00 FTADICI	ONAL01:	0,00	VALOR UNI	IÁRIO:	9.703,
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FTADICI	ONAL02:	0,00	HOMOGEN	EIZAÇÃO:	9.703,
PADRÃO Fp :	0,00 FTADICK	ONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,00
VAGAS	0,00 FTADICI	ONAL04:	0,00			,
	FTADICI	ONAL05:	0,00			•
	FTADICK	ONAL06 :	0,00			
						,



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la



FOTO N° 2 Varanda



500				fls <b>GeoAvaliar</b> Pro	. 528
unidesk	7W YW -		74 114 6 7 0		5
	ELEWI	ENTO S DA A	ALIAÇAU		- 5
DADOS DA FICHA 12	O GD 0004			TI DI DEGOTE 10/0	0/0004
VÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUI SETOR: 098 QUADRA: 011	O - SP - 2024 ÍNDICE DO LOCA	AL: 1.898.00	⊠ UHIZADO DA CHAVE GEOGRÁFI	•	9/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NDEEDO ISO	1.000,00			-
NDEREÇO: Avenida Raimundo Pe	reira de Magalhães			NÚMERO: 757	
	RRO : Lapa		CIDADE: SAO P.	AULO - SP	Č
CEP: UF: SP					5
DADOS DA REGIÃO					
MELHO RAMENTOS:	OLETA DE ESCOTO	M pene ne m	MINAÇÃO PÚBLICA		7
_	OLETA DE ESGOTO STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	MINAÇAO PUBLICA		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
DADOS DO TERRENO					<u>.</u>
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 8.862,00	TESTADA - (c f) m:	120,0	PRO F. EQ UIV.	(Pe): 73,85	
ACESSIBLIDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Nã o	
OPOGRAFIA: pla no					Ċ
CONSISTÊNCIA: se c o					
DADOS DO APARTAMENTO  PO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	o <b>ESTADO</b> : 0	nig in a l	FACE:		
CARACTERISTICAS	BIADO.	ig ira i	FACE.		i L
ADRÃO : apartamento superior c/ elev	. COEF. PADI	<b>RÃO</b> : 6,8	327 CONSERVAÇÃO:	c - regular	7
-	10 anos FRAÇÃO:	0,00 <b>TAXA</b> :	0,00 VAGAS COB.	1 VAGAS DESCO	<b>B</b> .: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 66,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00	) тотатъто. 66	5,00
EDIFÍCIO	AREA CUMUM M²	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> 0,00		.,00
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND FATORES ADICIONAIS		ARTO EMPREGAD. ERIO RES: 0	AS: 0 PISCINA: APTO/ANDAR:	1 SAIÃO DE FEST 0 SUB- SOLOS :  1,00 1,00  TELEFONE : (11  VARIAÇÃO  TÁRIO :  TÉIZAÇÃO :  :	B.: 0
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00	Ĺ
DADOS DA TRANSAÇÃO					
	<b>NDA</b> ( <b>R\$</b> ): 699.000,00	1	VALOR LO CAÇÃO (R\$	): 0,00	
MOBILÁRIA: Gold Negócios			3 2 (24)	•	2
ONTATO:				TELEFONE: (11	)-982514
OBSERVAÇÃO:					
					<u>.</u>
					; ;
RESULTADO DA HOMOGENEIZ					-
FATORES NORMA IBAPE/SP		S ADICIONAIS		VARIAÇÃO	
LOCALZAÇÃO Floc :	0,00 FTADICI		0,00 VALOR UN	TIÁRIO:	9.531, <del>{</del> 
DBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FTADICI	ONAL02:	0,00 HOMOGEN	EZAÇÃO:	9.531,
PADRÃO Fp :	0,00 FTADIC	ONAL03:	0,00 VARIAÇÃO	:	1,00
/AGAS	0,00 FTADICI	ONAL04:	0,00		
	FTADICI	ONAL05:	0,00		,
	FTADICI	ONAL06 :	0,00		:
	FTADICI	ONAL06:	0,00		-



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETO R:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:

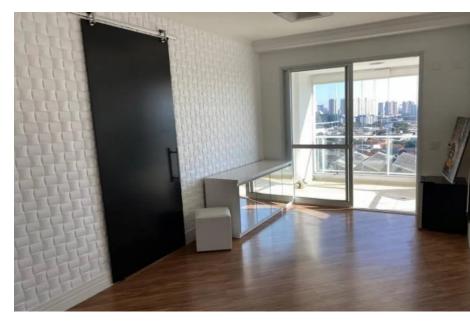


FOTO N° 1 Sa la



FOTO N° 2 Varanda



500					GeoAvalia	fls. 530
unidesk			A TV A TT :	G T C		
	ELEV	IENTOS DA	AVALIA	ÇAO		
DADOS DA FICHA 13			5	7		
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUL SETOR: 098 QUADRA: 011	O - SP - 2024 <b>ÍNDICE DO LOC</b> .	AL: 1898 00	_	∑JUTILIZADO DAT AVE GEOGRÁFIC	A DA PESQUISA:	19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NDEEDO ISO	1.050,00	OH.			
NDEREÇO: Avenida Raimundo Pe	reira de Magalhães	<b>S</b>			NÚMERO: 757	
	RRO : Lapa		•	CIDADE: SAO PA	ULO - SP	
CEP: UF: SP						
DADOS DA REGIÃO						
MELHO RAMENTOS: ⊠PAVMENTAÇÃO ⊠REDE DE CO	DLETA DE ESGOTO	⊠ REDE DI	FILIMINAC	ÃO PÚBLICA		
_	STRIBUIÇÃO DE ÁGUA	_	_	AO I UDIACA		
DADOS DO TERRENO	•					
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 8.862,00	TESTADA - (cf) m:	]	120,00	PRO F. EQ UIV. (	Pe): 73,8	35
ACESSIBILDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	
OPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						
DADOS DO APARIAMENTO						85
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	o <b>ESTADO</b> : O	nig in a l	FACE	:		
CARACTERISTICAS	. 1211100.0	9 w *	mor	-		
ADRÃO: apartamento superior c/ elev	. COEF. PAD	RÃO:	6,827 CC	NSERVAÇÃO: c	- regular	
	10 anos FRAÇÃO :	0,00 TAX	<b>XA</b> : 0,0	00 VAGAS COB.:	1 VAGAS I	DESCOB.: 0
DIMENSÕES A. PRIVATIVA M²: 87,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	EEM M <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍCIO	AILLA COMON M	0,00	GARAC	I EAVI IVI		07,00
DORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: FATORES ADICIONAIS		ARTO EMPREG PERIORES:		O PECINA: PTO/ANDAR:	1 SALÃO DI 0 SUB- SO	9.827, 9.827, 1,000
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIO	NAL03:	1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICK	NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			11220		,	
	NDA (R\$): 950.000,0	0	VALOI	R LOCAÇÃO (R\$)	: 0,00	
MOBILÁRIA: Gold Negócios				,		
CONTATO:					TELEFO N E	: (11)-982514
OBSERVAÇÃO:						
	7					
RESULTADO DA HOMOGENEIZ	-				· · · · · · · · · ·	
FATORES NORMA IBAPE/SP		ES ADICION	0,00	VALORES/V	/ARIAÇAO	0.007
IOCALZAÇÃO Floc:	-,	IONAL01:		VALOR UNI	IAKIO :	9.827,
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		IONAL02:	0,00	HOMOGENI	EIZAÇAO:	9.827,
PADRÃO Fp :	0,00 <b>FTADI</b> C	IONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,00
AGAS	0,00 <b>FTADI</b> C	IONAL04:	0,00			
	FTADIC	IONAL 05:	0,00			
	FTADIC	IONAL06:	0,00			



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETO R**: 098 **QUADRA**: 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la



FO TO N° 2 Varanda



500					GeoAvaliar	fls. 532
unidesk				~ ~ ~		2770
	ELEN	IENTOS DA	AVALIA	ÇAO		
DADOS DA FICHA 14			-			- 5
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAU DETOR: 098 QUADRA: 011	LO - SP - 2024 ÍNDICE DO LOC	AT. 1808.00	_	☑UIILIZADO DATA D AVE GEOGRÁFICA :	A PESQUISA:	19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	NDEEDO DO	AL: 1.090,00	CII	AVE GEOGRAPICA:		9
ENDEREÇO : Avenida Raimundo Po	ereira de Magalhãe	s		N.	ÚMERO : 757	
COMP.: BA	IRRO : Lapa		•	CIDADE: SAO PAULO		000
CEP: UF: SP						, VCC
DADOS DA REGIÃO						72/90
MELHO RAMENTOS:	OLETA DE ESGOTO	⊠ pene n		ÃO PÚBLICA		9
<u> </u>	ISTRIBUIÇÃO DE ÁGU	_		AO PUBLICA		5
DADOS DO TERRENO	•					<u>ă</u>
ÁREA (Ar) M²: 8.862,00	TESTADA - (cf) m:		120,00	PROF. EQUIV. (Pe)	: 73,85	de Seo Deutschands em 10/00/2004 ès 20:01
ACESSIBILDADE: Dire ta	FORMATO:	Regular		ESQUINA:	Nã o	<u> </u>
OPOGRAFIA: plano CONSISTÊNCIA: seco						Ö
DADOS DO APARIAMENTO						<i>ù</i>
PO DA EDIFICAÇÃO: Apartamen	to <b>ESTADO</b> : C	) rig in a l	FACE	:		
ARACTERISTICAS						п
ADRÃO: apartamento superior c/ ele	_			NSERVAÇÃO: d - e		aros simples
OEF. DEP. (k): 0,864 IDADE: DIMENSÕES	10 anos FRAÇÃO	: 0,00 <b>TA</b>	<b>XA:</b> 0,0	00 VAGAS COB.:	2 VAGAS DE	SCOB.: 0 5
. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 87,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAG	<b>EEM M</b> <sup>2</sup> 0,00	TO TALM <sup>2</sup> :	87,00
EDIFÍC IO						<u> </u>
OORMIIÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 LEVADORES: 0 PLAYGROUND		JARTO EMPREG PERIORES:		O PECINA: 1 PTO/ANDAR: (	SAIÃO DE F SUB-SOI	9.775, 80 10.137, 80 1
FA TO RES A DIC IO NA IS ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIC	NAL03: 1,0	20	
,	ADICIONAL02:	1,00			20	U Ц
,	ADEDNALUS:	1,00	ADICI	NAL06: 1,0	J0	
DADOS DA TRANSAÇÃO  ATUREZA: Oferta VALOR VI	<b>ENDA</b> ( <b>R\$</b> ): 945.000,0	10	VAIO	R LO CAÇÃO (R\$): 0,	00	Ц
10 BIJÁRIA: VL Consultoria		0	VALOI	TIOCAÇÃO (R\$): 0,	00	2
ONTATO:					TELEFONE:	(11)-987734 <b>5</b>
BSERVAÇÃO:						9
						ta Sales
	_					. <u>.</u>
RESULTADO DA HOMOGENEZ	-					
ATORES NORMA IBAPE/ SP		ES ADICION	(AIS 0,00	VALORES/ VAI	RIAÇAO	0 555
OCALZAÇÃO Floc:	-,	IONAL01:		VALOR UNITÁF	ao:	9.775, <del>8</del>
)BSO LESCÊN CIA Fobs:		IONAL02:	0,00	HOMOGENEIZA	AÇAO:	10.137,9
'ADRÃO Fp :	0,00 <b>FTADI</b> C	IONAL03:	0,00	VARIAÇÃO:		1,037
'AGAS	-,	IONAL04:	0,00			, , ,
	FTADIC	IONAL05:	0,00			, c
	FTADIC	IONAL06:	0,00			<u> </u>
						<u>0</u>
						ц



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



| **FOTO N°** 1 | Sa la



FO TO N° 2 Varanda



500					GeoAvalia	fls. 534
unidesk				~ ~ ~		
	ELEM	IENTOS DA	AVALIA	ÇAO		
DADOS DA FICHA 15						
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAUL SEIOR: 098 QUADRA: 011	_	AT . 1 000 00	_	⊻U <b>ni∠</b> ADO DAT IAVE GEOGRÁFIO	TA DA PESQUISA:	19/09/2024
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	ÍNDICEDO LOC	AL: 1.090,00	CH	AVEGEOGRAFI	<b>A</b> :	
ENDEREÇO: Avenida Raimundo Pe	meira de Magalhães	2			NÚMERO: 757	
	RRO : Lapa	5		CIDADE: SAO PA		
CEP: UF: SP						
DADOS DA REGIÃO						
METHORAMENTOS:				~ 1		
<u> </u>	DLETA DE ESGOTO STRIBUIÇÃO DE ÁGU.	_	-	ÃO PÚBLICA		
DADOS DO TERRENO	SHEDOÇAO DEAGO.		аво			
ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> : 8.862,00	TESTADA - (c f) m:		120,00	PROF. EQUIV. (	Pe): 73,8	35
ACESSIBILIDADE: Dire ta	FORMATO:	Re g u la r	,00	ESQUINA:	Nã o	
IOPOGRAFIA: pla no						1
CONSISTÊNCIA: seco						1
DADOS DO APARTAMENTO	=	1				
IPO DA EDIFICAÇÃO: Apartament	o <b>ESTADO</b> : C	ngmal	FACE	:		
CARACTERISTICAS PADRÃO : apartamento superior c/ elev	. COEF. PAD	RÃO:	6,827 CC	ONSERVAÇÃO:	c - regular	
	10 anos FRAÇÃO	: 0,00 <b>TA</b>		00 VAGAS COB.:	2 VAGAS I	DESCOB.: 0
DIMENSÕES	,					
A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> : 87,00 EDIFÍCIO	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAC	<b>GEM M<sup>2</sup> 0,00</b>	TO TAL M <sup>2</sup> :	87,00
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 ELEVADORES: 0 PIAYGROUND: FATORES ADICIONAIS		JARTO EMPREO PERIORES:		0 PSCNA: APTO/ANDAR:	1 SAIÃO DI 0 SUB-SO	9.300, 9.300, 1,000
ADICIONAL01: 1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICK	NAL03:	1,00	
ADICIONAL04: 1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICK	NAL06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
	NDA (R\$): 899.000,0	0	VALO	R LO CAÇÃO (R\$)	: 0,00	
MOBILÁRIA: MSS Venda e lo	ocação de Imóveis					
CONTATO:					TELEFONE	: (11)-999965
OBSERVAÇÃO:						
DECLEMANDO DA VIOLES CONTROL	4 G Î C					;
RESULTADO DA HOMOGENEIZ		EG A DIGICA	TATO	\$7.4 T.O. TOWN.	VADEA CÃO	
FATORES NORMA IBAPE/SP LOCALZAÇÃO Floc:		ES ADICION ONAL 01:	0,00	VALORES/	VAKIAÇAU	0.200
	-,			VALOR UNI	IAKIU:	9.300,
OBSOLESCÊNCIA Fobs:		IONAL02:	0,00	HOMOGEN	EZAÇAO:	9.300,
PADRÃO Fp:	0,00 <b>FTADI</b> C	IONAL03:	0,00	VARIAÇÃO	:	1,00
VAGAS	-,	IONAL04:	0,00			
	FTADIC	IONAL05:	0,00			
	FTADIC	IONAL06 :	0,00			



#### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

**SETOR:** 098 **QUADRA:** 011

CHAVE GEO GRÁFICA:



FOTO N° 1 Sa la

NÚMERO ELEMENTO: 15



FO TO N° Varanda  $\mathbf{2}$