

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 Nº: 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.



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 PEREIRA 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 PEREIRA DE MAGALHÃES	90
VI – CONCLUSÃO	94
VII – QUESITOS	95
VII.1 – QUESITOS DO AUTOR	95
VIII – ENCERRAMENTO.....	98
ANEXO: ELEMENTOS COMPARATIVOS	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 Nº: 1010861-21.2020.8.26.0004**

Este laudo tem por objetivo avaliar os seguintes imóveis:

Apartamento no 21º andar de nº212 — localizado na Torre 1 do Cond. Residencial Helbor Bella Vita 2 - Rua Jacofer, nº.161, Limão, São Paulo, matriculado sob nº 174.148 do Oitavo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento no 6º andar de nº62B – localizado na Torre Manacá – Bloco B do Cond. Edifício Praças da Lapa - Avenida Raimundo Pereira Magalhães, nº 757, matriculado sob nº 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).

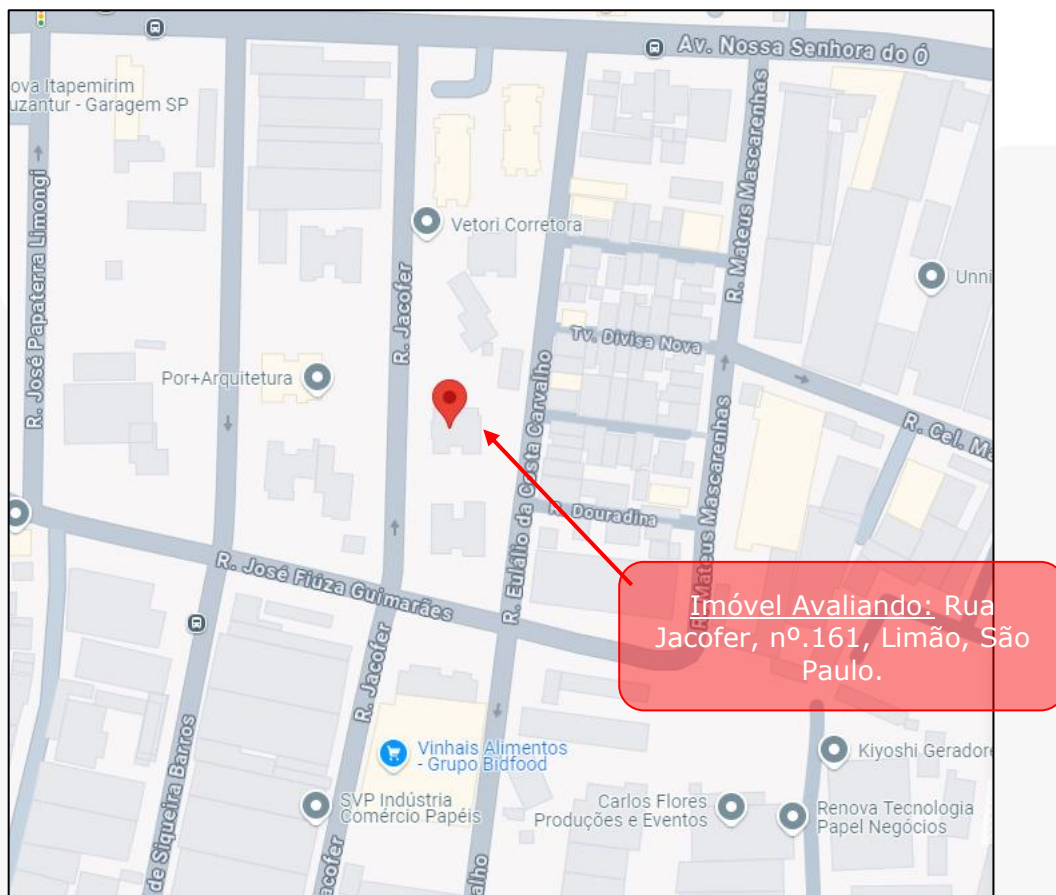
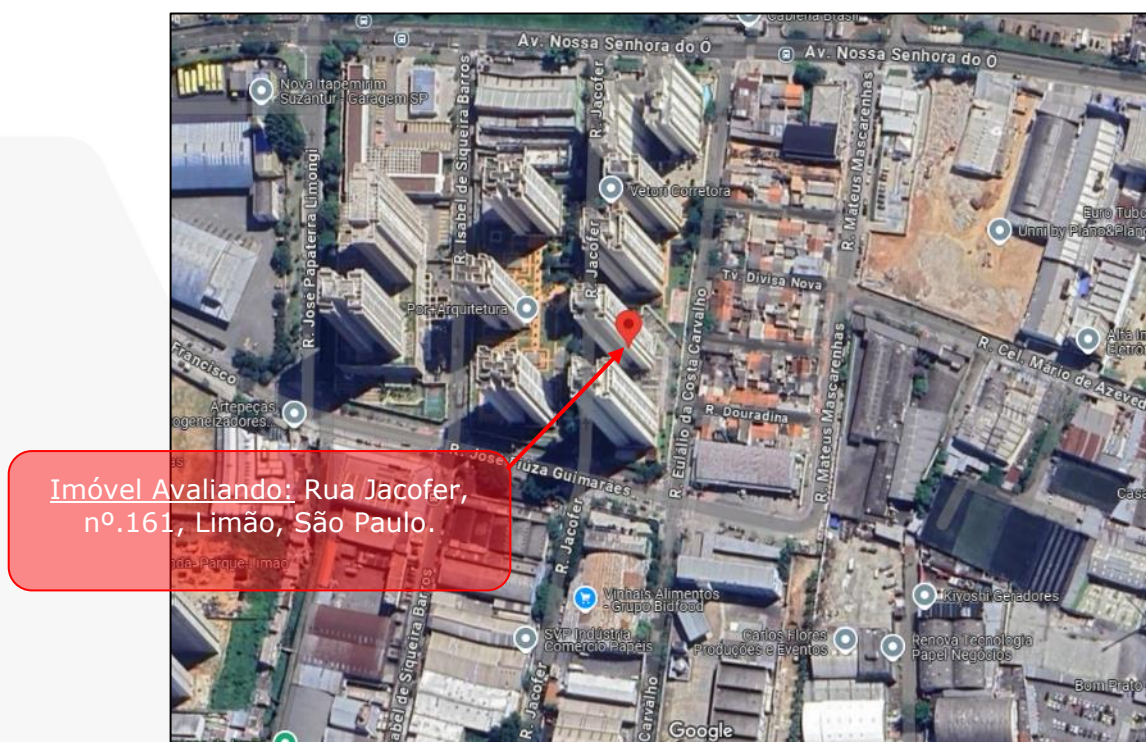


Figura 2– Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



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:
<https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

III.1.3 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

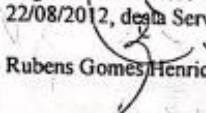
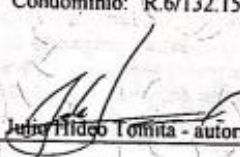
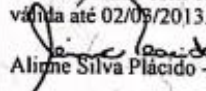
Os locais são servidos por todos os melhoramentos urbanos existentes, como: rede de distribuição de água potável, energia elétrica, iluminação pública, rede coletora de esgoto, coleta de lixo, linhas de transporte urbano, pavimentação etc.

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.

Pedido nº 1.509.336		Página nº 1 Certidão na última página
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL		
matrícula 174.148	ficha 01	8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO São Paulo, 22 de agosto de 2012
Imóvel: Apartamento nº 212, localizado no 21º pavimento da Torre 1, integrante do "RESIDENCIAL HELBOR BELLA VITA 2", situado na Rua Jacofer nº 161, no Jardim Pereira Leite, no 44º Subdistrito - Limão, contendo a área privativa de 59,460m² e área comum (inclui garagem) de 46,298m² (coberta de 32,712m² e descoberta de 13,586m²), com a área total de 105,758m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,004450, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem coletiva, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob nº 12.008, no Livro 3 - Registro Auxiliar desta Serventia. Contribuinte Municipal: 074.221.0004-4 (terreno condominial). Proprietária: HESA 23 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de Mogi das Cruzes - SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco nº 515, Centro, CNPJ nº 09.499.417/0001-15. Registro Anterior: R.2/132.159 de 12/03/2009; e Condomínio: R.6/132.159 de 22/08/2012, desta Serventia.  Rubens Gomes Henriques - autorizado  Julia Hideo Tomita - autorizado R-1. Protocolo nº 585.902, em 14/9/2012. DAÇÃO EM PAGAMENTO. Por escritura de 13 de setembro de 2012, do 16º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3.966, folhas 189/192), a Proprietária transmitiu o IMÓVEL à empresa, PREMESA S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 10º andar (parte), CNPJ nº 61.142.469/0001-50, pelo valor de R\$ 148.437,62 (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e trinta e sete reais e sessenta e dois centavos). Certidões em nome da Empresa Transmittente: negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob nº 000322012-21037417, emitida em 02/08/2012, válida até 29/01/2013, e conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União com código de controle 7AFC.B526.0303.3650, emitida em 03/09/2012, válida até 02/05/2013. São Paulo, SP, 18 de setembro de 2012.  Alinne Silva Plácido - escrevente  Luciane Bueno de Andrade Oliveira - autorizada Av-2. Protocolo nº 603.953, em 12/06/2013. ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE. O imóvel, atualmente, acha-se inscrito sob o contribuinte nº 074.221.0337-1, conforme escritura da seguir mencionada e certidão de dados cadastrais emitida pelo Município. Continua no verso.		

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 nº212 residencial situado na Rua Jacofer, nº.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

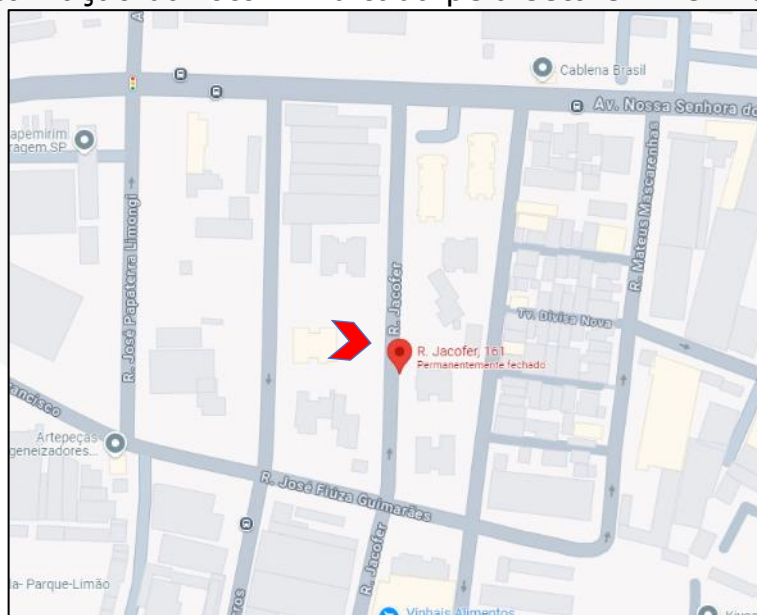


Foto 2 – Vista para a Rua Jacofer.



Foto 3 – Outra vista para a Rua Jacofer.



Foto 4 – Acesso ao edifício.

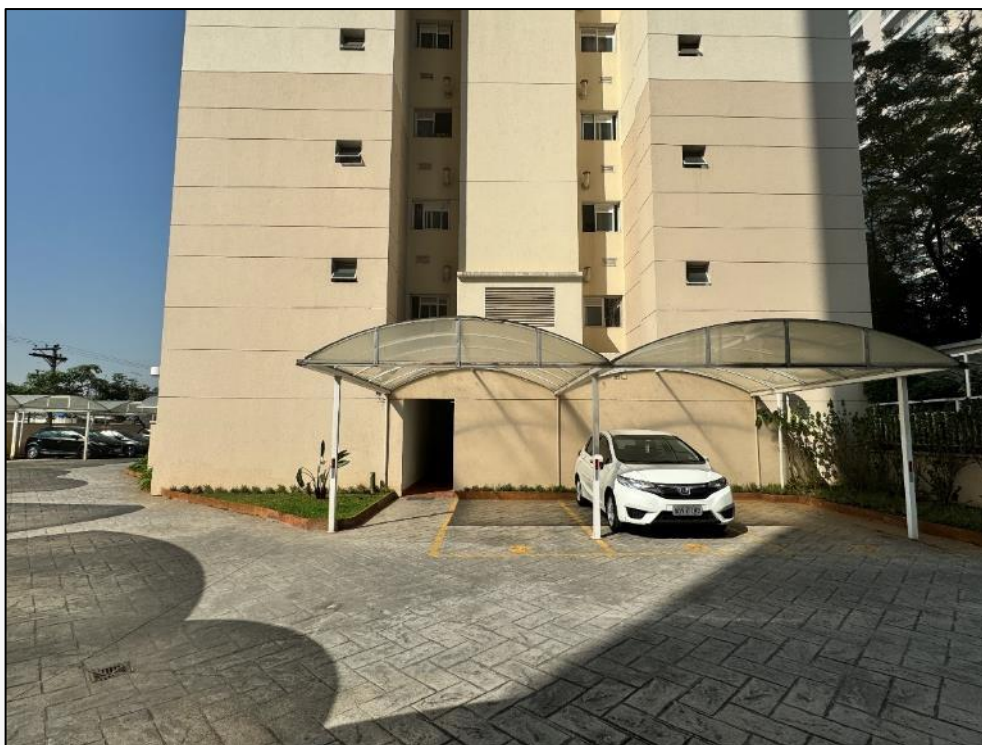


Foto 5 – Vista para o estacionamento.



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.

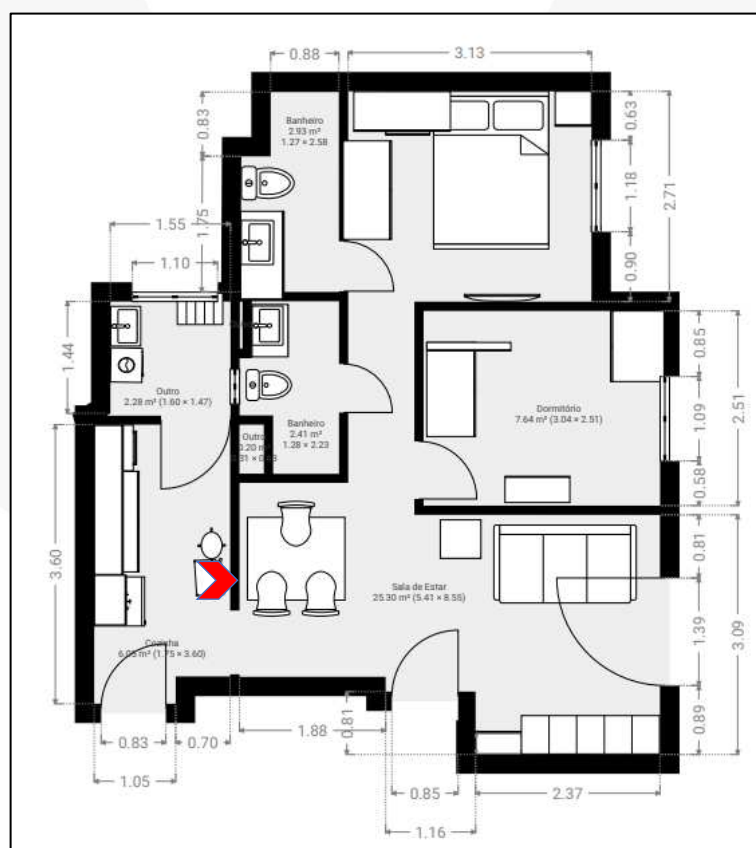
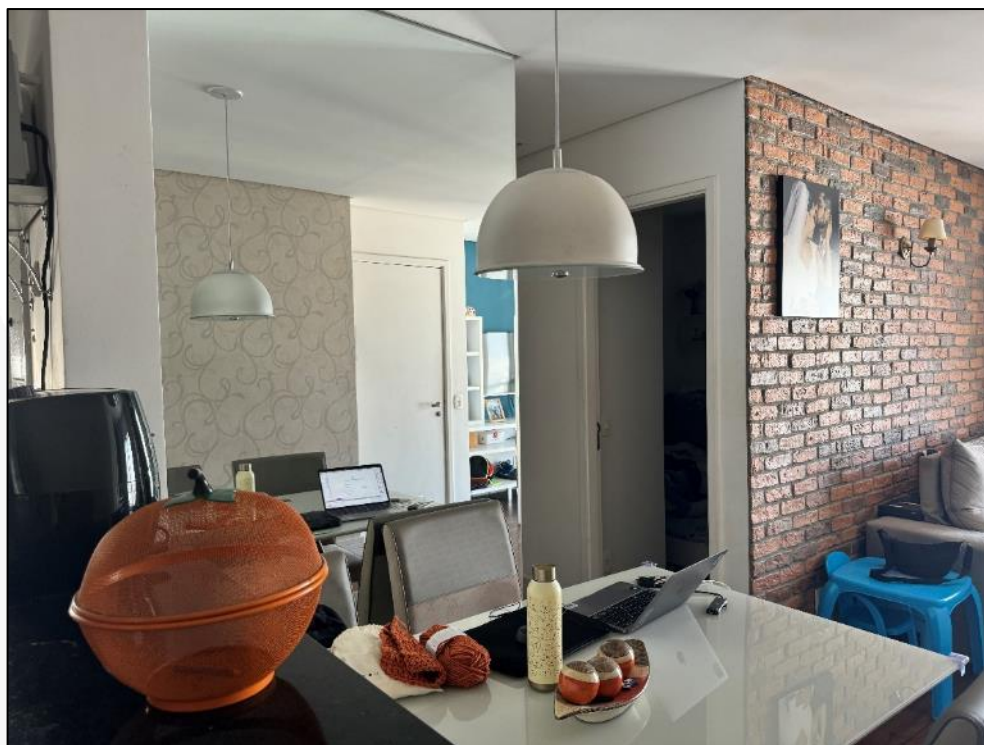


Foto 10 – Sala de tv.



Foto 11 – Corredor de acesso aos dormitórios e banheiro.

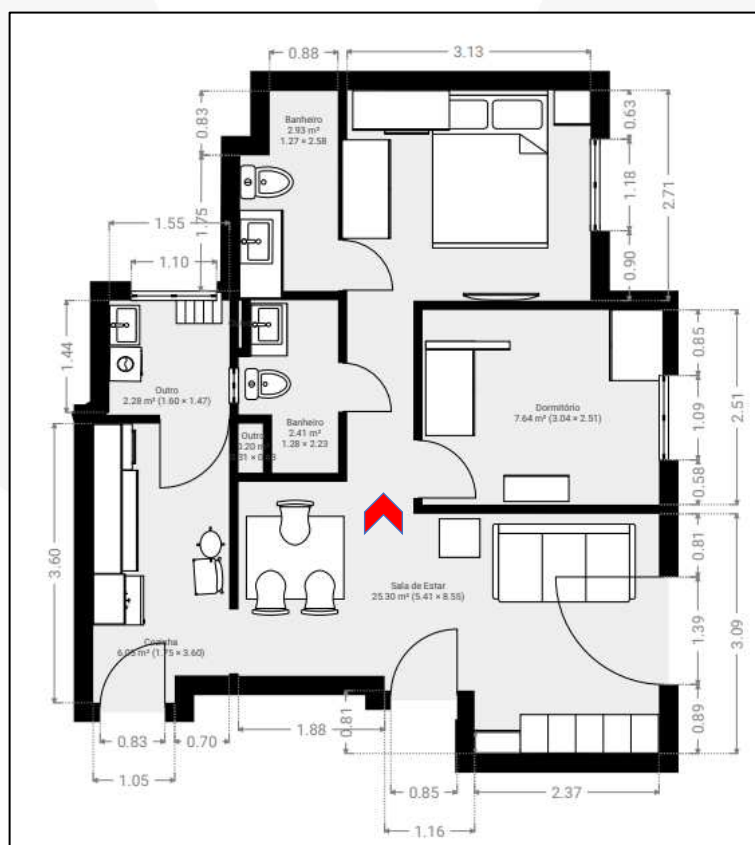
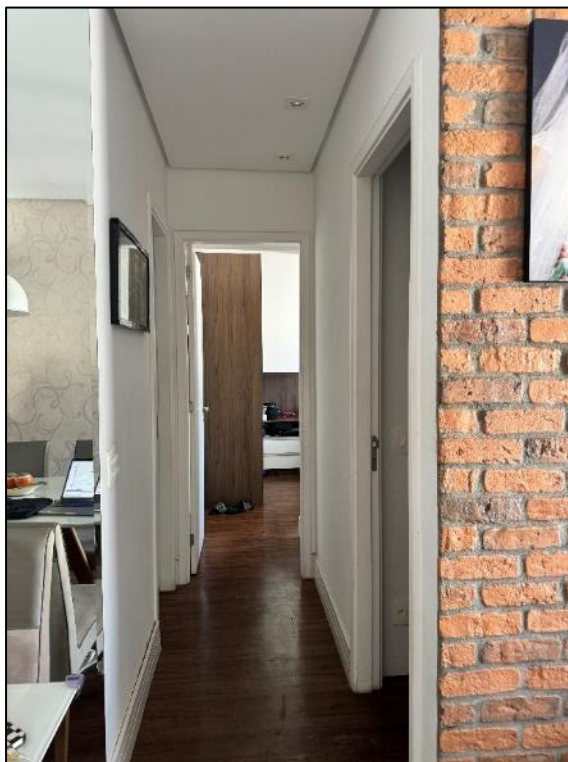


Foto 12 – Dormitório 1.

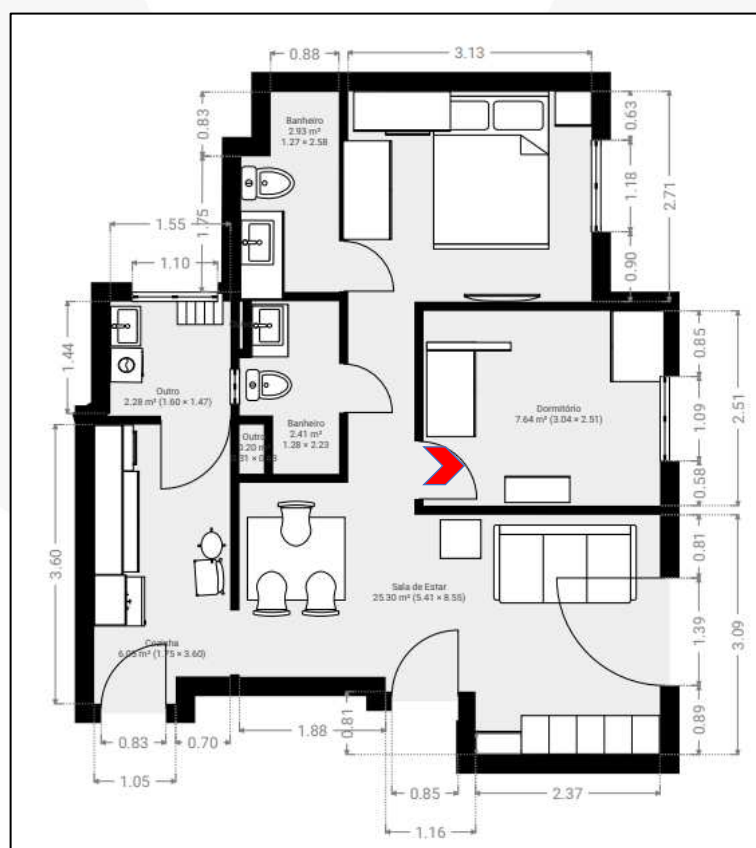


Foto 13 – Dormitório 1 por outra perspectiva.

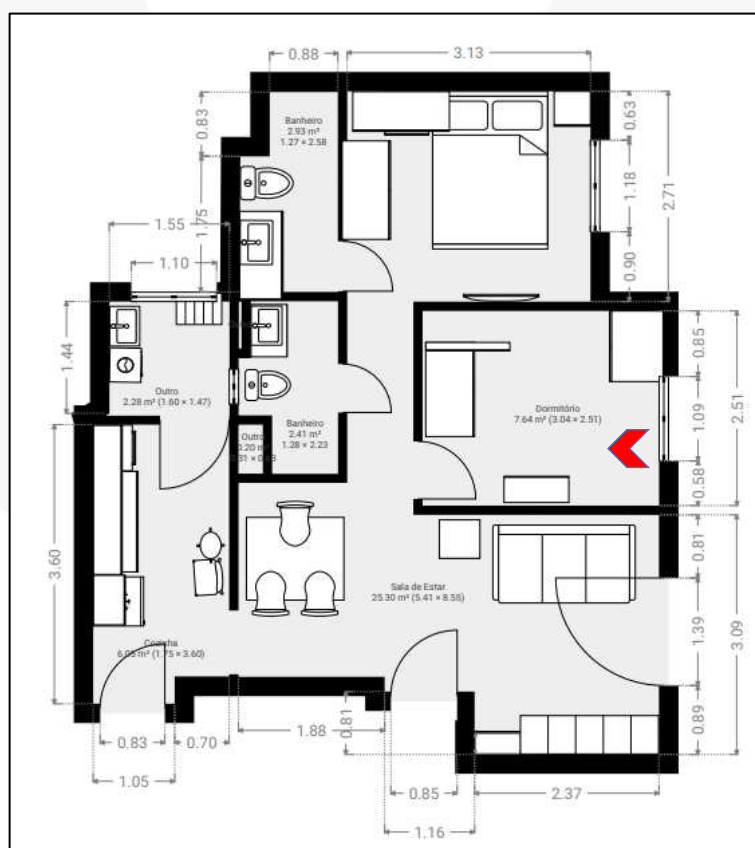
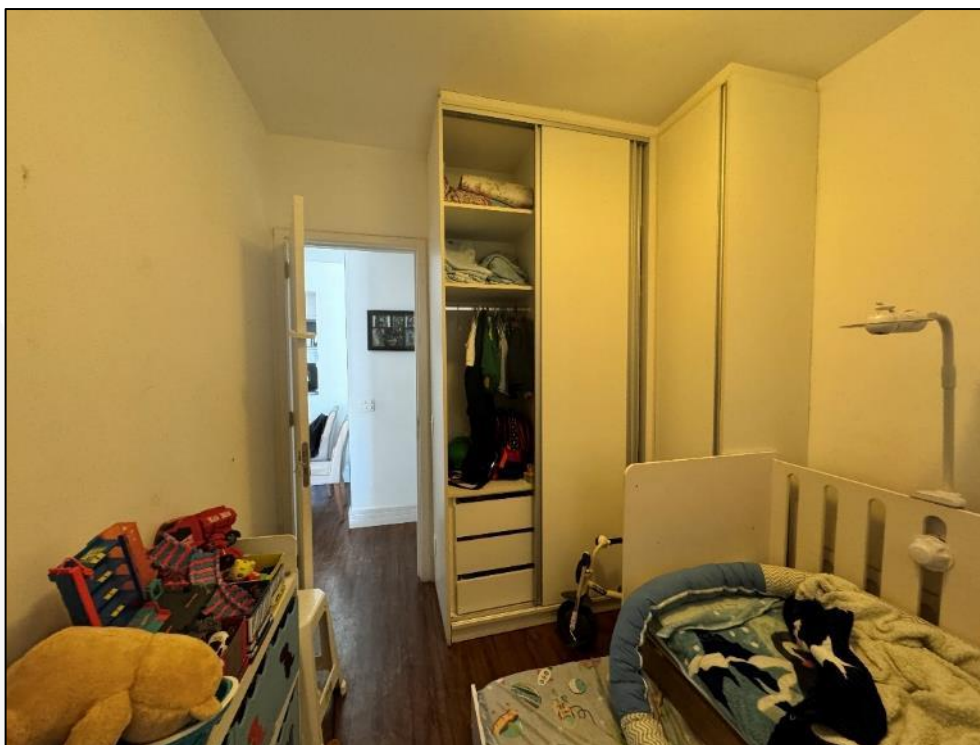
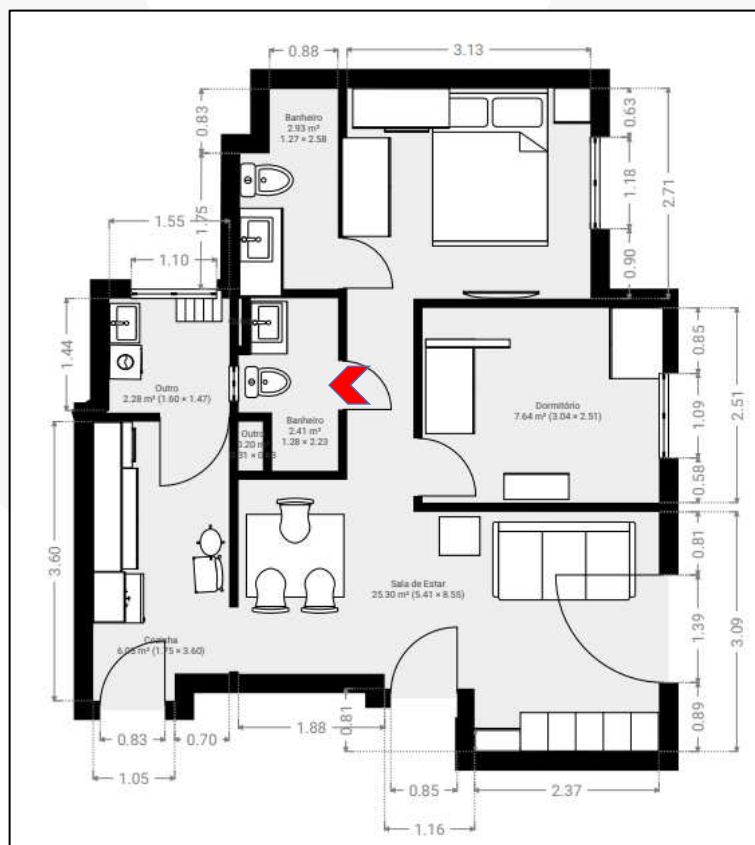


Foto 14 – Banheiro.



Este documento é original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código nZIMdUoc.



Foto 16 – Suíte.

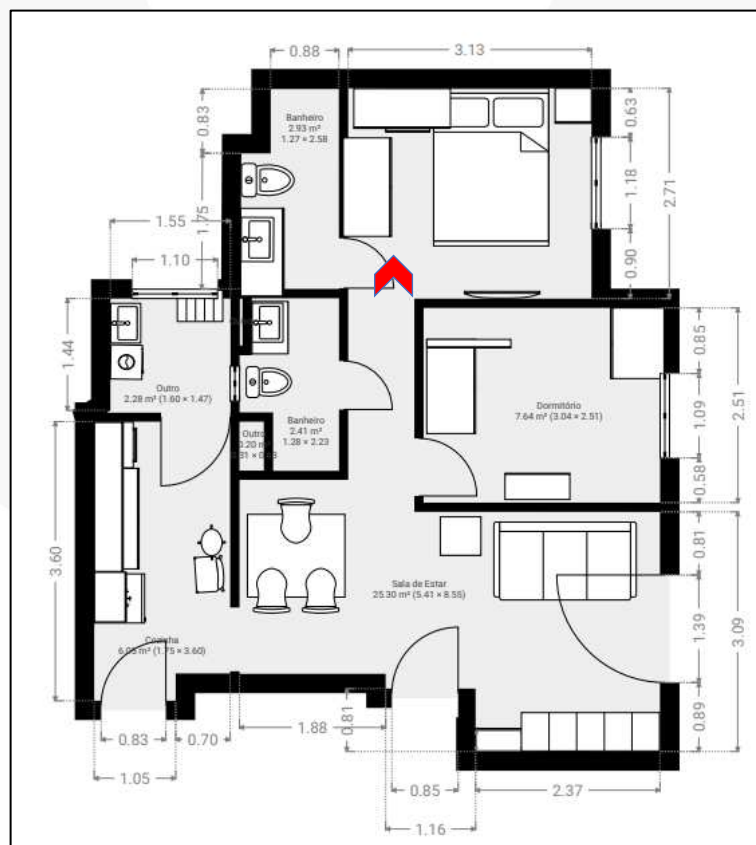


Foto 17 – Suíte por outra perspectiva.

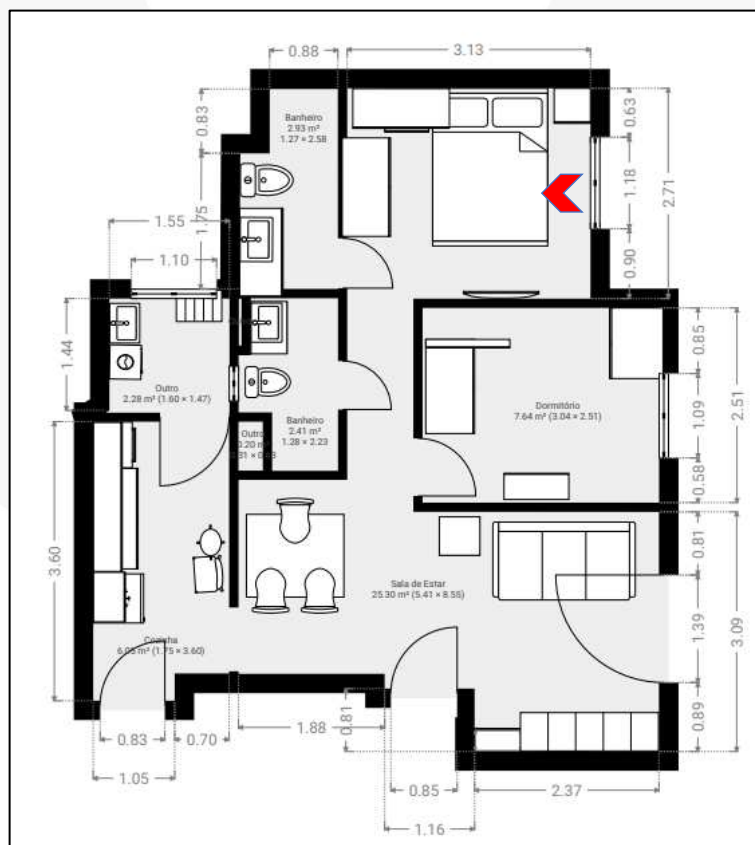


Foto 18 – Banheiro da suíte.

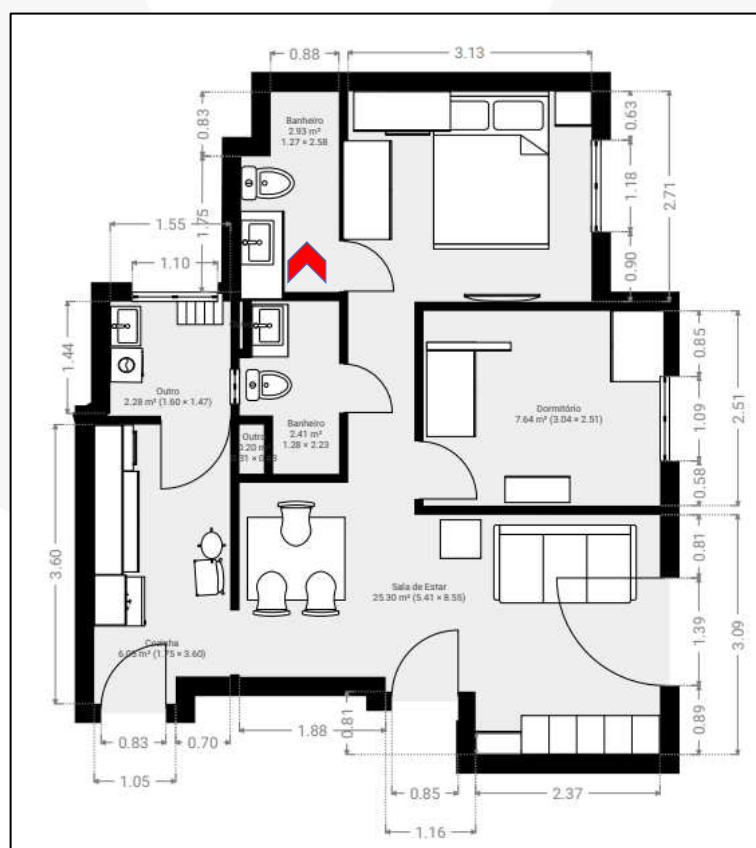
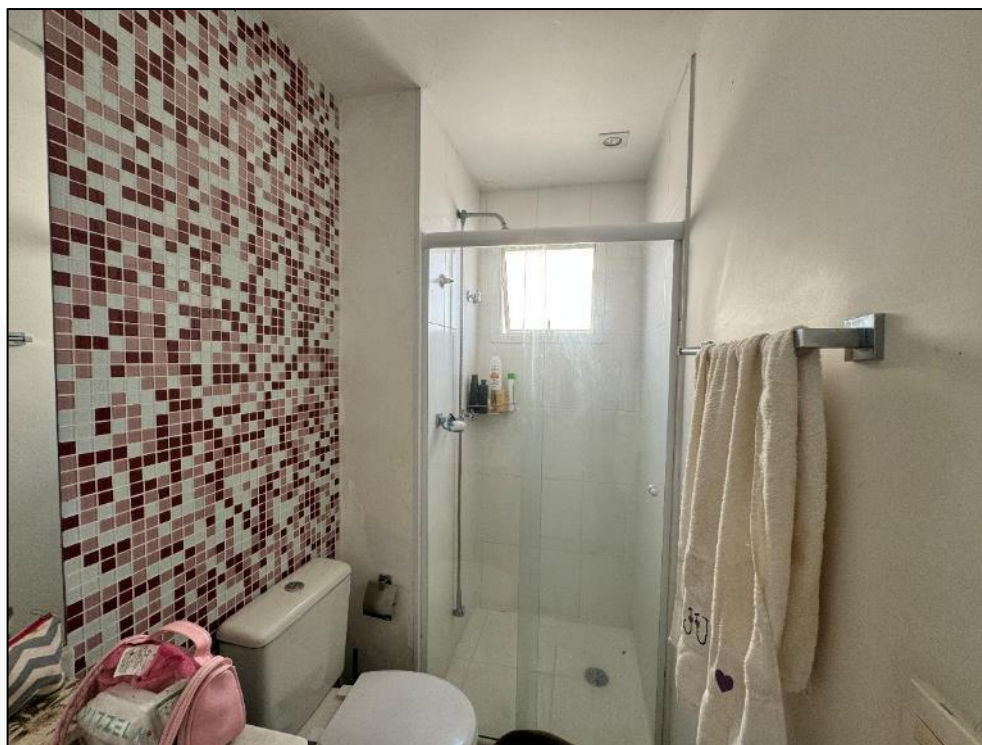


Foto 19 – Vista do banheiro por outro ângulo.



Foto 20 – Lavanderia.

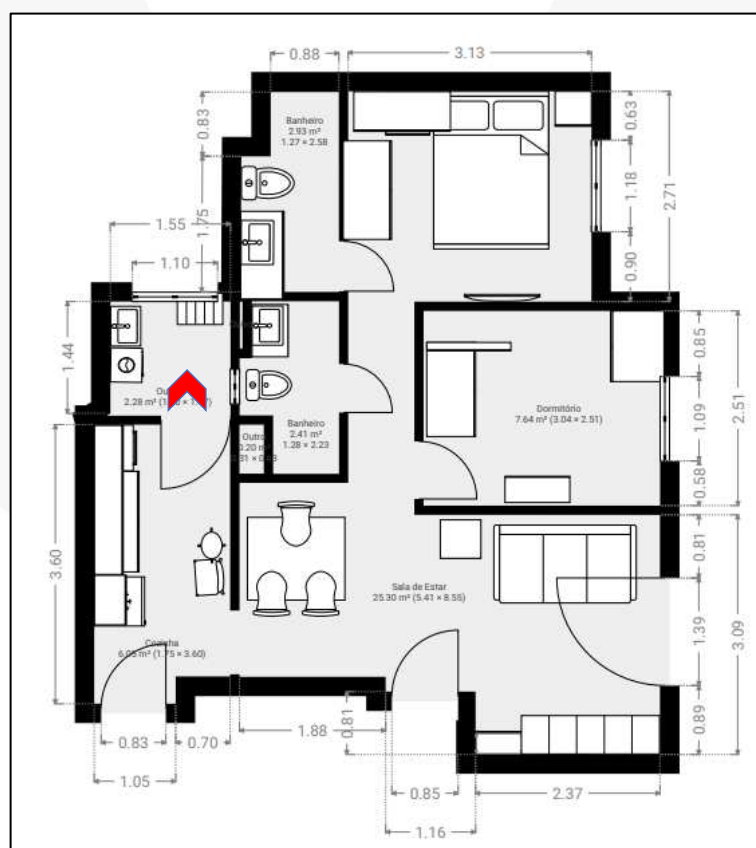


Foto 21 – Vista da lavanderia para a cozinha.



Foto 22 – Sacada.

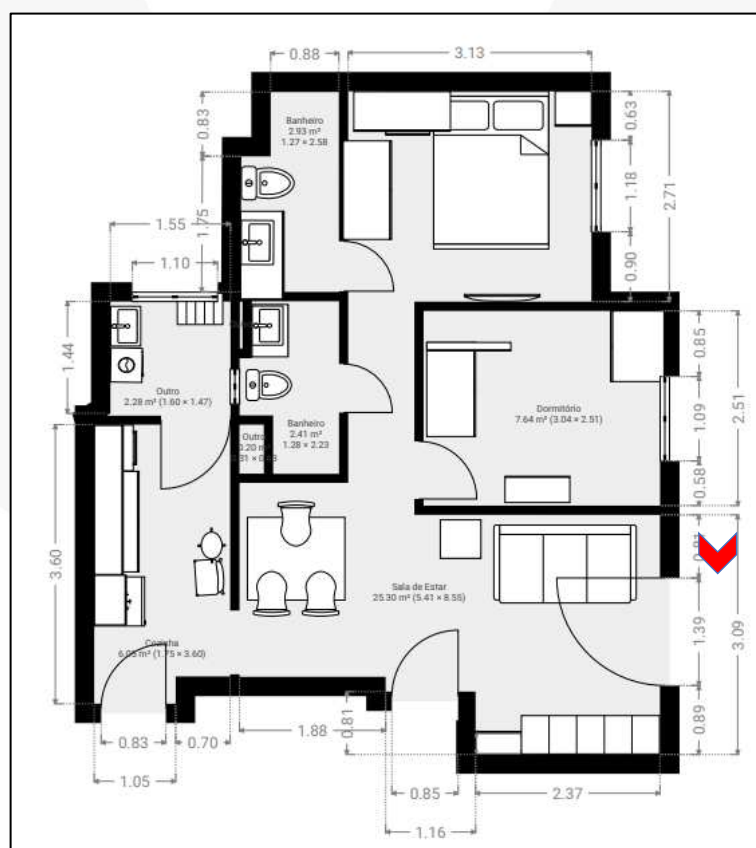
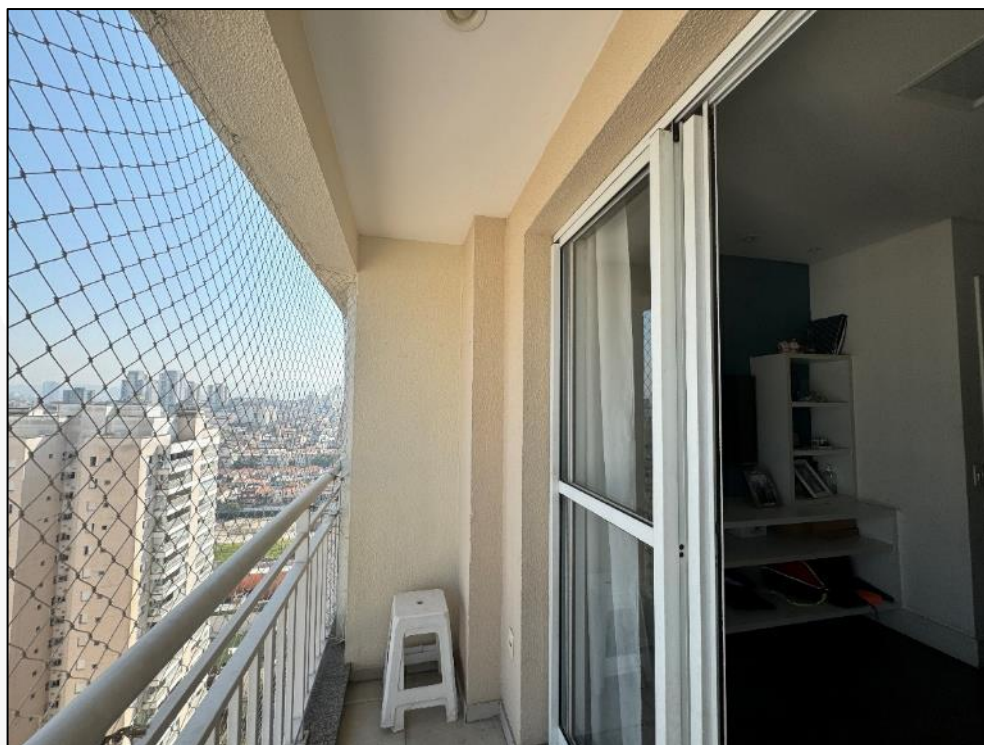


Foto 23 – Sacada.

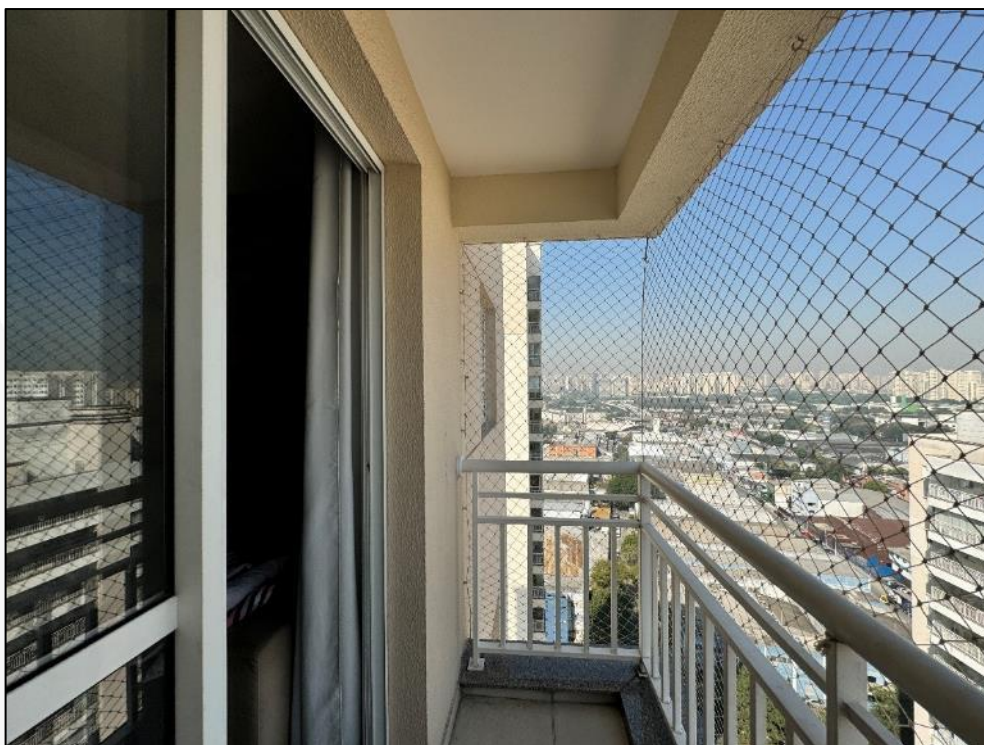


Foto 24 – Vista da sala de TV para a cozinha.

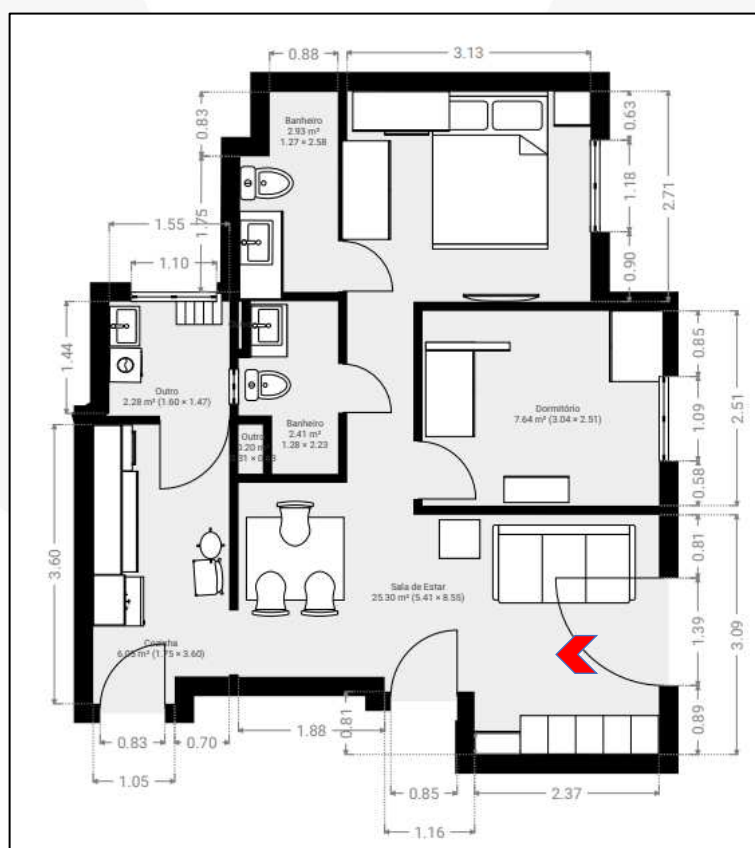


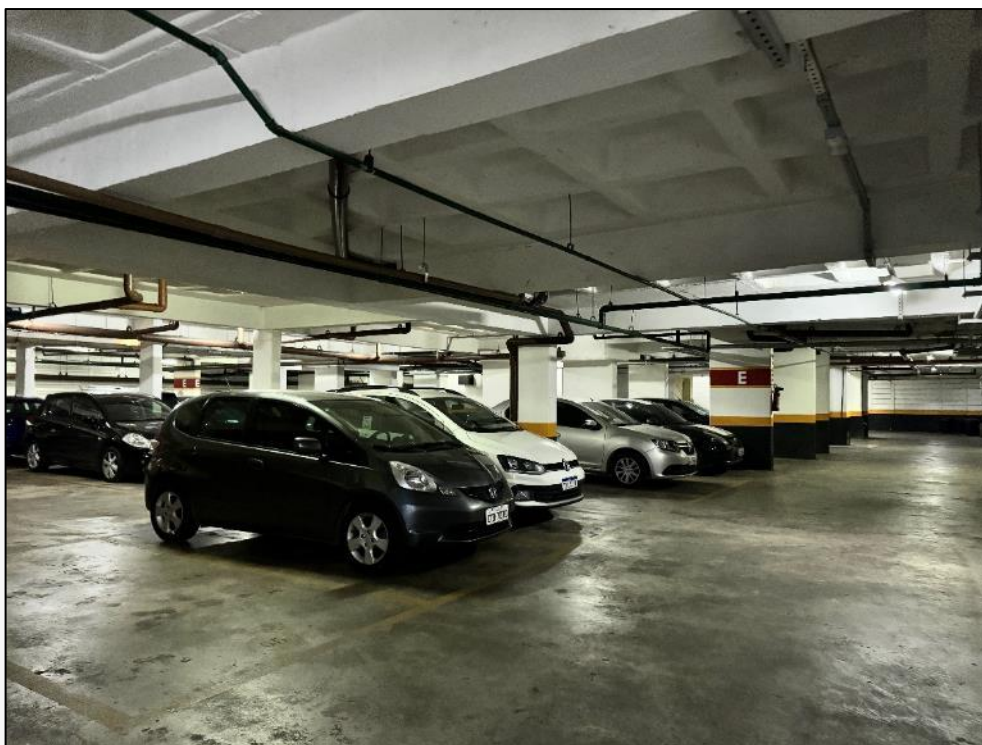
Foto 25 – Estacionamento no subsolo.**Foto 26** – Salão de jogos (área comum).

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).

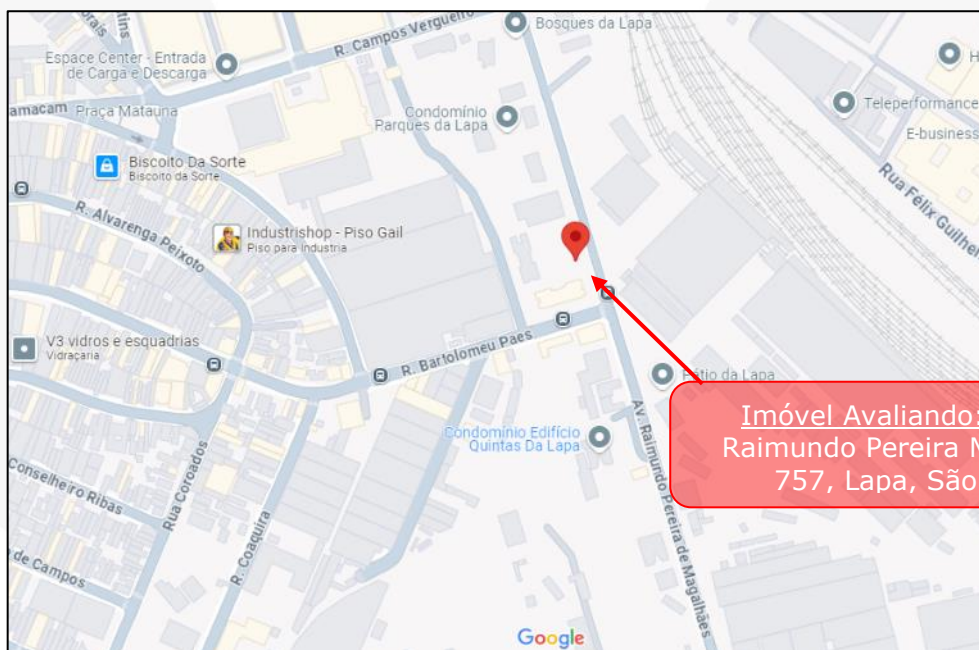


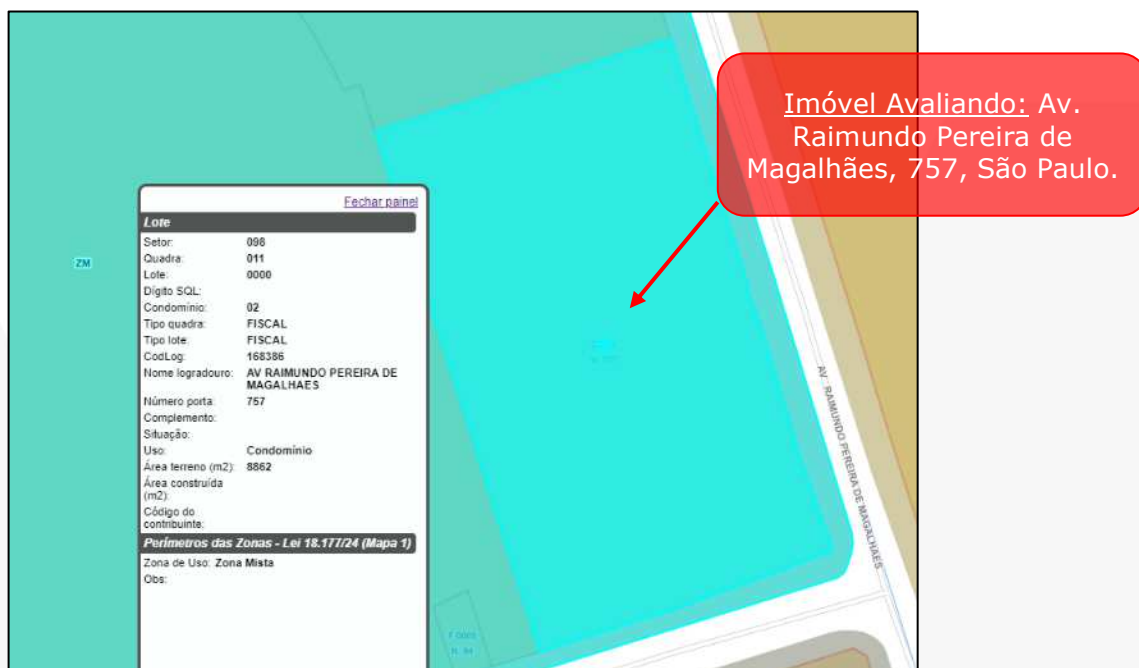
Figura 4 - Identificação do local do objeto da Perícia (Fonte: Google Maps).



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:
https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

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.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL matrícula 136.015 ficha 01	10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca da Capital do Estado de São Paulo São Paulo, 21 de novembro de 2013
---	---

Imóvel: O APARTAMENTO nº 62B, localizado no 6º andar da TORRE 2 - TORRE MANACÁ - BLOCO B do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRAÇAS DA LAPA", à Avenida RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, nº 757, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 87,440m², área comum de 84,903m², incluindo as vagas para guarda de 2 automóveis de passeio na garagem coletiva do edifício, localizada no térreo e subsolo, e área total construída de 172,343m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,4485 no terreno descrito na matrícula nº 125.680, na qual sob nº 9 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 11.953 no Livro 3- Auxiliar desta Serventia.

Contribuinte: 098.011.0013-3, em área maior.

Proprietária: BEE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 09.004.574/0001-02, com sede na Rua Hungria, 1400, 2º andar, conjunto 21, sala 1K, cidade de São Paulo.

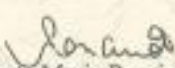
Registros anteriores: R.33/8.826, R.31/34.026, R.31/34.027 e R.29/34.028 de 04 de janeiro de 2011 e matrícula 125.680, todos desta Serventia.

Oficial:


 Flaviano Galhardo

Av.1 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO
 Em 21 de novembro de 2013
 Conforme Av.3/125.680 de 22 de junho de 2011, a incorporação imobiliária objeto do R.2/125.680, está submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64.

Escrevente autorizada:


 Renata Maria Pucci Anawate

Av.2 - HIPOTECA
 Em 21 de novembro de 2013
 Conforme R.4/125.680 de 14 de junho de 2012 e Av.6/125.680 de 12 de agosto de 2013, a proprietária BEE EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel objeto do condomínio, incluindo a unidade objeto da presente, ao ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede

continua no verso

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;

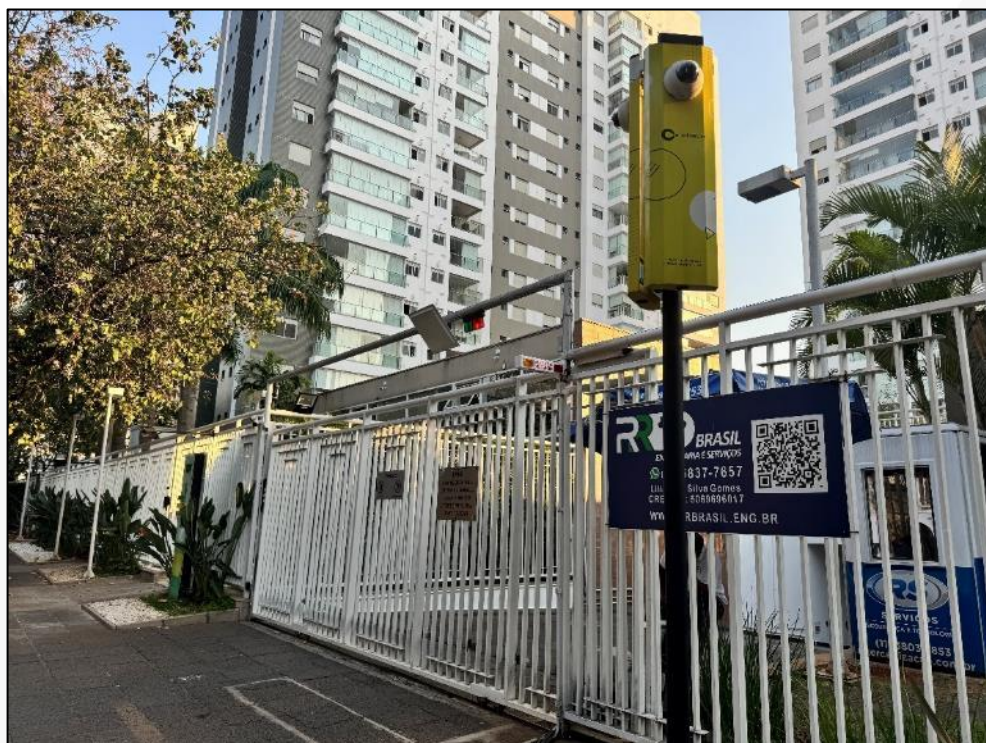
Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

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

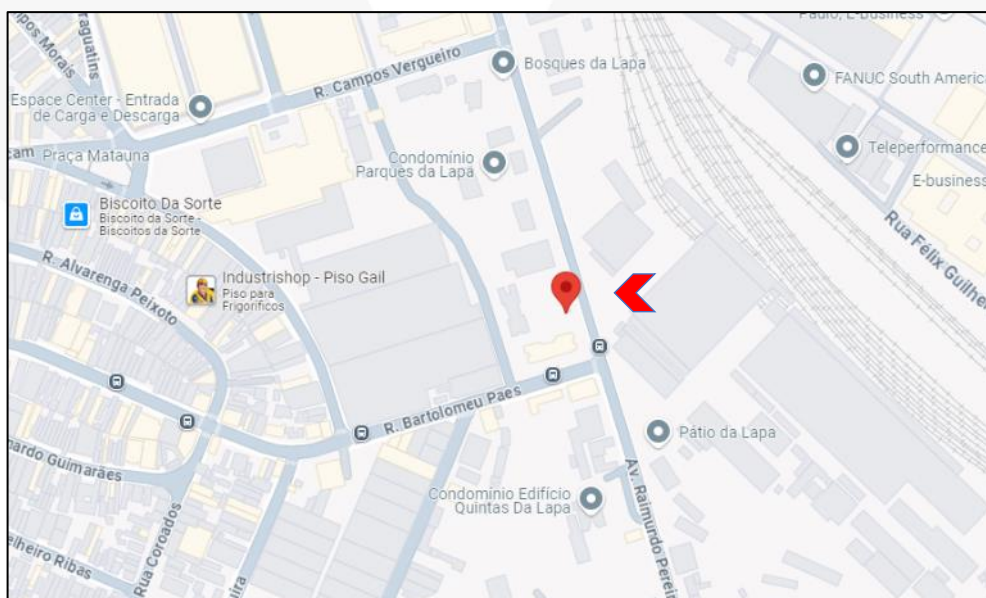


Foto 31 – Vista para a Avenida Raimundo Pereira Magalhães.

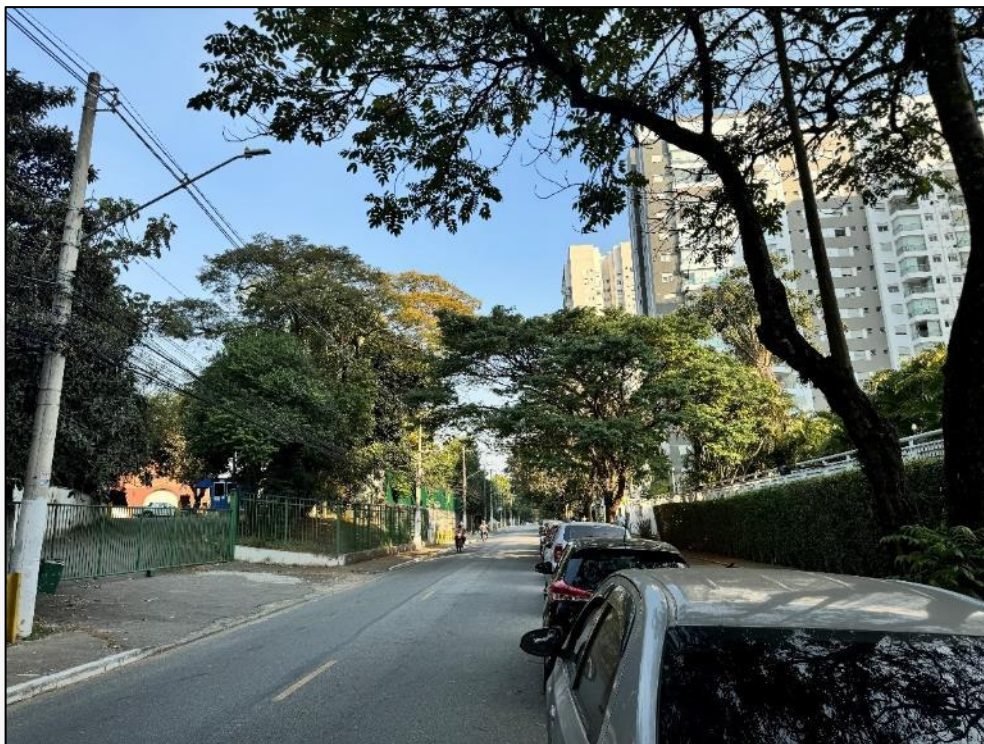


Foto 32 – Acesso ao edifício.



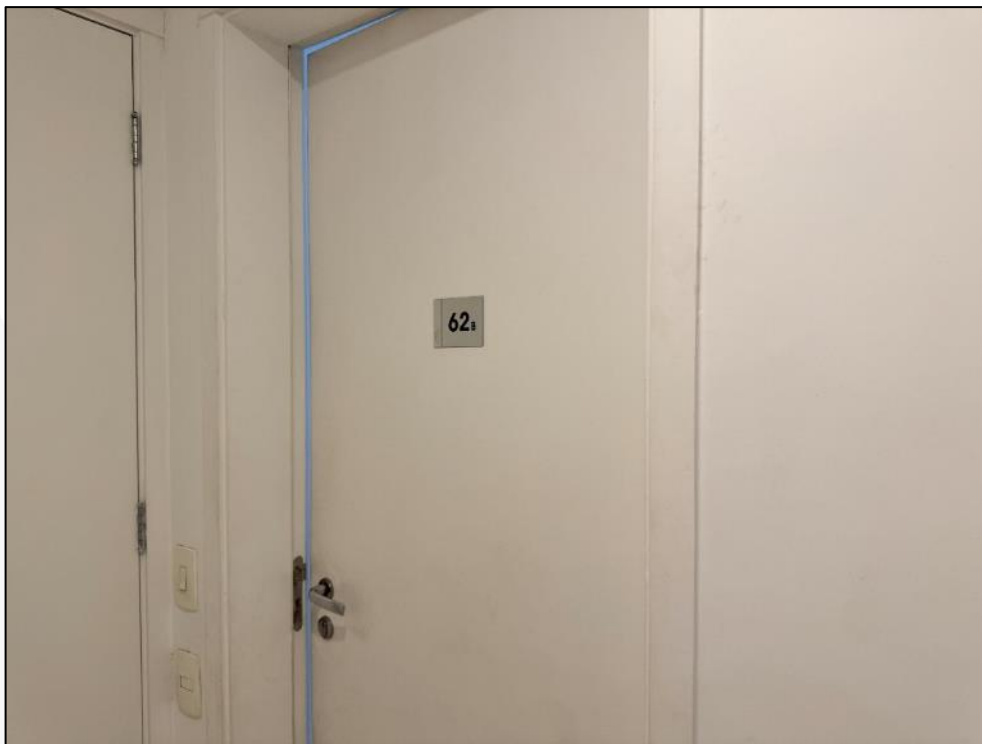
Fotos 33 – Painel de comando do elevador.



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



Foto 35 – Acesso ao apartamento 62B.



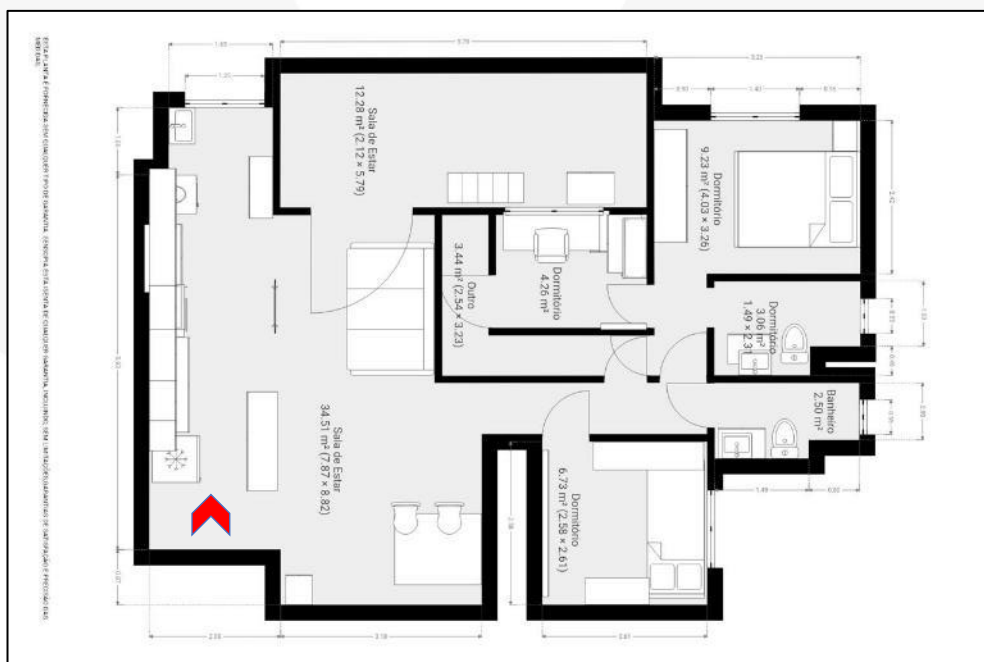


Foto 37 – Sala de TV.

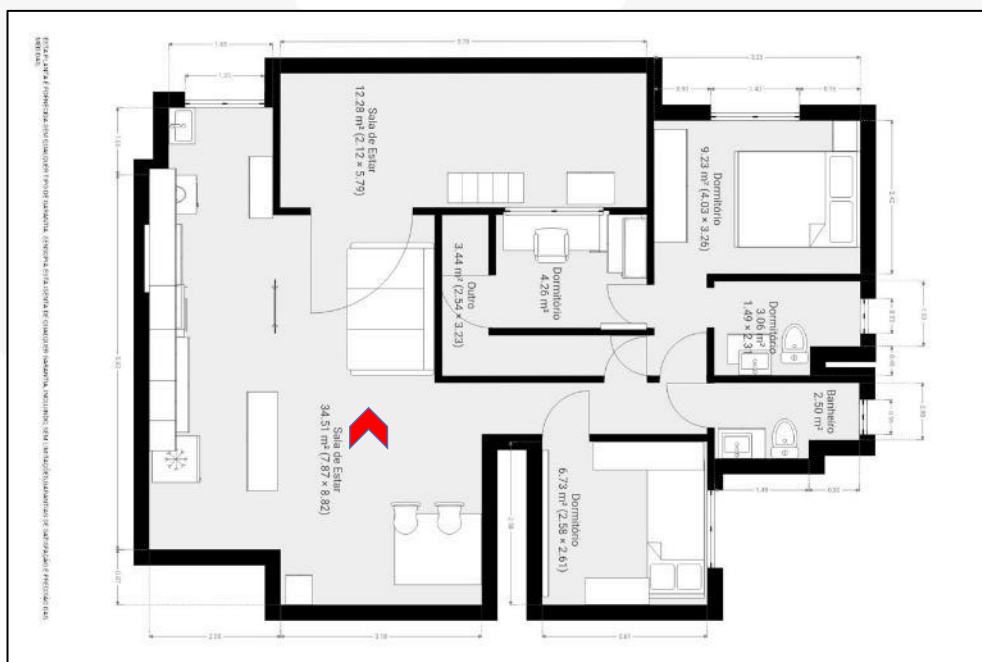


Foto 38 – Vista para a sala de jantar e corredor.

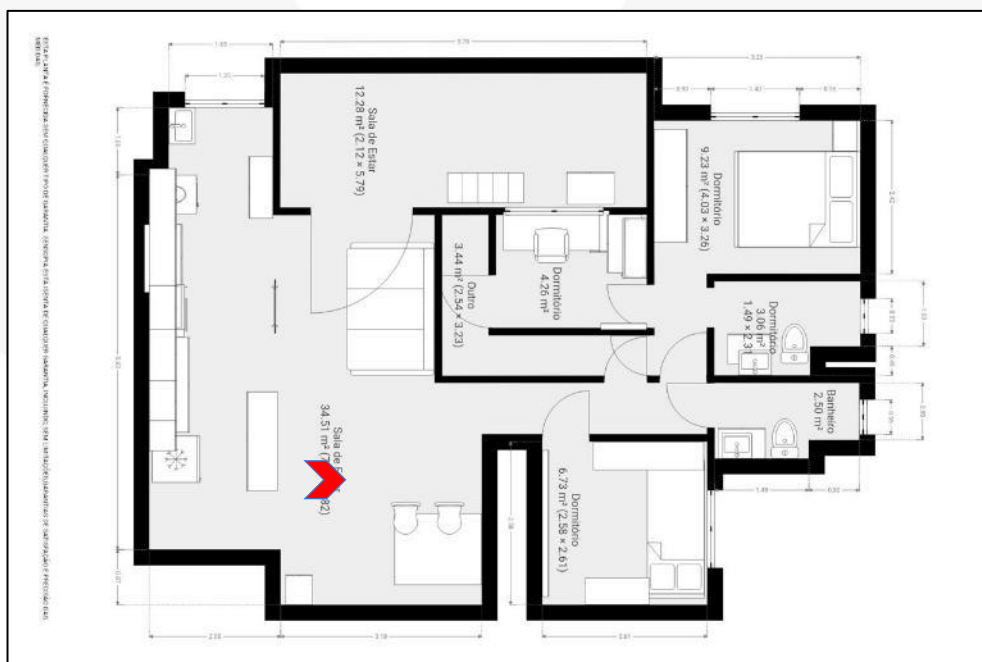


Foto 39 – Lavanderia.

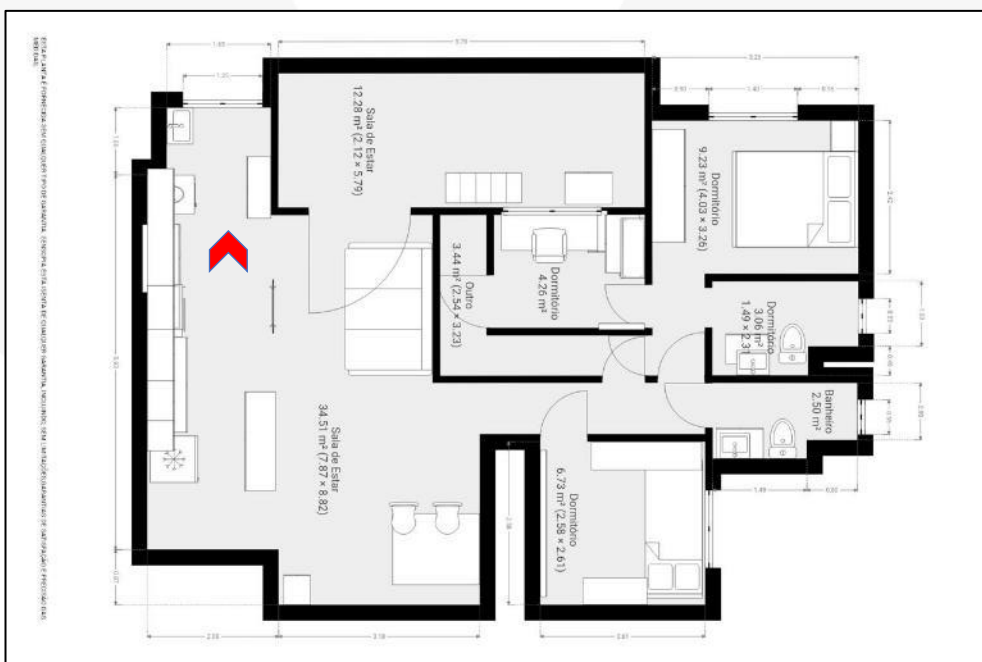


Foto 40 – Cozinha.



Foto 41 – Sala de jantar.



Foto 42 – Varanda.

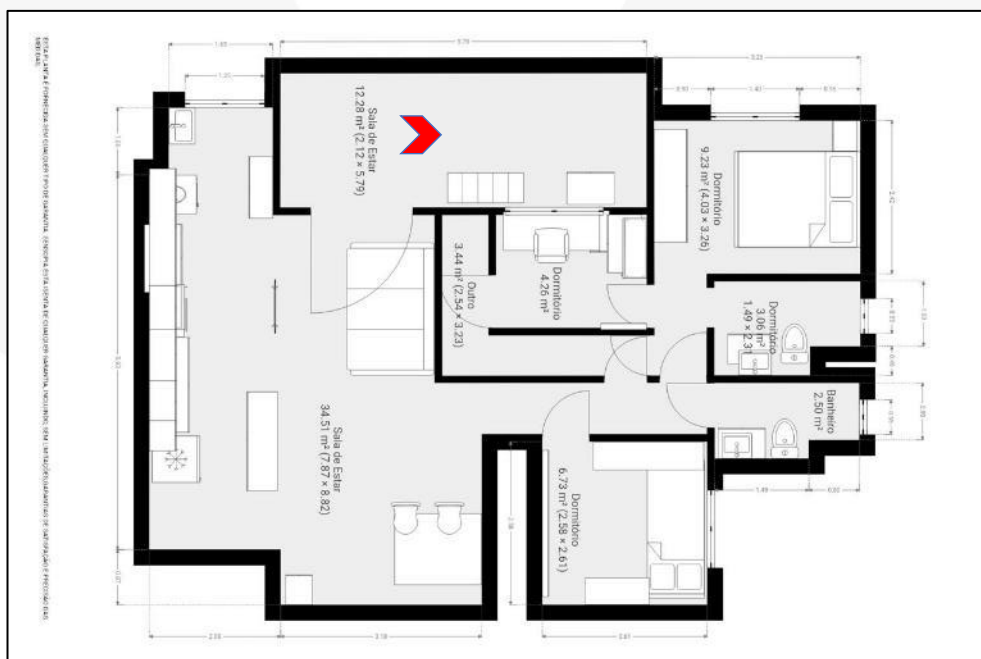


Foto 43 – Varanda.

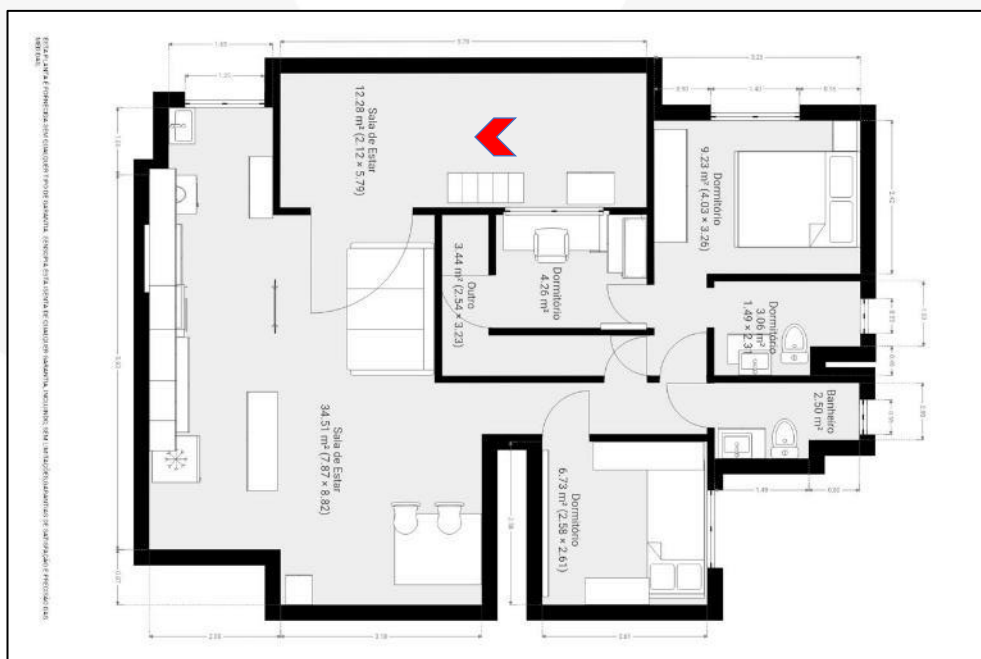
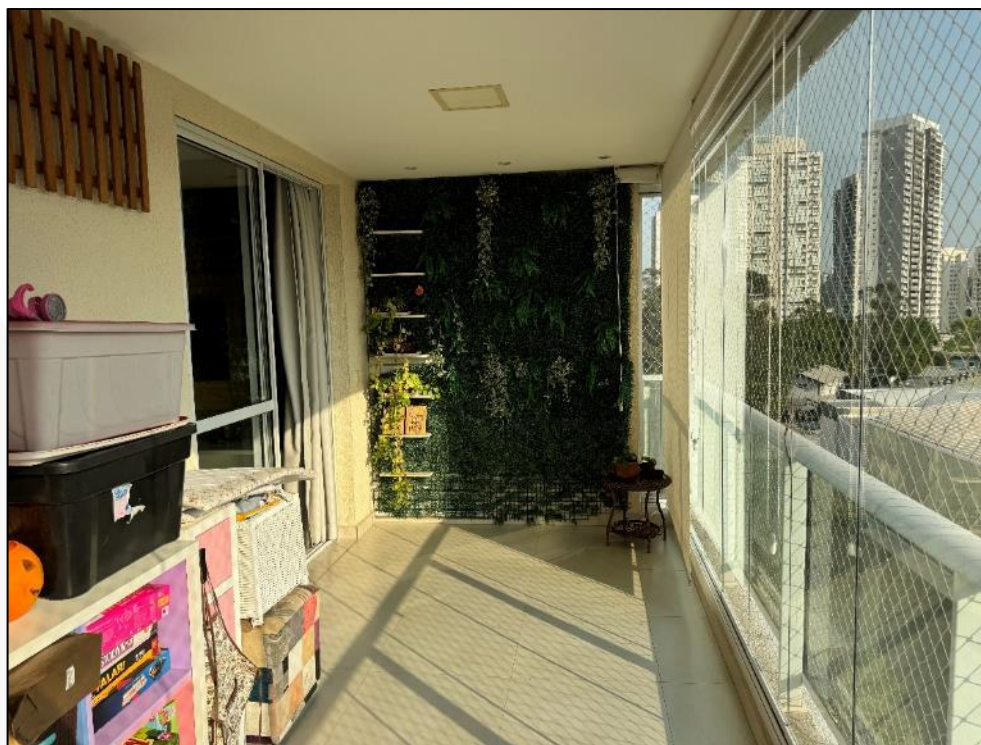


Foto 44 – Corredor de acesso aos dormitórios e banheiro.

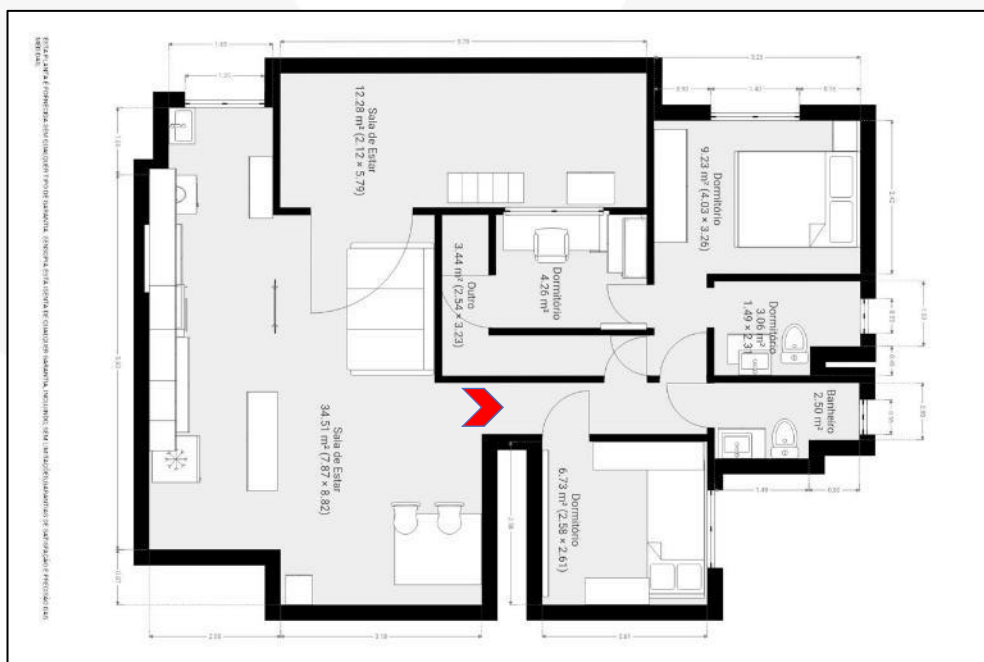


Foto 45 – Dormitório 1.



Foto 46 – Banheiro.

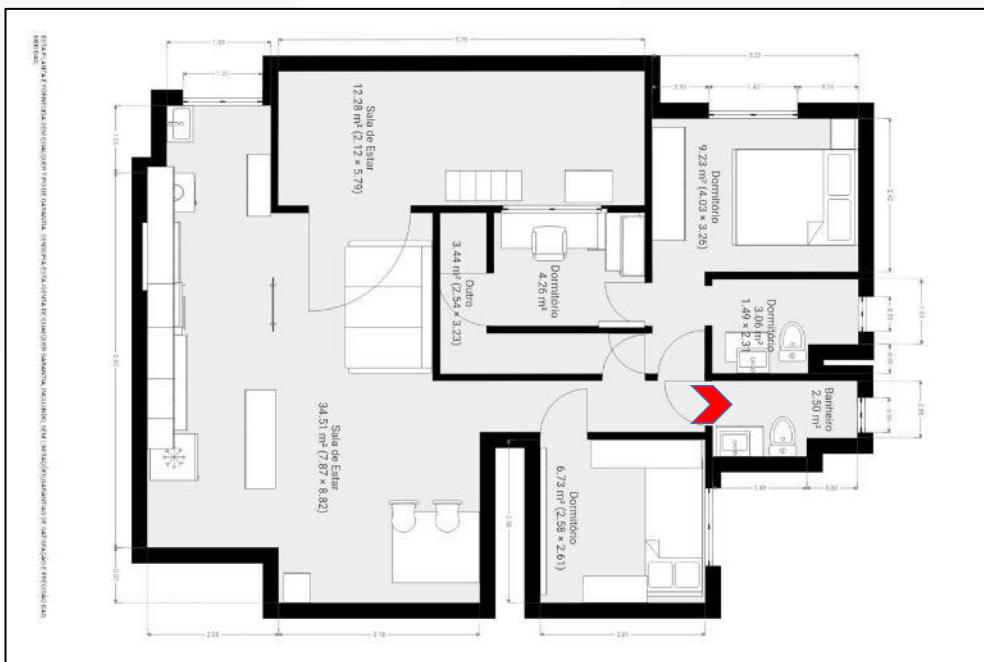


Foto 47 – Vista do interior do banheiro para a cozinha.

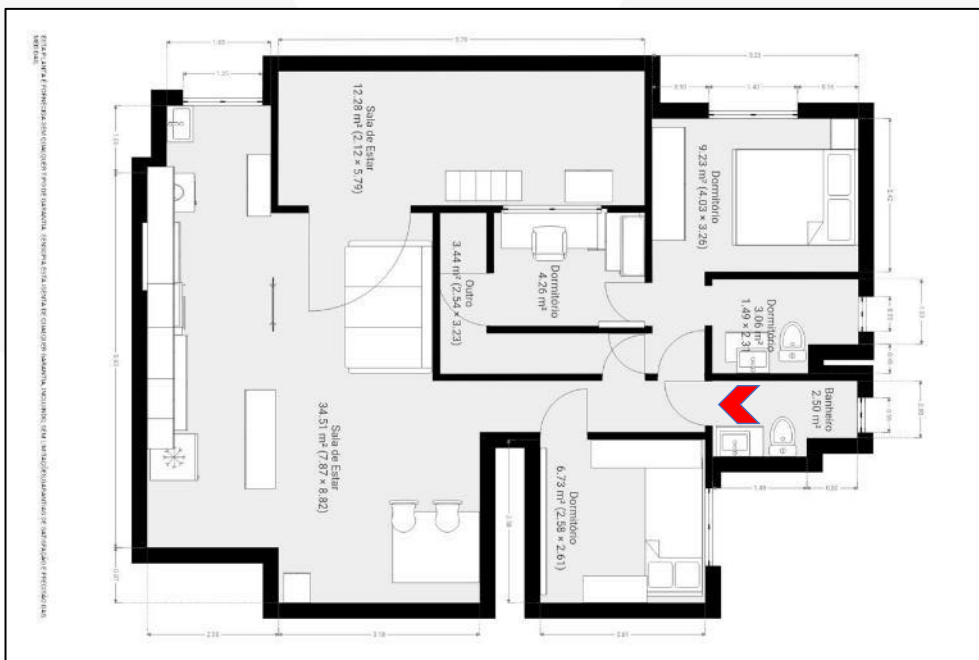


Foto 48 – Acesso à suíte.

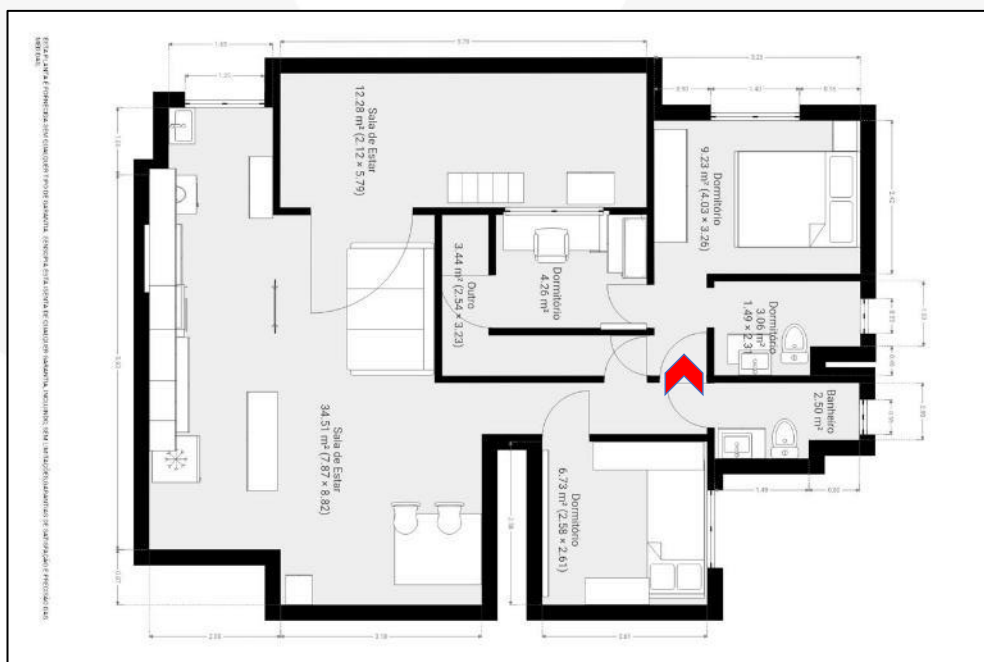
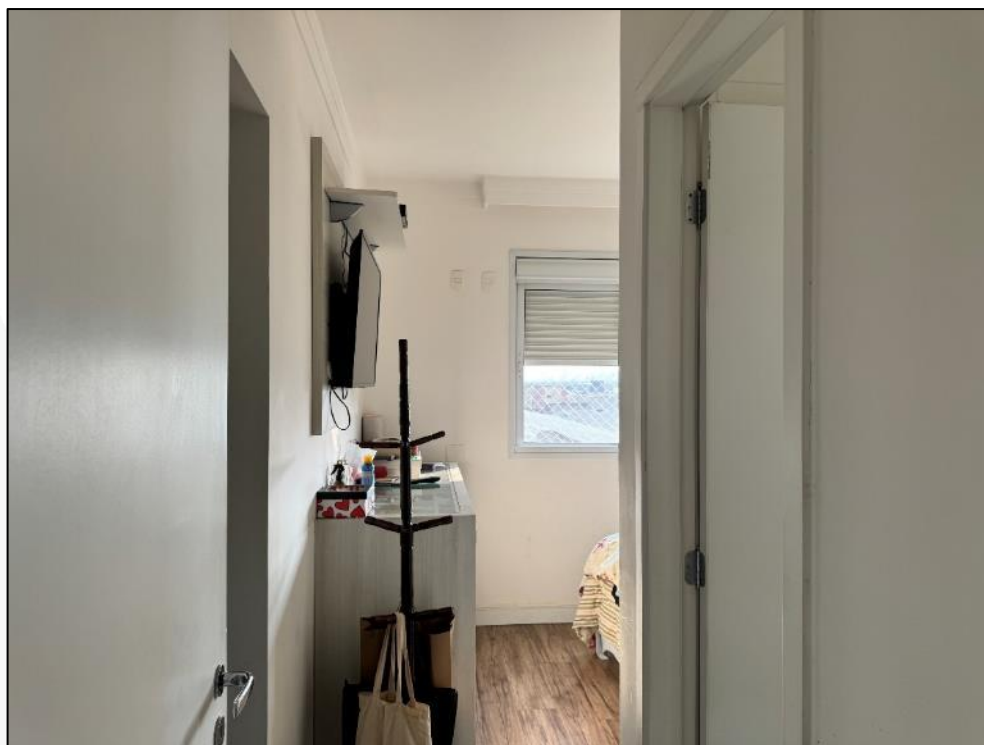


Foto 49 – Banheiro da suíte.

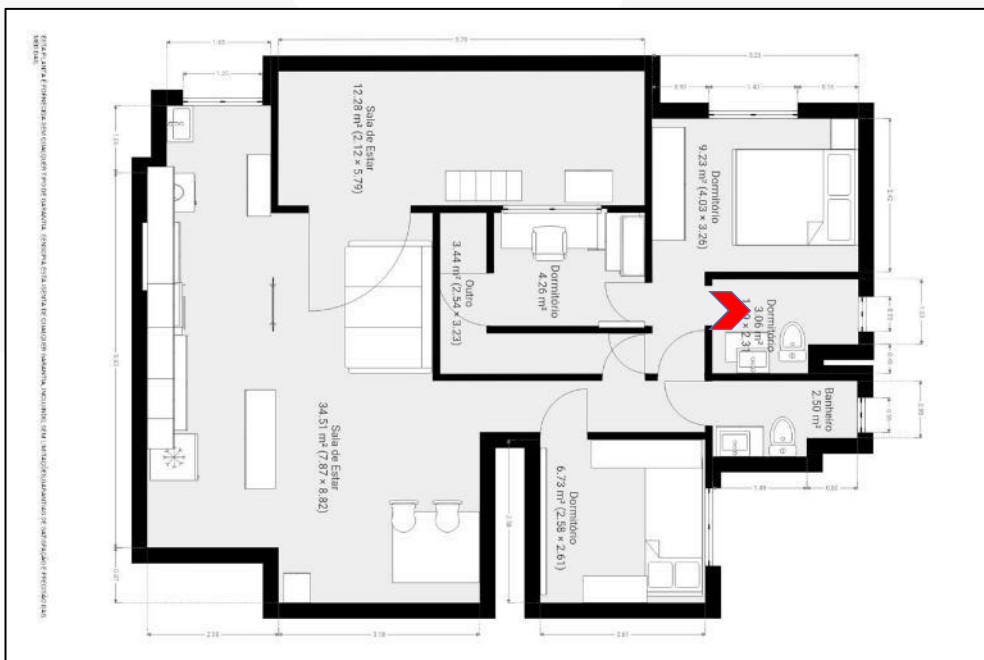


Foto 50 – Closet.

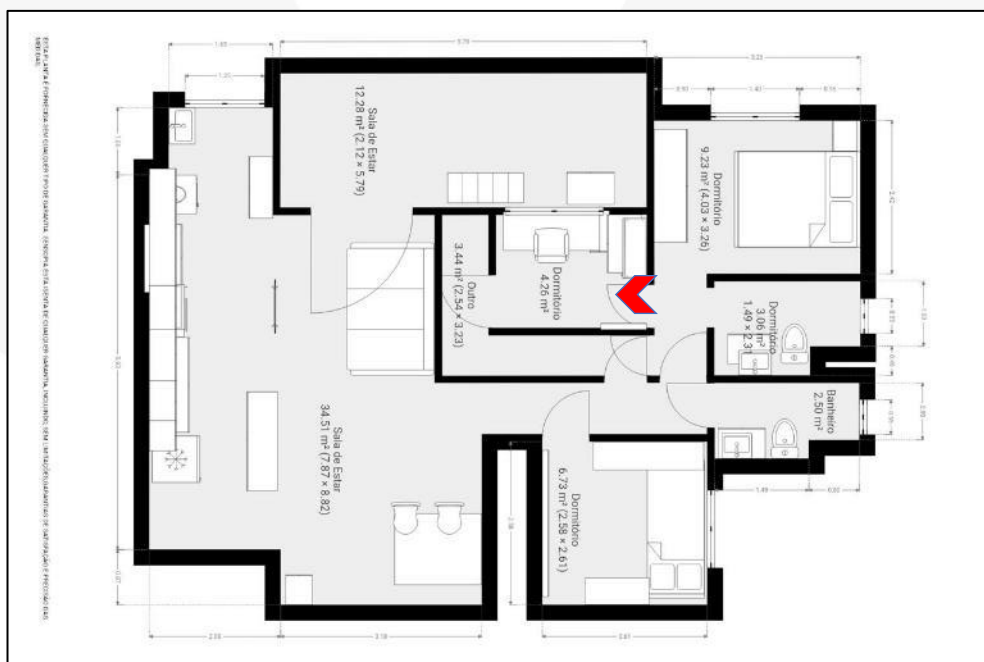


Foto 51 – Suíte.

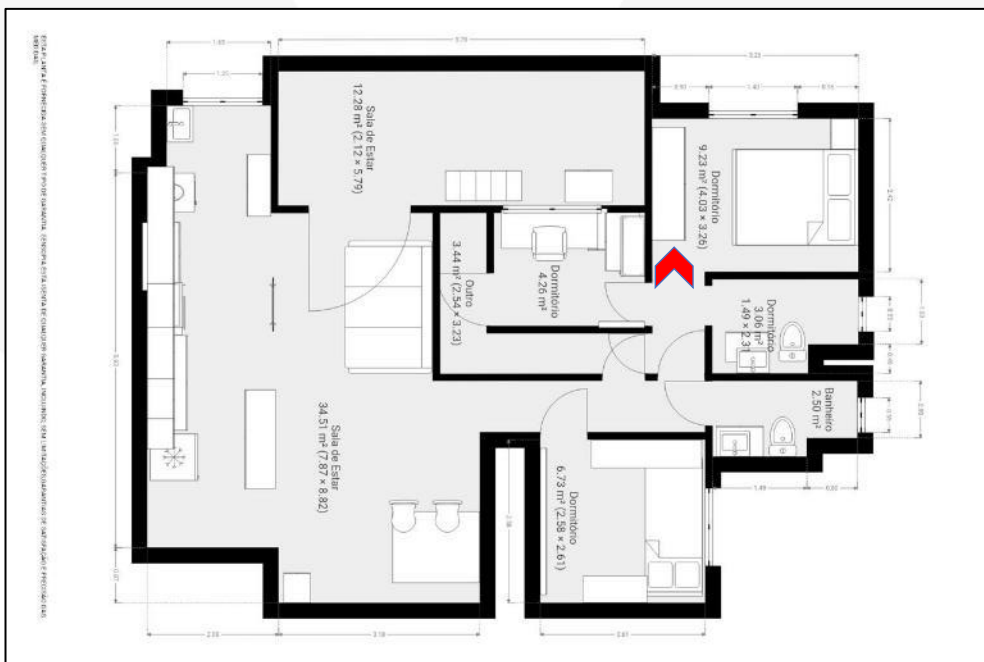


Foto 52 – Suíte por outra perspectiva.

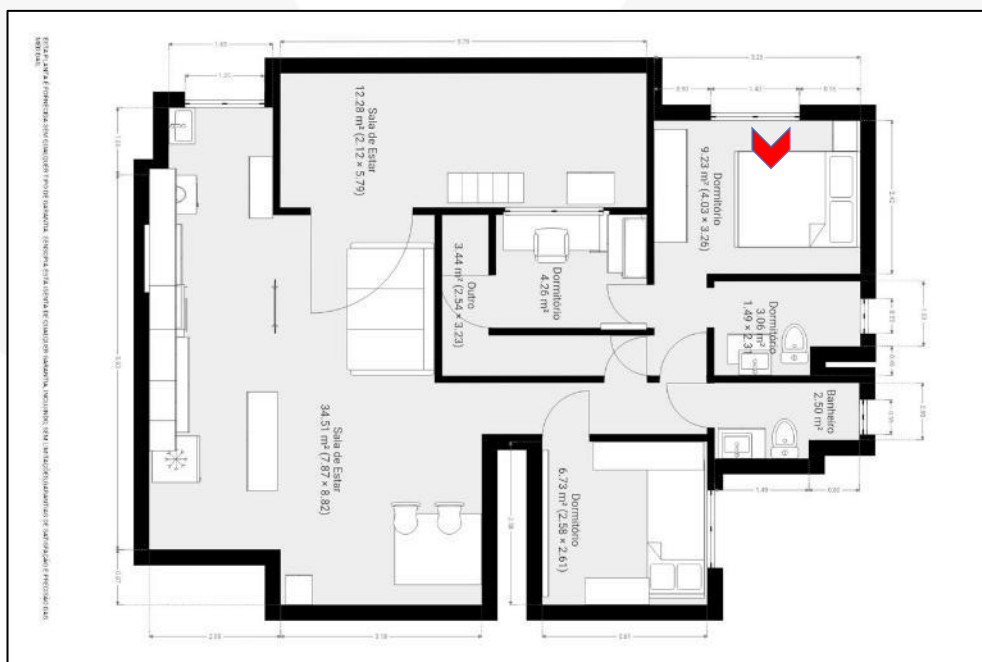


Foto 53 – Vista do interior da suíte para o corredor.

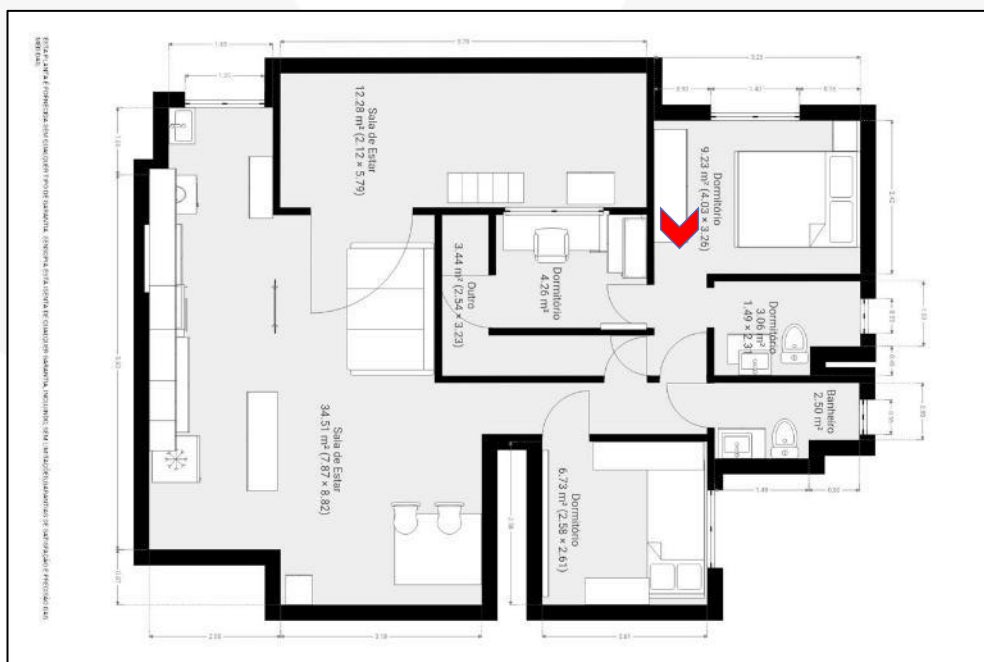
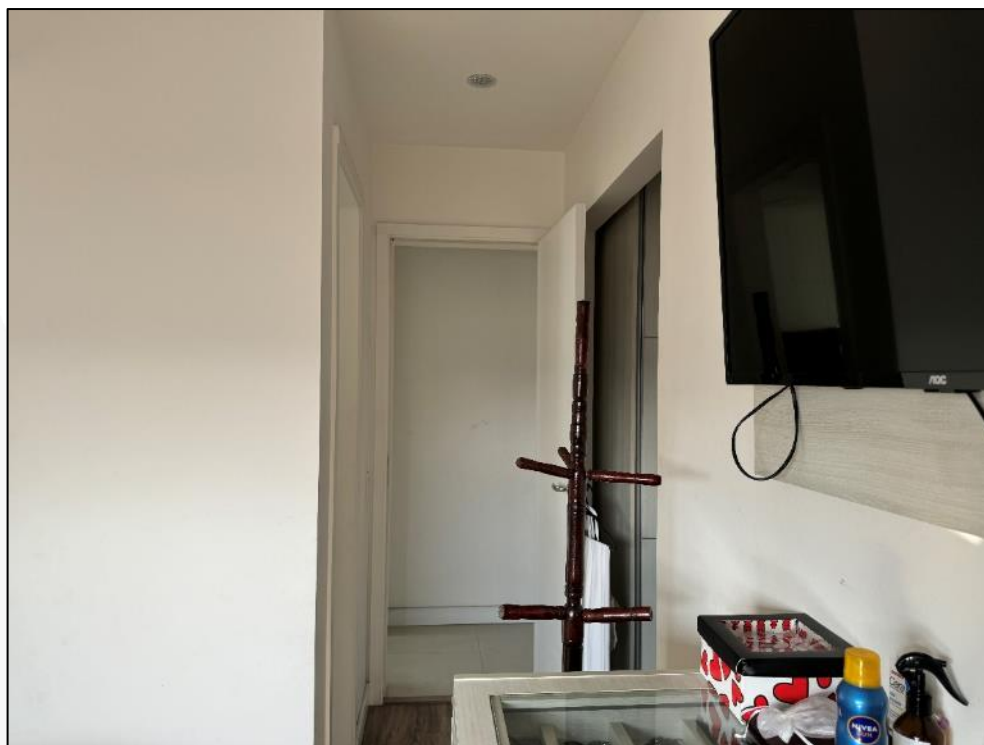


Foto 54 – Piscina (área comum).

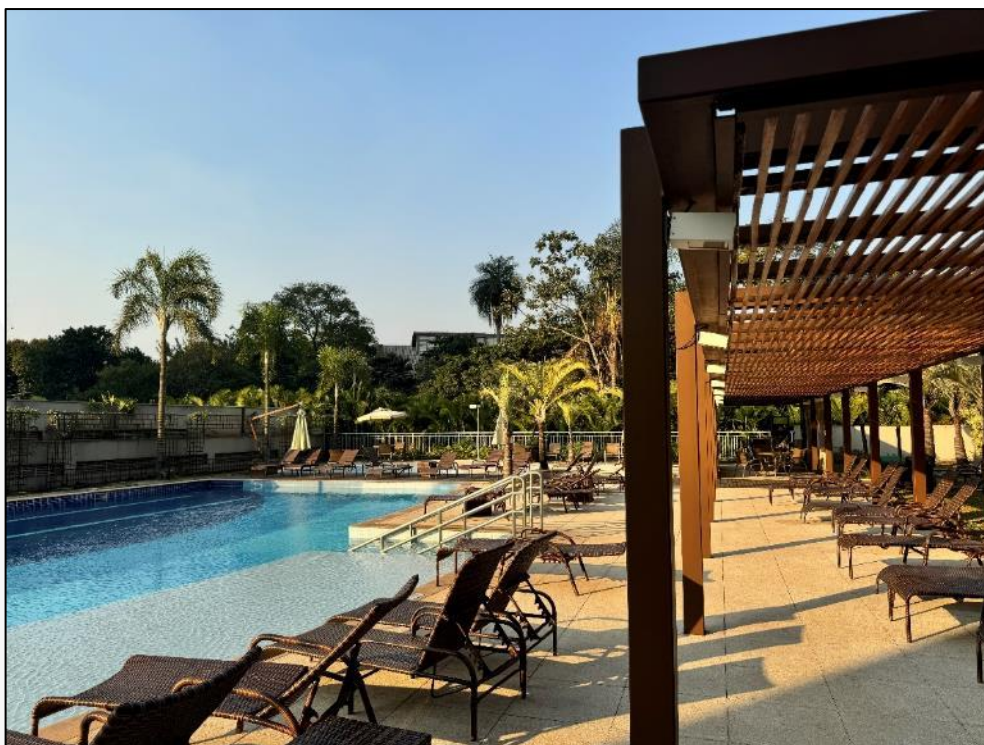


Foto 55 – Vista da piscina por outro ângulo (área comum).



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).

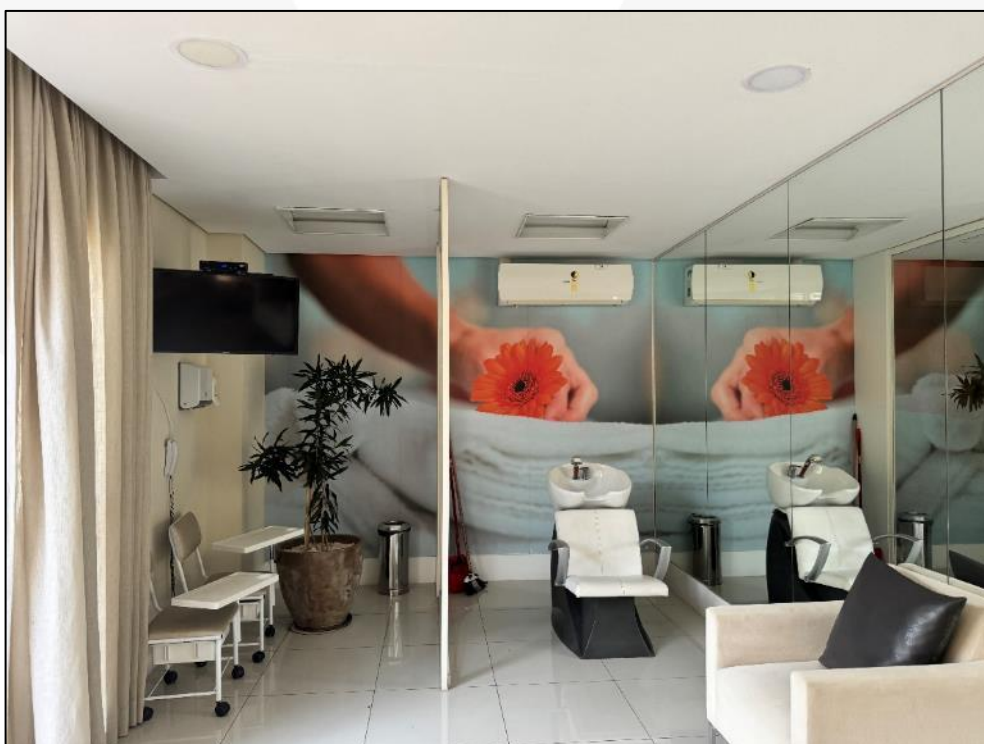


Foto 60 – Academia ao ar livre (área comum).



Foto 61 – Salão de festas (área comum).

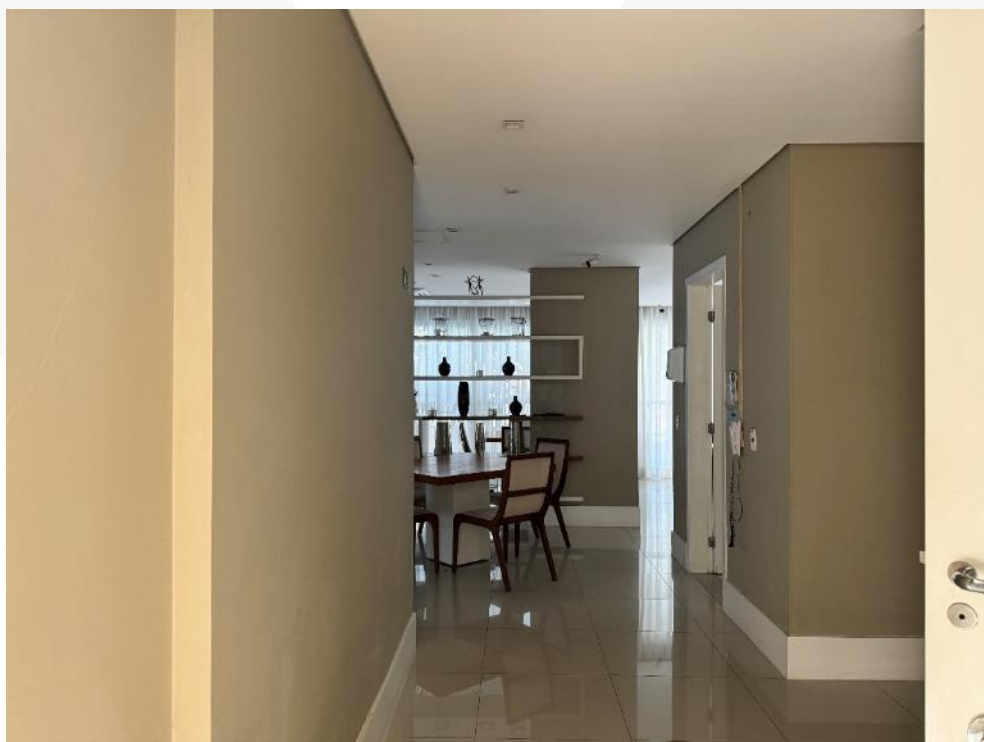


Foto 62 – Salão de festas (área comum).

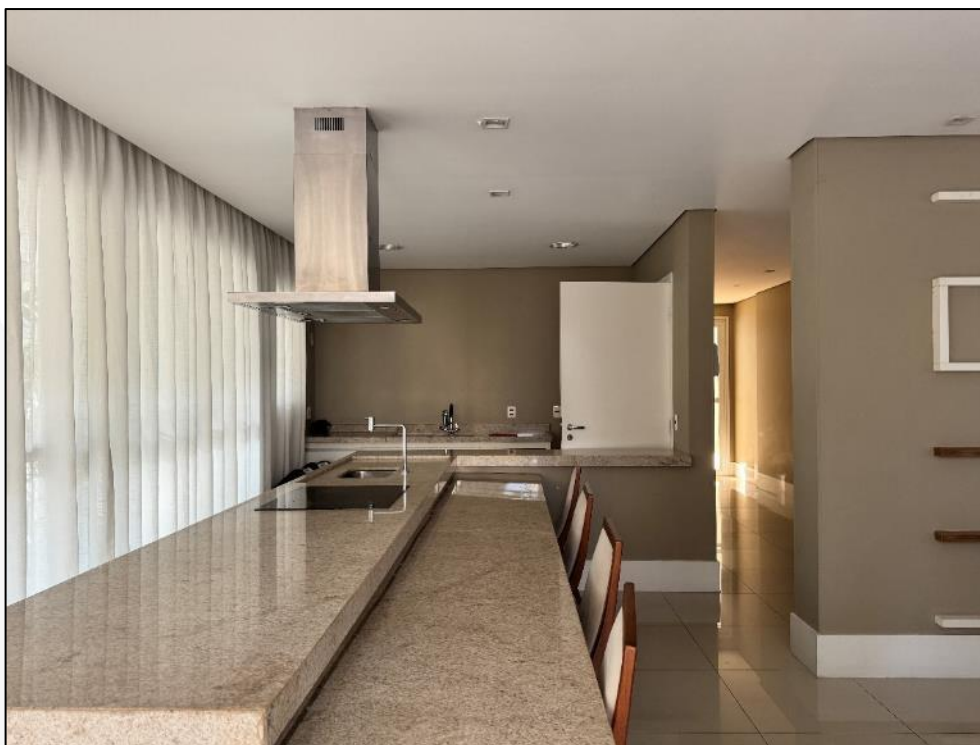


Foto 63 – Parquinho (área comum).



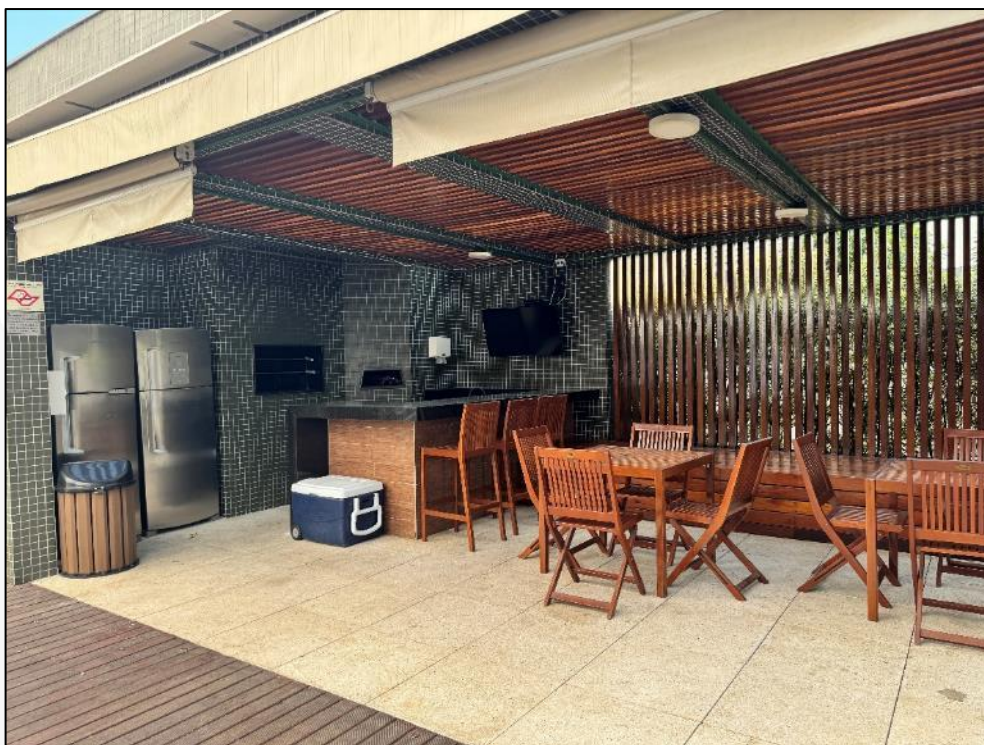
Foto 64 – Churrasqueira (área comum).**Foto 65** – Vista para a Rua

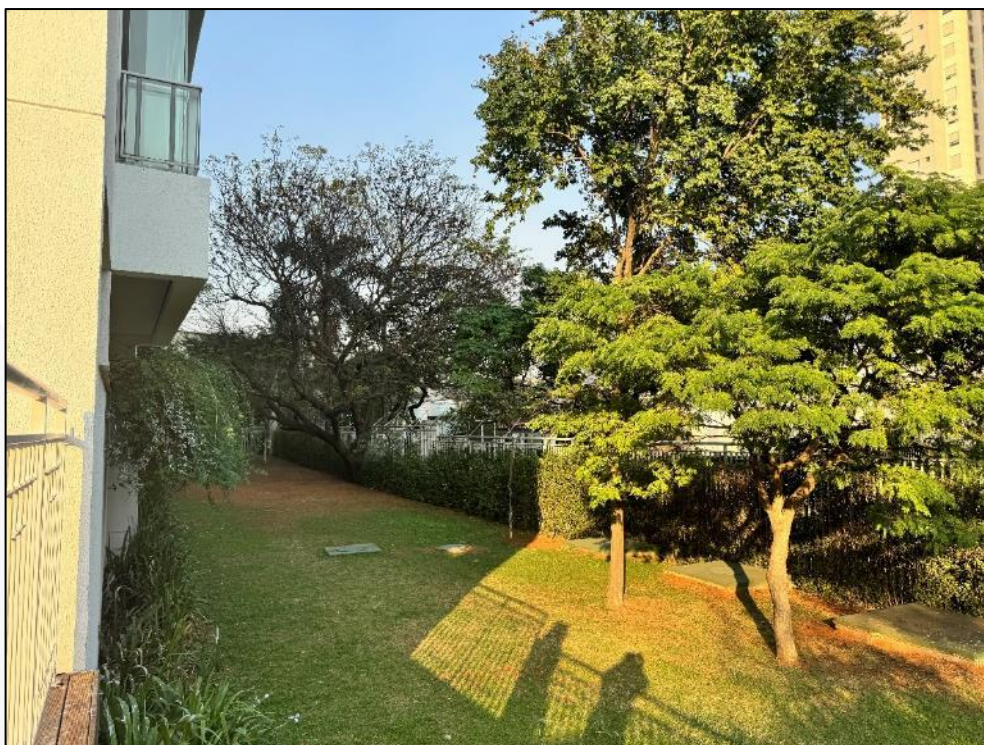
Foto 66 – Área comum.**Foto 67** – Brinquedoteca (área comum).

Foto 68 – Mercado (área comum).

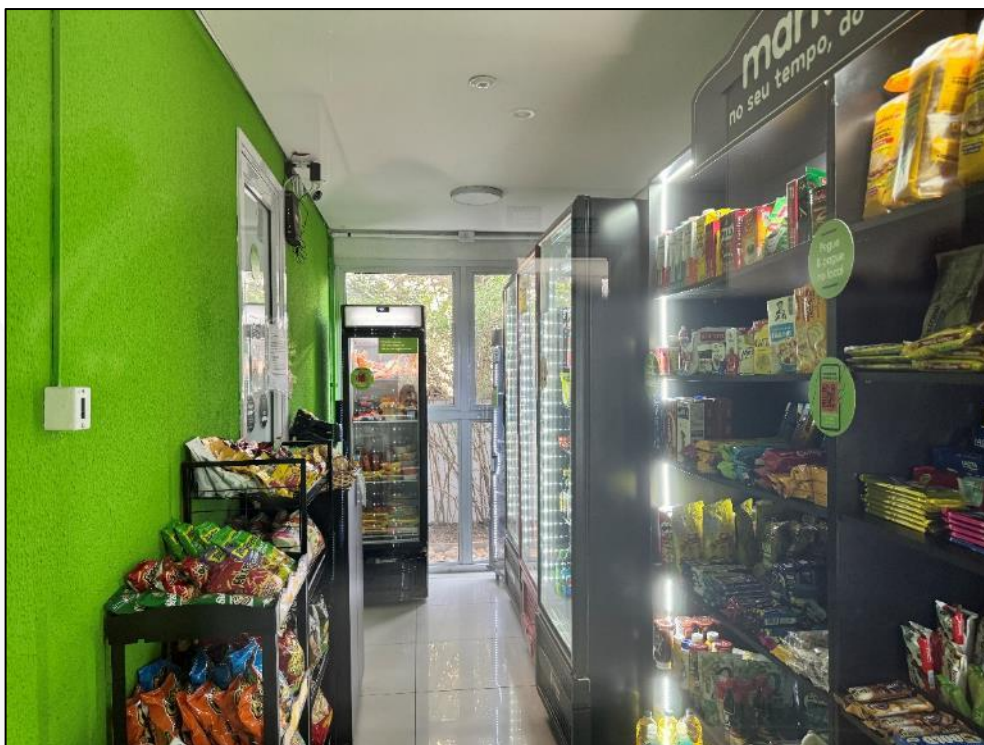


Foto 69 – Área comum.



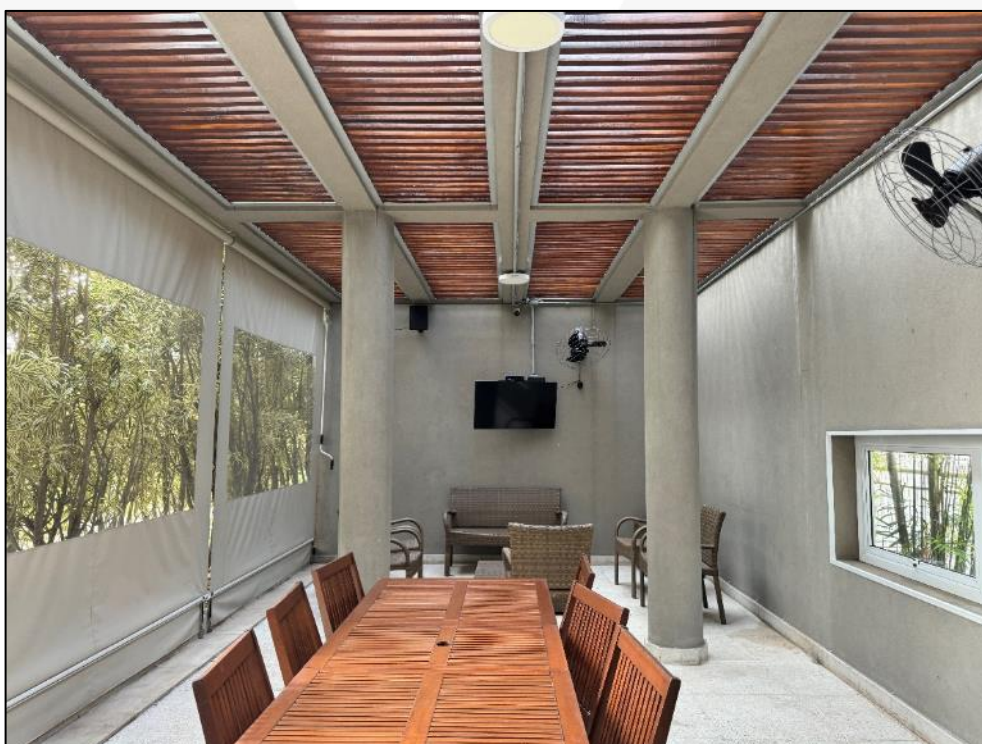
Foto 70 – Churrasqueira (área comum).**Foto 71** – Churrasqueira (área comum).

Foto 72 – Área comum.



Foto 73 – Área comum.

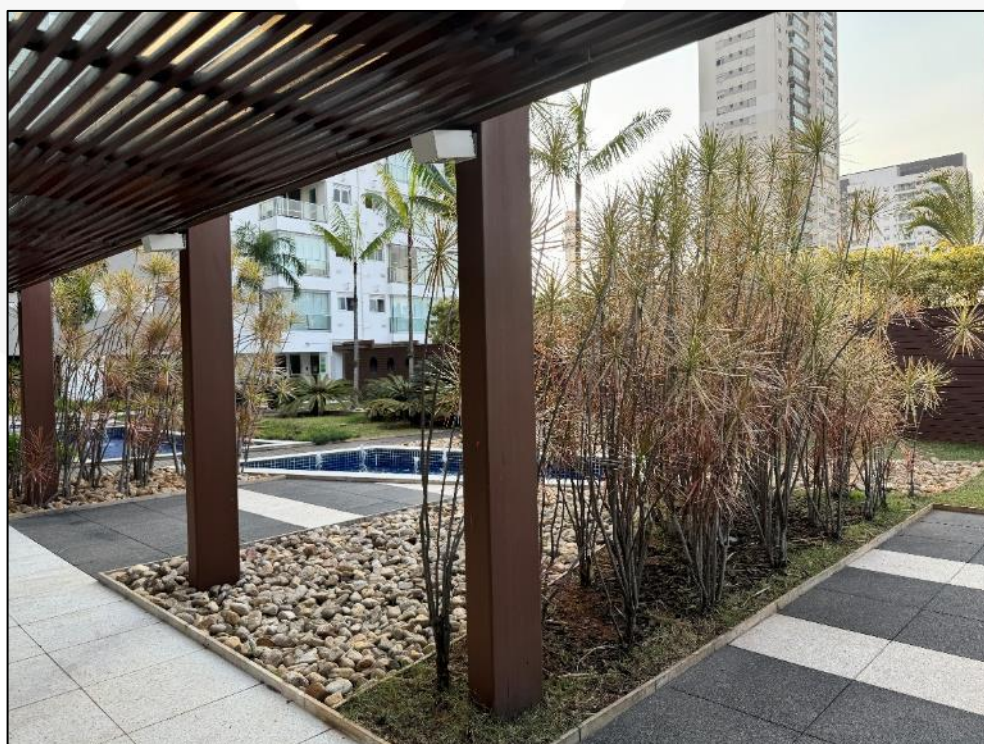


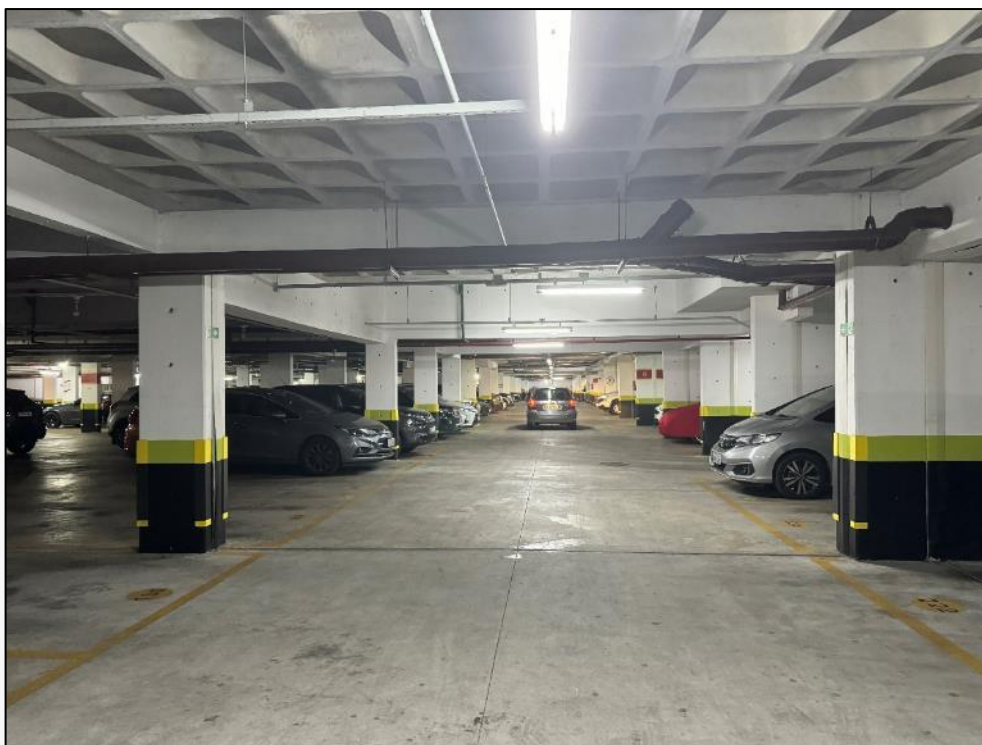
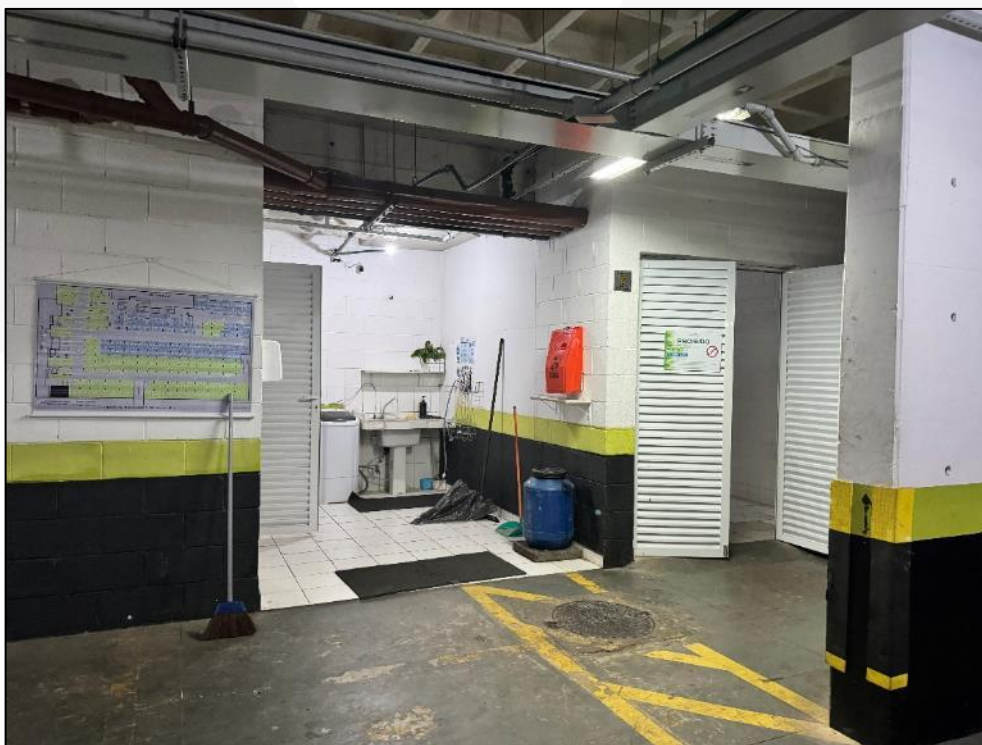
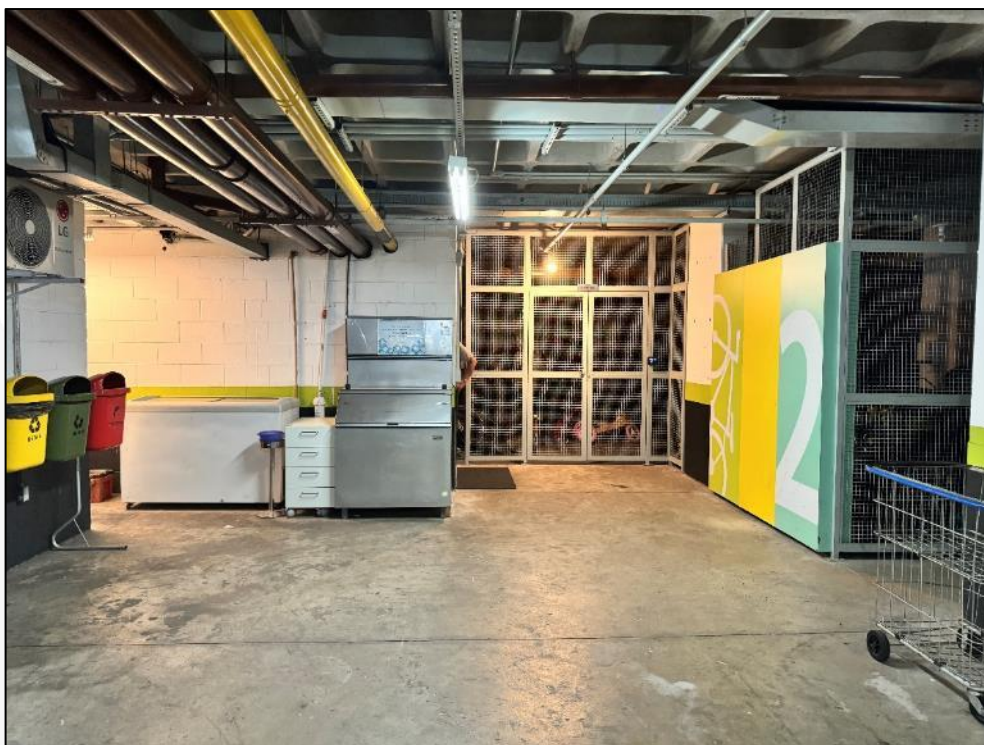
Foto 74 – Estacionamento no subsolo.**Foto 75** – Subsolo.

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 unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

ÍNDICES DAS UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE/SP							
Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índices (PC)			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0
	1.2. CASA	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
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20
		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
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20
	1.3 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20
		1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	3,180	3,533	3,837	60	20
		1.1.2 – Padrão 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
		1.1.3 – Padrão Médio 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
		1.1.4 – Padrão Superior 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. COMERCIAL, SERVIÇO, INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	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 – Padrão 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
		2.1.3 – Padrão Médio Com elevador	4,745	5,273	5,767	60	20
		2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	5,206	5,784	6,363	60	20
		2.1.4 – Padrão Superior Com elevador	5,768	6,371	7,072	60	20
		2.1.5 – Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20
	2.2 GALPÃO	2.1.6 – Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20
		3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20
		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 obsolescimento 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.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	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 (%)	Características
A	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.
B	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.
C	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 generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. 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 substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização 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 sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	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.
I	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 (I_e), e a vida referencial (I_r) 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.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 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 AVALIATIVOS

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:

$$Vu = R\$ 7.950,57/m^2$$

(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:

$$VI = Vu \times At$$

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

$$VI = R\$ 472.740,89$$

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 BENEFETORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

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

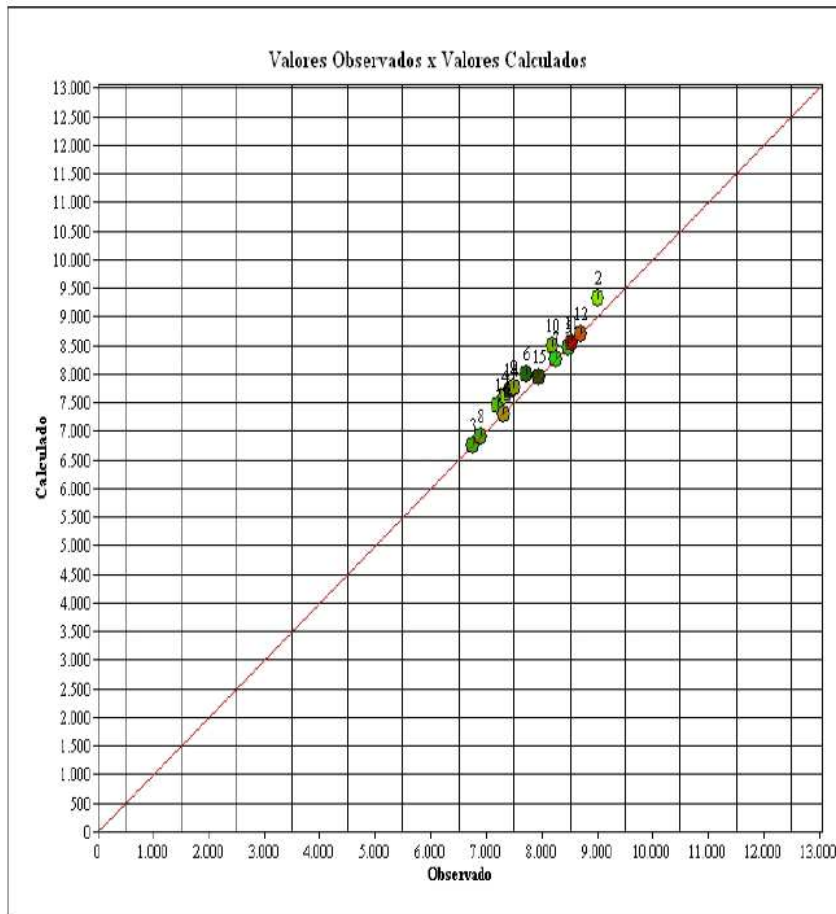
MATRIZ DE UNITÁRIOS

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

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : ApartamentoLocal : Rua Jacofer 161 Apto. 212 Limão SAO PAULO - SPData : 19/09/2024

Cliente : 1010861-21.2020.8.26.0004

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

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.817,00
Desvio Padrão : 685,44
- 30% : 5.471,90
+ 30% : 10.162,10

Coefficiente de Variação : 8,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.950,57
Desvio Padrão : 700,72
- 30% : 5.565,40
+ 30% : 10.335,74

Coefficiente de Variação : 8,8100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.950,57

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 7.950,57000

VALOR TOTAL (R\$) : 472.740,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

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

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.707,22
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:

$$\mathbf{Vu = R\$ 9.823,02/m^2}$$

(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:

$$VI = Vu \times At$$

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

$$VI = R\$ 858.924,87$$

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

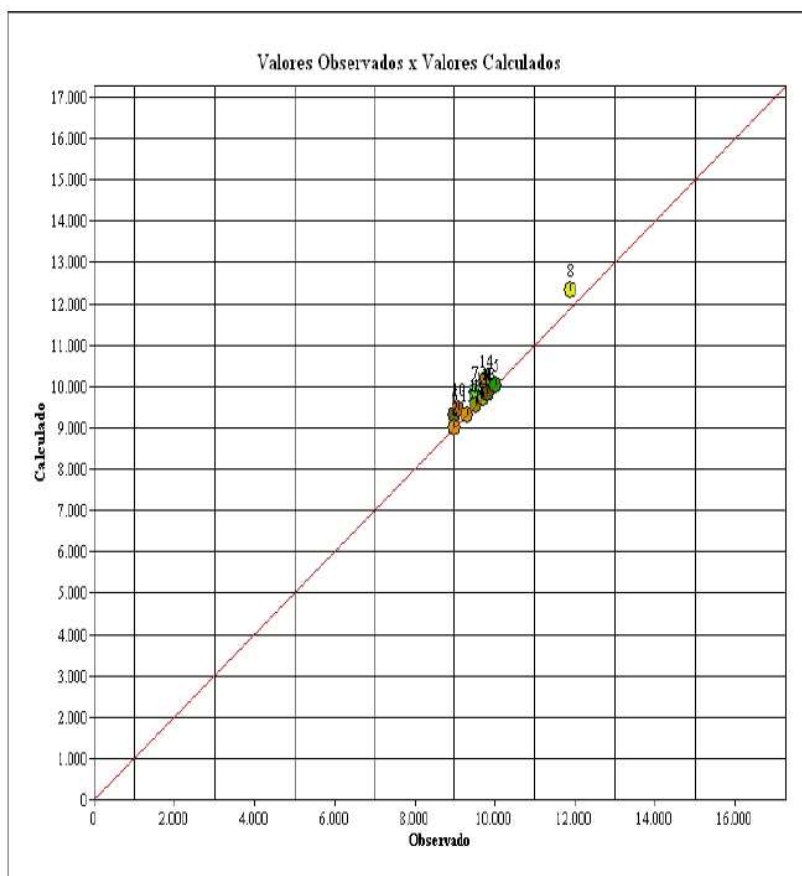
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.537,93	9.537,93	1,0000
☒ 2	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.000,00	9.000,00	1,0000
☒ 3	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.713,79	9.713,79	1,0000
☒ 4	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.804,55	9.804,55	1,0000
☒ 5	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	10.011,24	10.011,24	1,0000
☒ 6	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	8.986,36	9.319,19	1,0370
☒ 7	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.496,55	9.848,28	1,0370
☒ 8	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	11.896,55	12.337,16	1,0370
☒ 9	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.827,59	9.827,59	1,0000
☒ 10	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.107,46	9.444,78	1,0370
☒ 11	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.703,45	9.703,45	1,0000
☒ 12	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.531,82	9.531,82	1,0000
☒ 13	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.827,59	9.827,59	1,0000
☒ 14	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.775,86	10.137,93	1,0370
☒ 15	Avenida Raimundo Pereira de Magalhães ,757	9.300,00	9.300,00	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.537,93	9.537,93
2	9.000,00	9.000,00
3	9.713,79	9.713,79
4	9.804,55	9.804,55
5	10.011,24	10.011,24
6	8.986,36	9.319,19
7	9.496,55	9.848,28
8	11.896,55	12.337,16
9	9.827,59	9.827,59
10	9.107,46	9.444,78
11	9.703,45	9.703,45
12	9.531,82	9.531,82
13	9.827,59	9.827,59
14	9.775,86	10.137,93
15	9.300,00	9.300,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : ApartamentoLocal : Av. Raimundo Pereira Magalhães 757 apto. 62 - Torre Manacá - bloco BData : 19/09/2024

Cliente : 1010861-21.2020.8.26.0004

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

VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
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			
+ 30% : 12.611,80				+ 30% : 12.769,92			
Coeficiente de Variação : 7,0700				Coeficiente de Variação : 7,6900			

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$):	9.823,02
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	9.823,02000
VALOR TOTAL (R\$):	858.924,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 9.560,56	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 10º
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 21º andar de nº212 — localizado na Torre 1 do Cond. Residencial Helbor Bella Vita 2 - Rua Jacofer, nº.161, Limão, São Paulo, matriculado sob nº 174.148 do Oitavo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento no 6º andar de nº62B – localizado na Torre Manacá – Bloco B do Cond. Edifício Praças da Lapa - Avenida Raimundo Pereira Magalhães, nº 757, matriculado sob nº 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.

5º 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.

9º 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.

10º 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

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,847 IDADE : 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 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Nível A Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30990468

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 265,22	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.465,22
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	3.296,00	TESTADA - (cf) m:	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,96
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) : 0,847	IDADE : 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	TOTAL M² :	60,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0	SUB-SOLOS : 0	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-4020198

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 331,52	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.331,52
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SEIOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala de jantar

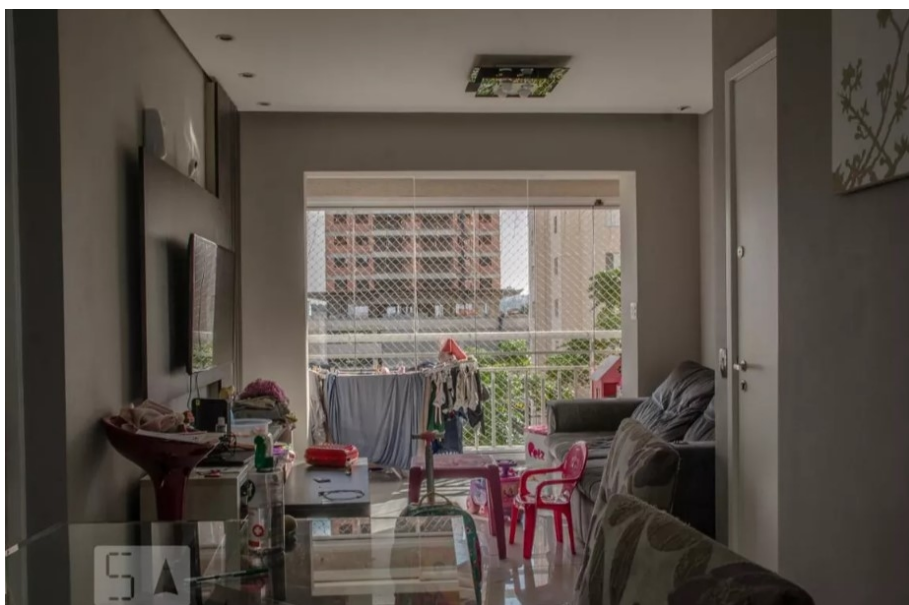


FOTO N° 2

Sala de estar

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024
SETOR : 074 QUADRA : 221 ÍNDICE DO LOCAL: 1.405,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer NÚMERO : 161
COMP.: BARRO : Limão CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE: 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 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Maxtal Administração de Imóveis
CONTATO : TELEFONE: (11)-21672068
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.750,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código LIZ1980F.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SEIOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sa la



FOTO N° 2

Sa la

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	3.296,00	TESTADA - (cf) m :	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,96
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) : 0,847	IDADE : 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	TOTAL M² :	60,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0	SUB-SOLOS : 0	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 489.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Paulo Cahim

CONTATO :

TELEFONE : (11)-94992768

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.335,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 270,19	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.605,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1**

Sala

**FOTO N° 2**

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,886

IDADE: 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

TOTAL M² :

60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 565.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

PC Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-25796688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.475,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.475,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala

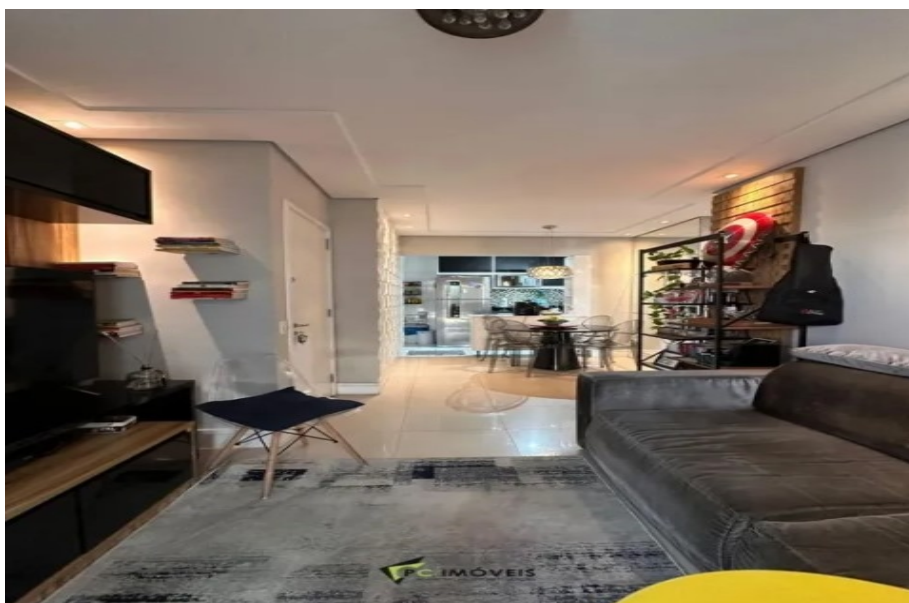


FOTO N° 2

Sala

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 3.296,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,847 IDADE : 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 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 515.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

PC Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-25796688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.725,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 284,56	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.009,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala

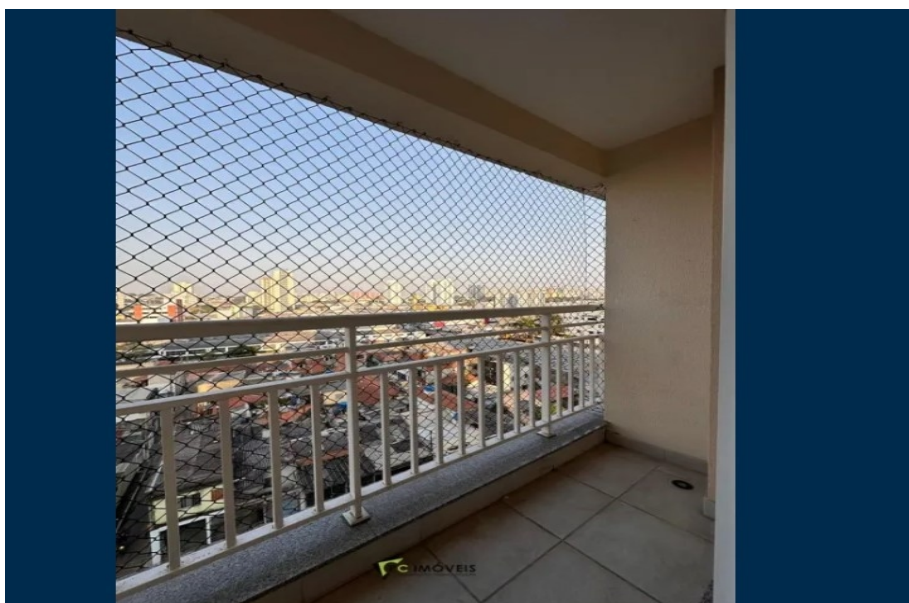


FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074 QUADRA : 221 ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer NÚMERO : 161

COMP.: BARRO : Limão CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 3.296,00 TESTADA - (cf) m : 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 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 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rocha Cunha Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-36751100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.250,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SEIOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1**

Sa la

**FOTO N° 2**

Sa la

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL: 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00

TESTADA - (cf) m :

100,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

32,96

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,886

IDADE: 12

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

78,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

78,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 598.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Marcelo C. Argentino

CONTATO :

TELEFONE: (11)-96714268

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.900,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SEIOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Sala



FOTO Nº 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	3.296,00	TESTADA - (cf) m :	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,96
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) : 0,847	IDADE : 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	TOTAL M² :	60,00
------------------	-------	---------------	------	------------	------	------------	-------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0	SUB-SOLOS : 0	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Marcelo C. Argentino

CONTATO :

TELEFONE : (11)-96714268

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 276,27	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.776,27
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SEIOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 3.296,00

TESTADA - (cf) m : 100,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,847

IDADE : 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

TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00

ADICIONAL02 : 1,00

ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00

ADICIONAL05 : 1,00

ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 546.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Gilvan Cordeiro

CONTATO :

TELEFONE : (11)-96503469

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.190,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 301,69	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.491,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074 QUADRA : 221 ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 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 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 569.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Cláudia G. Silva

CONTATO :

TELEFONE : (11)-9653198

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.535,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.535,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00

TESTADA - (cf) m :

100,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

32,96

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,886

IDADE : 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

TOTAL M² :

60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

2

SUÍTES :

1

W.C. :

2

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CLS Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-9725986

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.700,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.700,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SEI0R : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Sala



FOTO Nº 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 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 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 487.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Santos Bruno Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-393132

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.305,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.305,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SEIOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024
SETOR : 074 QUADRA : 221 ÍNDICE DO LOCAL: 1.405,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer NÚMERO : 161
COMP.: BARRO : Limão CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,847 IDADE: 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 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 496.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Santos Bruno Imóveis
CONTATO : TELEFONE: (11)-3931322
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.440,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 274,06	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.714,06
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia original assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código LIZ1980F.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074 QUADRA : 221 ÍNDICE DO LOCAL : 1.405,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jacofer

NÚMERO : 161

COMP.:

BAIRRO : Limão

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 3.296,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,96
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,886 IDADE : 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 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Franca Prime

CONTATO :

TELEFONE : (11)-99558181

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.950,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.950,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 074

QUADRA : 221

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Sala

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	8.862,00	TESTADA - (cf) m :	120,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	73,85
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,904

IDADE :

10

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

87,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

87,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

3

SUÍTES :

1

W.C. :

2

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 922.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Rudner Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-93073068

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.537,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.537,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Sala



FOTO Nº 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ramundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	8.862,00	TESTADA - (cf) m :	120,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	73,85
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) : 0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 0	SUB-SOLOS : 0	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 870.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

S3 Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-94186289

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.000,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	8.862,00	TESTADA - (cf) m :	120,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	73,85
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :

0,904

IDADE : 10 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

87,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

87,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

3

SUÍTES :

1

W.C. :

2

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS :

1

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 939.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

3B Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-25768664

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.713,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.713,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 719.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Lindo Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-9506999

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.804,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.804,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 8.862,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 89,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 89,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Luciana Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-36413968

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.011,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.011,11
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024
SETOR : 098 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL: 1.898,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães NÚMERO : 757
COMP.: BARRO : Lapa CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 659.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Eliana Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE: (11)-96388168
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.986,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 332,83	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.319,27
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código ALEUG-JeB.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024
SETOR : 098 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL: 1.898,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães NÚMERO : 757
COMP.: BARRO : Lapa CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 918.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Nortelar Administração
CONTATO : TELEFONE: (11)-97862068
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.496,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 351,72	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.848,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código ALEUG-JeB.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024
SETOR : 098 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL: 1.898,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães NÚMERO : 757
COMP.: BARRO : Lapa CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Nortelar Administração
CONTATO : TELEFONE: (11)-97862068
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.896,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 440,61	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.337,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código ALEUG-JeB.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :

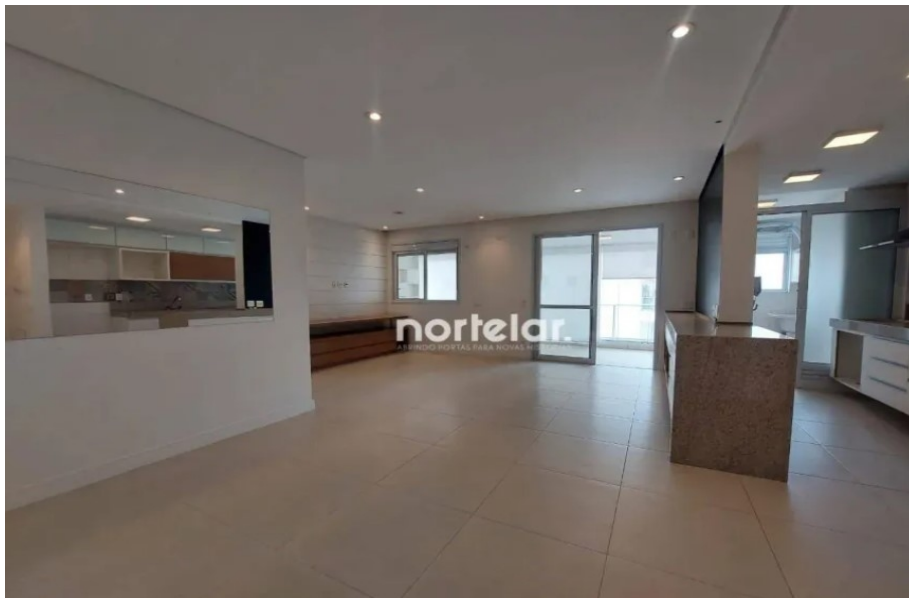


FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00 PROF. EQUIV. (Pe): 73,85
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Paulo Roberto Leardi

CONTATO :

TELEFONE : (11)-97351688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.827,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.827,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024
SETOR : 098 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL: 1.898,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães NÚMERO : 757
COMP.: BARRO : Lapa CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 67,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 678.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Paulo Roberto Leardi
CONTATO : TELEFONE: (11)-97351688
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.107,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 337,31	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.444,56
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código ALEUG-JeB.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :

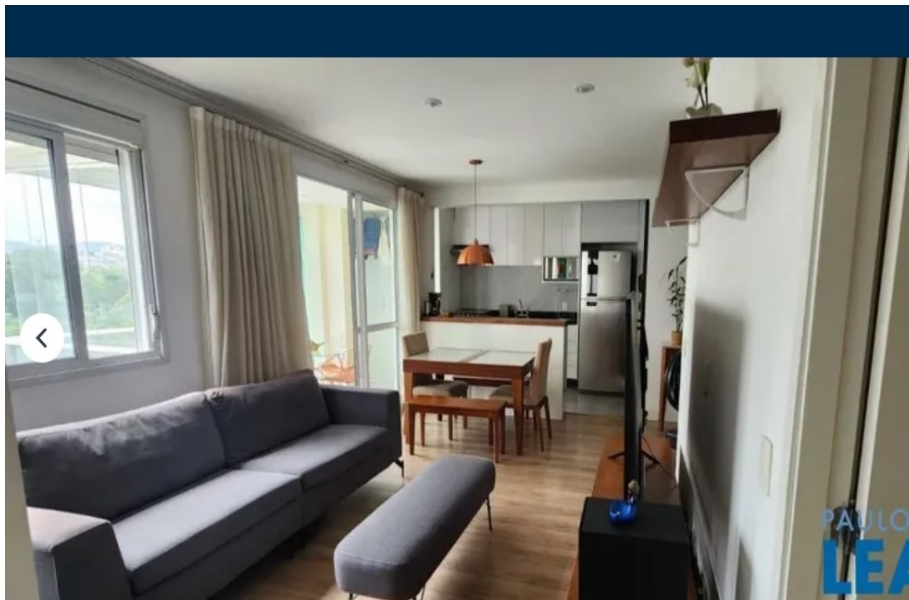


FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 8.862,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 938.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RPN Consultor Imobiliário

CONTATO :

TELEFONE : (11)-98338388

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.703,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.703,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala

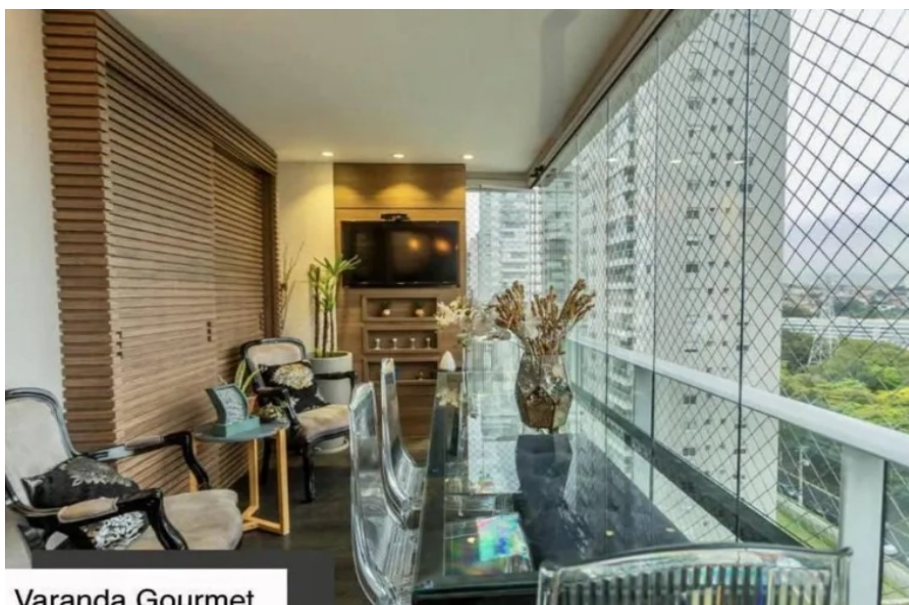


FOTO N° 2

Varanda

Varanda Gourmet

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024
SETOR : 098 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães NÚMERO : 757
COMP.: BARRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 66,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 66,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 699.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Gold Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (11)-98251488
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 9.531,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.531,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código ALEUG-JeB.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1**

Sala

**FOTO N° 2**

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m: 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gold Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-98251488

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.827,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.827,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024
SETOR : 098 QUADRA : 011 ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães NÚMERO : 757
COMP.: BARRO : Lapa CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00 TESTADA - (cf) m : 120,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 945.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : VL Consultoria
CONTATO : TELEFONE : (11)-98773468
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.775,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 362,07	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.137,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/09/2024 às 20:01, sob o número WLAP24702637363. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010861-21.2020.8.26.0004 e código ALEUG-JeB.

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1**

Sala

**FOTO N° 2**

Varanda

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

ÍNDICE DO LOCAL : 1.898,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Raimundo Pereira de Magalhães

NÚMERO : 757

COMP.:

BARRO : Lapa

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 8.862,00

TESTADA - (cf) m : 120,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 73,85

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904

IDADE : 10 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 87,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 899.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

MSS Venda e locação de Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-99996568

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.300,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.300,00
		VARIAÇÃO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 19/09/2024

SETOR : 098

QUADRA : 011

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Sala



FOTO N° 2

Varanda