

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
DE SANTO AMARO – SÃO PAULO - SP**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Processo nº. 0006634-16.2017.8.26.0002

Requerente: CONDOMÍNIO LA FONTANA

Requerido: CONSTRUTORA B. L. N. LTDA.

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-SP, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário.....	2
1 - PRELIMINARES.....	4
1.1 – Imóveis	4
2 - VISTORIA	8
2.1 – Do Local	8
2.1.1 – R. do Arraial, nº 195	8
2.2 – Dos Cadastros Municipais	9
2.2.1 – Rua do Arraial, nº 195 (Ap. 163 duplex, Ap. 21, Vgs. Duplas nºs 14 e 15). ...	9
2.3 – Do Terreno.....	13
2.4 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	14
2.4.1 – Rua do Arraial nº 195, Ap. 163 duplex, ap. tipo 21, vgs. nº 14 e 15.	14
2.5 - Das Classificações.....	58
2.6 - Estado de Conservação	60
3 – AVALIAÇÃO	61
3.1. – Rua Arraial 195, Ap. 21.	61
3.1.1 - Homogeneização dos Paradigmas.....	61
3.1.2 - Fatores utilizados	62
3.1.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)	62
3.1.4 - Valor do Imóvel (V.I _{ap21} .)	64
3.2 - Valor das Vagas nº 14 e 15 (V.G. ₁₄ e V.G. ₁₅).....	65
3.3. – Rua Arraial 195, Ap. 163 duplex.....	67
3.3.1 - Homogeneização dos Paradigmas.....	67
3.3.2 - Fatores utilizados	67
3.3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)	68
3.2.4 - Valor do Imóvel (V.I _{ap163}).....	69
4 – RESUMO DOS VALORES OBTIDOS.....	70
5 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	72

ANEXOS:

Rua França Carvalho, nº 136

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Anexo 02 – Homogeneizações dos paradigmas

Rua Barão de Monte Santo, nº 1619, Ap. 106 e Vgs. nº 11 e 12

Anexo 03 - Pesquisas de Valores

Anexo 04 – Homogeneizações dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 – PRELIMINARES

1.1 – Imóveis

O presente trabalho tem por base a avaliação dos imóveis descritos abaixo:

IMÓVEL 1 – Apartamento tipo nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO FONTANA DEL CORSO – BLOCO “B”, integrante do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº195, na Saúde. Um apartamento com a área útil de 68,8138m², na qual está incluída a área de 5,16m², correspondente ao terraço e área de serviço no pavimento, área comum de 45,7087m², área total de 114,5225m², com a participação da fração ideal de 0,462%.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **157.895** ficha: **01**

14ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 15 de abril de 2002. *[Assinatura]*

IMÓVEL:- APARTAMENTO TIPO nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO FONTANA DEL CORSO - BLOCO “B”, integrante do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº 195, na Saúde - 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área útil de 68,8138m², na qual esta incluída a área de 5,16m², correspondente ao terraço e área de serviço no pavimento, área comum de 45,7087m², área total de 114,5225m², com a participação da fração ideal de 0,462% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA B.L.N LTDA, CNPJ nº 51.724.144/0001-21, com sede nesta Capital, na Rua Carolina do Sul nº 83.

REGISTROS ANTERIORES:- R.15, 16 e 17/Matr. 16.925, deste Registro.

CONTRIBUINTE:- 046.020.1127-6.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição e especificação de condomínio de 04 de abril de 2002.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

IMÓVEL 2 - Vaga dupla nº 14, na garagem localizada no 3º subsolo do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº 195, na saúde. Uma vaga com a área útil de 19,8000m², área total de 26,7678m², com a participação da fração ideal de 0,070%.

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL**

**14º OFICIAL DE REGISTRO DE
 IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

matrícula

158.014

folha

01

São Paulo, 15 de abril de 2.002.

IMÓVEL:- VAGA DUPLA nº 14, na garagem localizada no 3º subsolo do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº 195, na Saúde - 21º Subdistrito.

UMA VAGA com a área útil de 19,8000m², área comum de 6,9678m², área total de 26,7678m², com a participação da fração ideal de 0,070% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA B.L.N LTDA, CNPJ nº 51.724.144/0001-21, com sede nesta Capital, na Rua Carolina do Sul nº 83.

REGISTROS ANTERIORES:- R.15, 16 e 17/Matr. 16.925, deste Registro.

CONTRIBUINTE:- 046.020.1127-6.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

IMÓVEL 3 - Vaga dupla nº 15, na garagem localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº 195, na saúde. Uma vaga com a área útil de 19,8000m², área comum de 6,9678m² total de 26,7678m², com a participação da fração ideal de 0,070%.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matrícula
157.972

ficha
01

São Paulo, 15 de abril de 2.002.

IMÓVEL: VAGA DUPLA nº 15, na garagem localizada no 1º subsolo do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº 195, na Saúde - 21º Subdistrito.

UMA VAGA com a área útil de 19,8000m², área comum de 6,9678m², área total de 26,7678m², com a participação da fração ideal de 0,070% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA B.L.N LTDA, CNPJ nº 51.724.144/0001-21, com sede nesta Capital, na Rua Carolina do Sul nº 83.

REGISTROS ANTERIORES: R.15, 16 e 17/Matr. 16.925, deste Registro.

CONTRIBUINTE: - 046.020.1127-6.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

IMÓVEL 4 – Apartamento duplex nº163,
 localizado no 16º andar da cobertura do EDIFÍCIO FONTANA DEL CORSO –
 BLOCO “B”, integrante do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do
 Arraial nº195, na Saúde. Um apartamento com a área útil de 126,0294m²,
 na qual está incluída a área de 49,1443m², correspondente no terraço e
 área serviço no 16º andar e terraço da cobertura, área comum de
 62,7604m², área total de 188,7898m², com a participação da fração ideal
 de 0,635%.

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL**

**14º OFICIAL DE REGISTRO DE
 IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

matrícula
157.953

ficha
01

São Paulo, 15 de abril de 2.002.

IMÓVEL:- APARTAMENTO DUPLEX nº 163, localizado no 16º andar e cobertura do EDIFÍCIO FONTANA DEL CORSO - BLOCO “B”, integrante do CONDOMÍNIO LA FONTANA, situado na Rua do Arraial nº 195, na Saúde - 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área útil de 126,0294m², na qual esta incluída a área de 49,1443m², correspondente ao terraço e área de serviço no 16º andar e terraço na cobertura, área comum de 62,7604m², área total de 188,7898m², com a participação da fração ideal de 0,635% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA B.L.N LTDA, CNPJ nº 51.724.144/0001-21, com sede nesta Capital, na Rua Carolina do Sul nº 83.

REGISTROS ANTERIORES:- R.15, 16 e 17/Matr. 16.925, deste Registro.

CONTRIBUINTE:- 046.020.1127-6.

2.1.1 – R. do Arraial, nº 195

O local é composto por conjuntos residenciais de padrão simples a médio. Tendo como principal acesso à Rua Santa Cruz.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 – Dos Cadastros Municipais

2.2.1 – Rua do Arraial, nº 195 (Ap. 163 duplex, Ap. 21, Vgs. Duplas nºs 14 e 15).

O imóvel situado na Rua do Arraial, nº 195, Ap. 163 duplex, Ap. 21, Vgs. Duplas nºs 14 e 15, Vila Mariana, está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo - SP, pertence ao setor 046, quadra 020, cujo índice local é de 2.084,00/¹⁹. Cadastro Municipal: 046.020.1258-2.

As vagas nº 14, 15 e o apartamento nº 21 possuem respectivamente os seguintes Cadastros municipais: 046.020.1251-5, 046.020.1231-0 e 046.020.1136-5.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 046.020.1258-2

Local do Imóvel:

R DO ARRAIAL, 209 - AP 163

BLOCO B ED FONTANA DEL CORSO CEP 04122-030

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DO ARRAIAL, 209 - AP 163

BLOCO B ED FONTANA DEL CORSO CEP 04122-030

Contribuinte(s):

CNPJ 51.724.144/0001-21 CONSTRUTORA B L N LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.280	Testada (m):	73,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0064
Área total (m²):	3.280		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	189	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	973	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.084,00
- da construção:	2.139,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	67.159,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	343.631,00
Base de cálculo do IPTU:	410.790,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 046.020.1251-5

Local do Imóvel:

R DO ARRAIAL, 209 - VAGA 14 DUPLA
 3 SUBSOLO COND LA FONTANA CEP 04122-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DO ARRAIAL, 209 - VAGA 14 DUPLA
 3 SUBSOLO COND LA FONTANA CEP 04122-030

Contribuinte(s):

CNPJ 51.724.144/0001-21 CONSTRUTORA B L N LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.280	Testada (m):	73,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0007
Área total (m²):	3.280		

Dados cadastrais da construção:

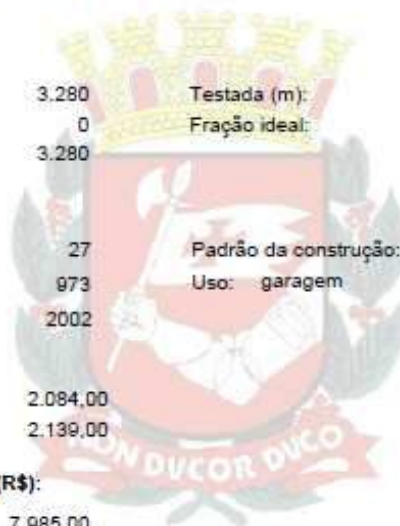
Área construída (m²):	27	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	973	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.084,00
- da construção:	2.139,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	7.985,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	49.091,00
Base de cálculo do IPTU:	57.076,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 046.020.1231-0

Local do Imóvel:

R DO ARRAIAL, 209 - VAGA 15 DUPLA
 1 SUBSOLO COND LA FONTANA CEP 04122-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DO ARRAIAL, 209 - VAGA 15 DUPLA
 1 SUBSOLO COND LA FONTANA CEP 04122-030

Contribuinte(s):

CNPJ 51.724.144/0001-21 CONSTRUTORA B L N LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.280	Testada (m):	73,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0007
Área total (m²):	3.280		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	27	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	973	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.084,00
- da construção:	2.139,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	7.985,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	49.091,00
Base de cálculo do IPTU:	57.076,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 046.020.1136-5

Local do Imóvel:

R DO ARRAIAL, 209 - AP 21
 BLOCO B ED FONTANA DEL CORSO CEP 04122-030
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R DO ARRAIAL, 209 - AP 21
 BLOCO B ED FONTANA DEL CORSO CEP 04122-030

Contribuinte(s):

CNPJ 51.724.144/0001-21 CONSTRUTORA B L N LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.280	Testada (m):	73,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0046
Área total (m²):	3.280		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	115	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	973	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.084,00
- da construção:	2.139,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	47.971,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	209.088,00
Base de cálculo do IPTU:	257.059,00



2.3 – Do Terreno

O terreno onde está inserido referida construção possui as seguintes características:

Área: 3.280,00 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 - Das Áreas Construídas (A.C.)

2.4.1 – Rua do Arraial nº 195, Ap. 163 duplex, ap. tipo 21, vgs. nº 14 e 15.

As áreas construídas, referente aos apartamentos penhorados são:

Ap. tipo 21:

Área útil = 68,8138m²

Área Total = 114,5225m²

Duplex 163:

Área útil = 126,0294m²

Área Total = 188,7898m².

Vagas:

Área = 27,00m²

Abaixo apresentamos algumas fotos do condomínio e internas dos apartamentos avaliando mostrando suas unificações com suas características e acabamentos:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 1.



FOTO 2.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 3.



FOTO 4.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 5.



FOTO 6.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 7.



FOTO 8.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 9.



FOTO 10.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 11.



FOTO 12.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 13.



FOTO 14.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 15.



FOTO 16.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 17.



FOTO 18.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 19.



FOTO 20.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 21.



FOTO 22.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 23.



FOTO 24.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 25.



FOTO 26.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 27.

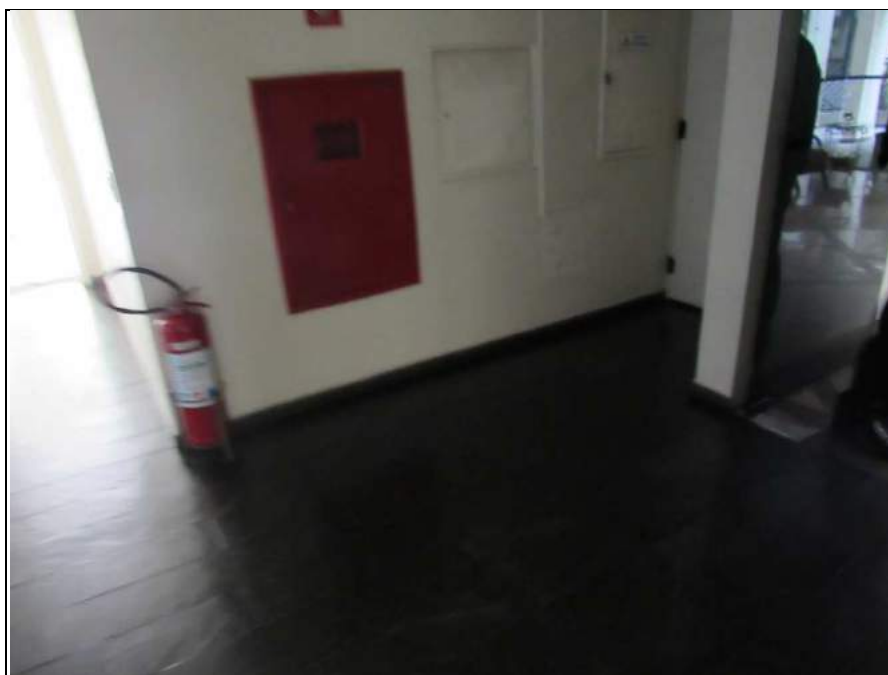


FOTO 28.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 29.



FOTO 30.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 31.



FOTO 32.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 33.



FOTO 34.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 35.

Apartamento tipo nº 21



FOTO 36.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 37.



FOTO 38.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 39.



FOTO 40.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 41.



FOTO 42.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 43.



FOTO 44.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 45.



FOTO 46.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 47.



FOTO 48.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 49.

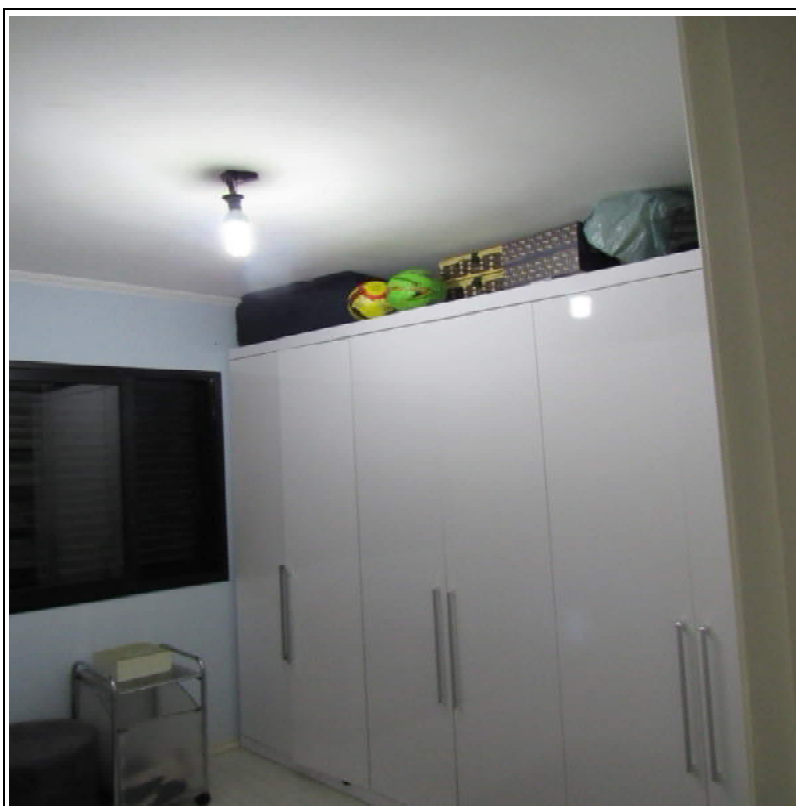


FOTO 50.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 51.



FOTO 52.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

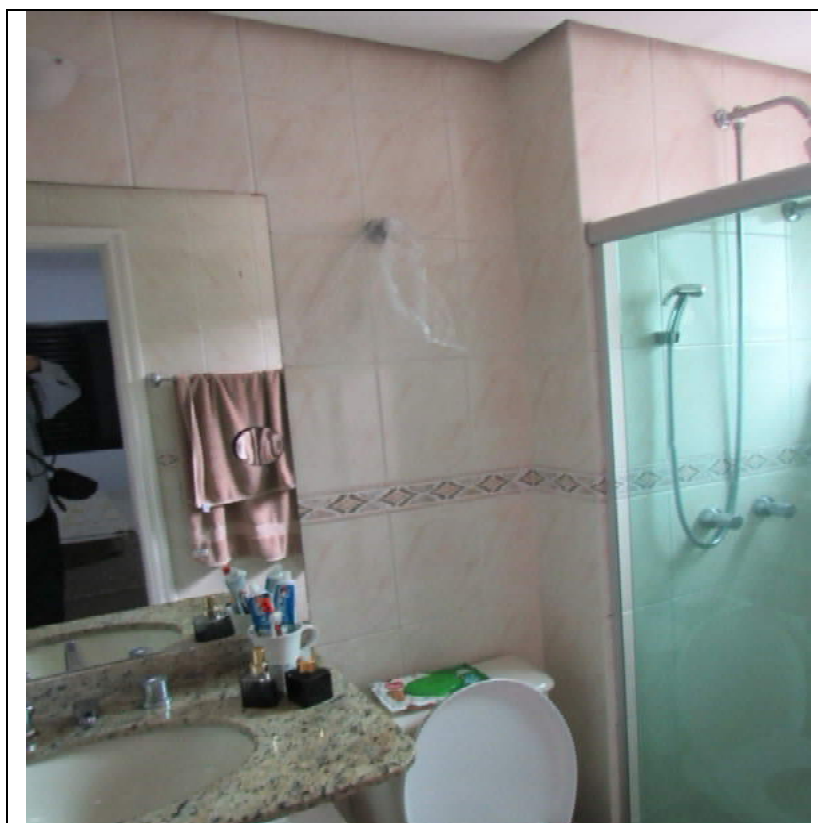


FOTO 53.

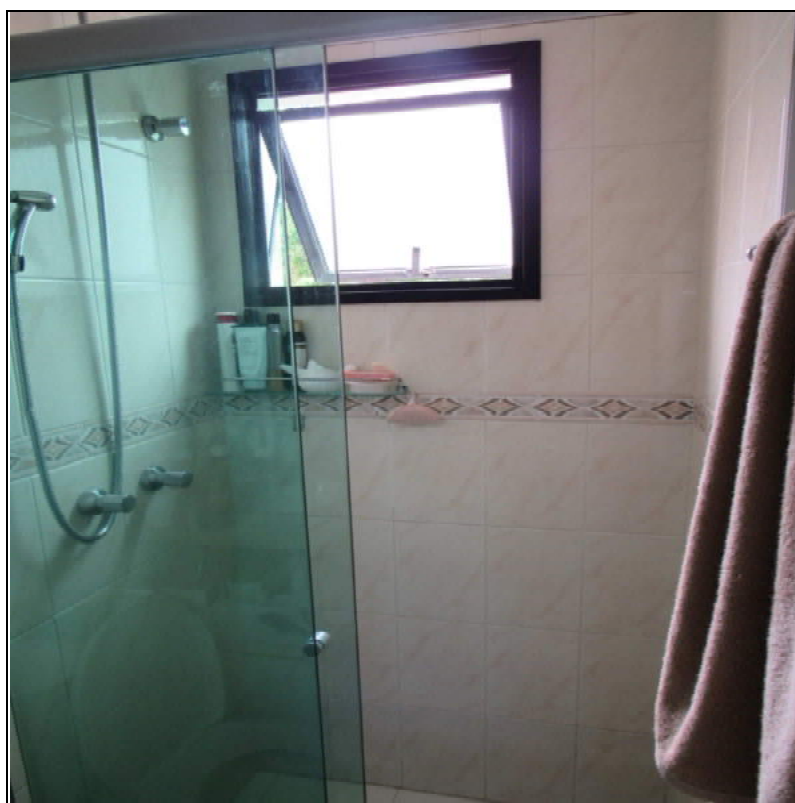


FOTO 54.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 55.



FOTO 56.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 57.



FOTO 58.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 59.



FOTO 60.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 61.



FOTO 62.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 63.



FOTO 64.

Apartamento duplex 163.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 65.



FOTO 66.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

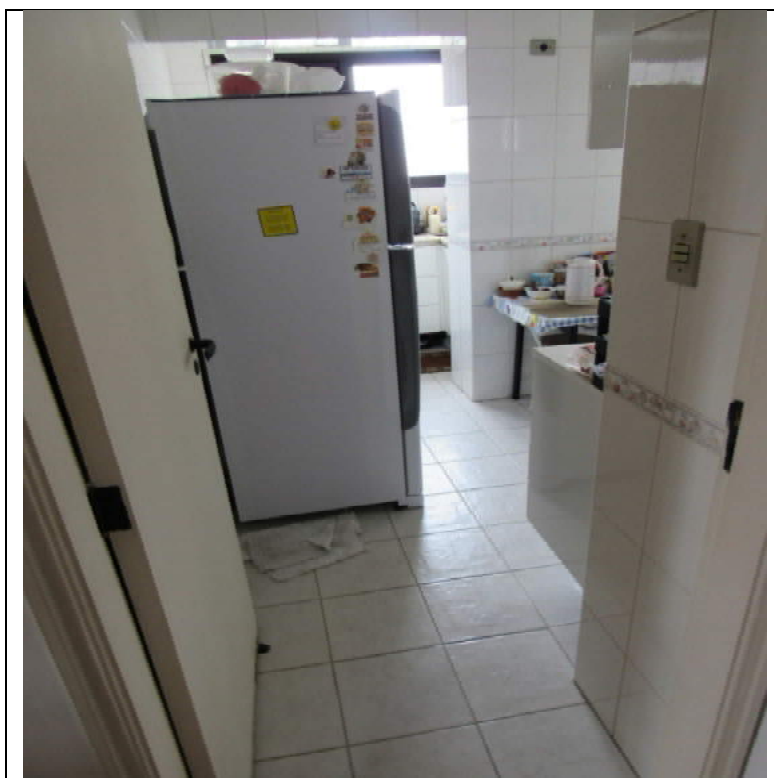


FOTO 67.



FOTO 68.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 69.



FOTO 70.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 71.

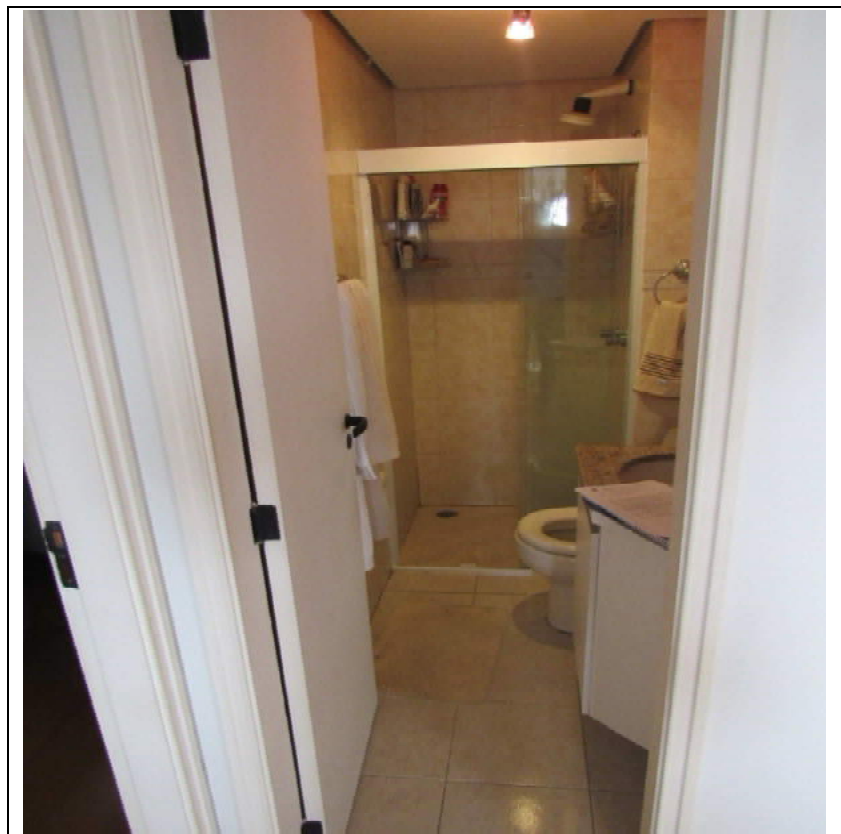


FOTO 72.

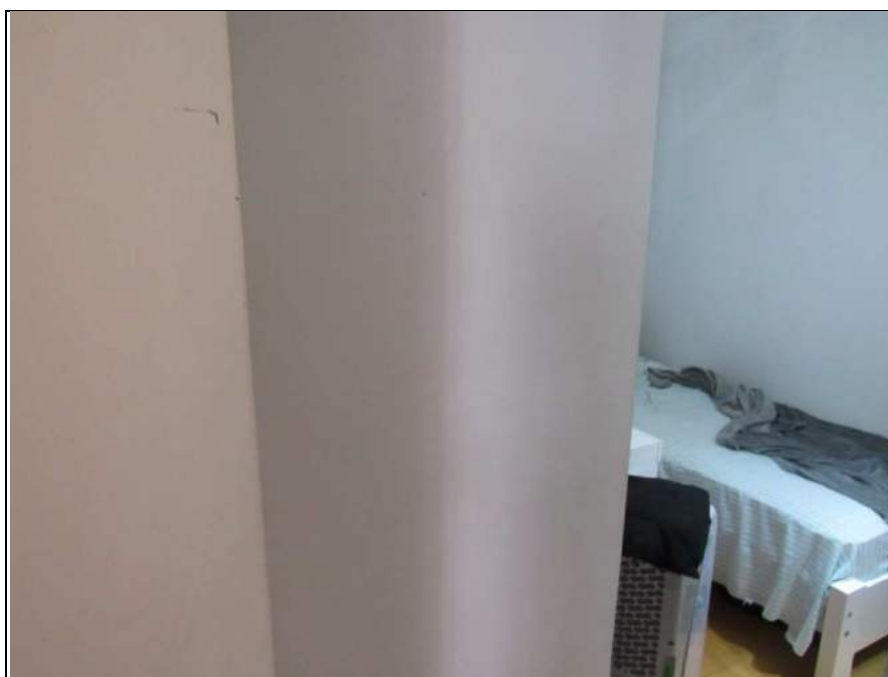


FOTO 73.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

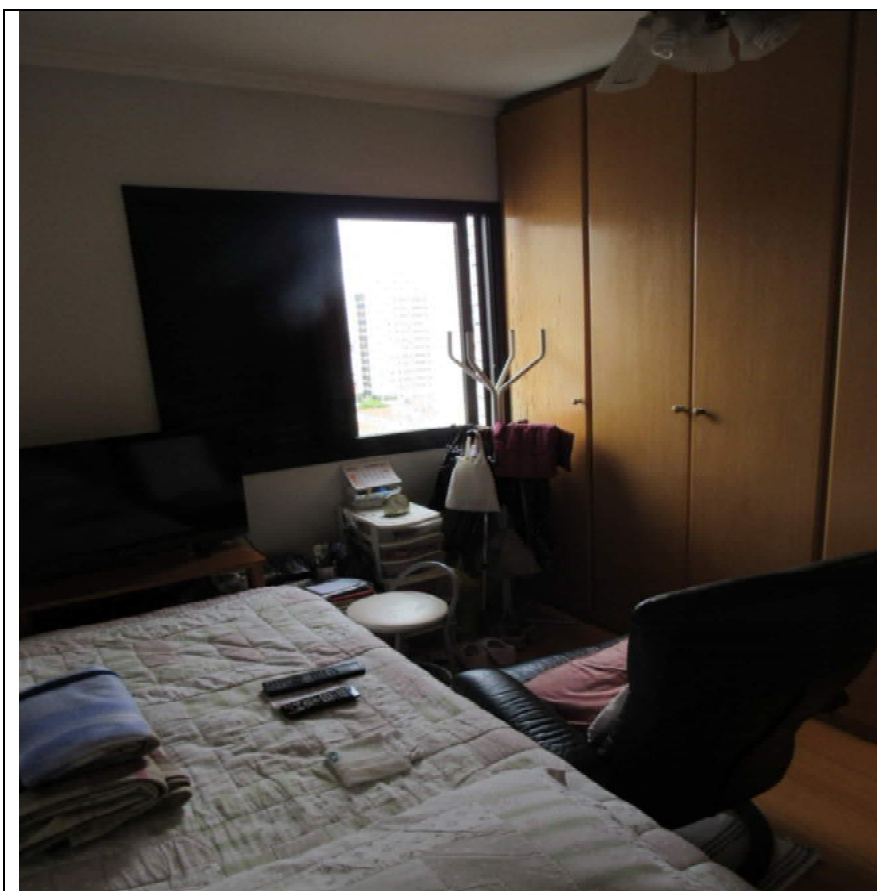


FOTO 74.



FOTO 75.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 76.

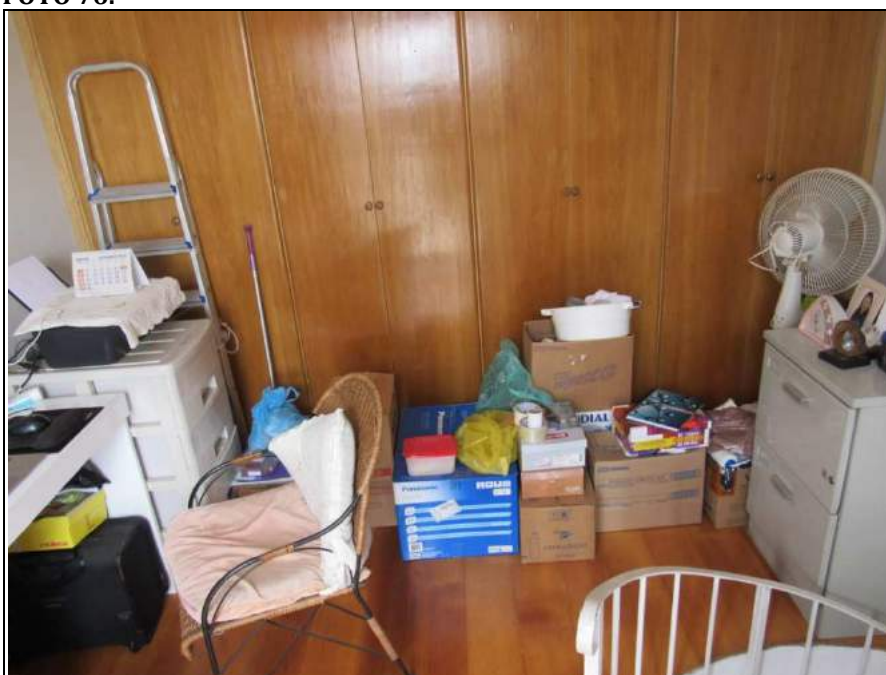


FOTO 77.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 78.

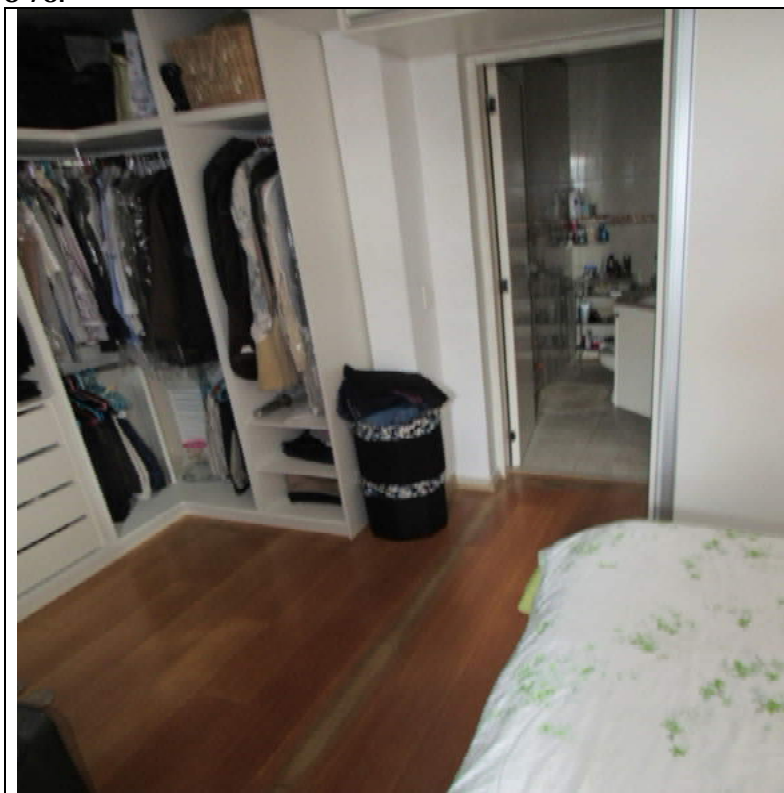


FOTO 79.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 80.



FOTO 81.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 82.



FOTO 83.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

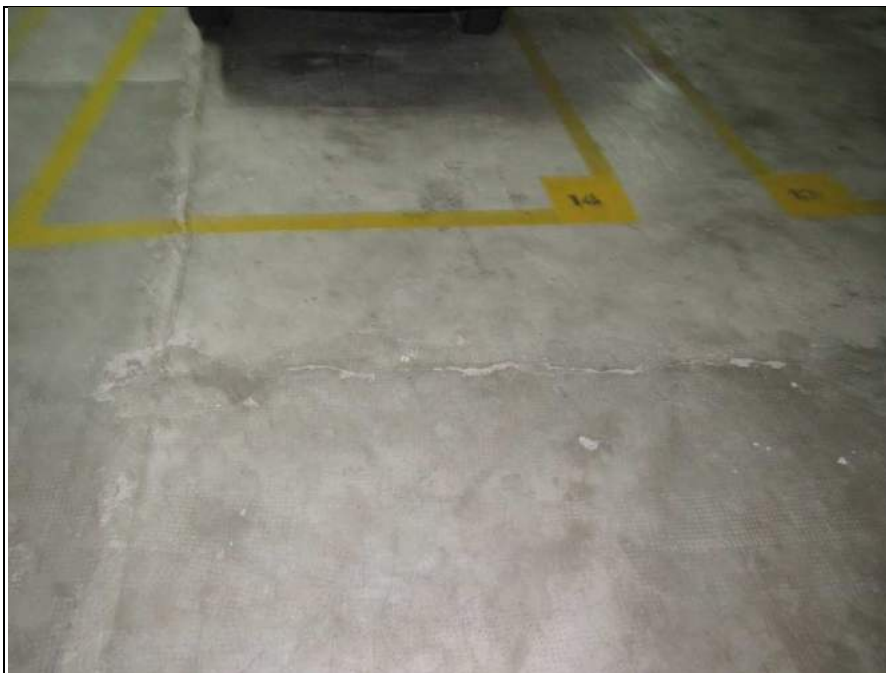


FOTO 84.



FOTO 85.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.5 - Das Classificações

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

Ap. 21:

1.3.3 - 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.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Ativ



CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Ap. 163:

1.3.3 - 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.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.6 - Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

Ap. 21:

Classificação: Apartamento médio com elevador.

Idade: 17 anos.

Estado de conservação: Entre novo e regular.

Ap. 163(duplex):

Classificação: Apartamento médio com elevador (+).

Idade: 17 anos.

Estado de conservação: Entre novo e regular.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 – AVALIAÇÃO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1. – Rua Arraial 195, Ap. 21.

3.1.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 10 (dez) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Resumo

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2019	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	
SAO PAULO - SP - 2019	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	
SAO PAULO - SP - 2019	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	
SAO PAULO - SP - 2019	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	
SAO PAULO - SP - 2019	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	
SAO PAULO - SP - 2019	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	
SAO PAULO - SP - 2019	8	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	
SAO PAULO - SP - 2019	9	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	
SAO PAULO - SP - 2019	10	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua do Arariel	195	

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Avaliação
Fator oferta/transação: 0,90
Acréscimo por vaga: 0,01
Parcela beneficiária: 0,50
Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel: 0,50
Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2019
Município: SAO PAULO - SP
Metodologia: BAPL-SP

Dados do avaliando

Área construída: 58,81
Estado de conservação: B - ENTRE NOVO E REGULAR
Padrão de edificação: apartamento médio ci elev
Idade: 17
Número de vagas: 1
Índice de localização: 2048,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc		
☒ fatorobs		
☒ fatorpad		
☒ fvagas		

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

3.1.2 - Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 2.084,00/¹⁹ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 17 anos, com o estado de conservação entre novo e regular.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento médio com elevador.

Fator Vagas: Todos os paradigmas, como o avaliando, possuem 1 (uma) vaga.

3.1.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Avaliação por homogeneização

Configuração: Matriz de Unitários | Resumo

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	Rua do Arraial, 196	8279,32	-28,604	0,000	0,000	0,000	8260,72	0,9965
☒ 2	Rua do Arraial, 196	8370,88	-28,920	0,000	0,000	0,000	8341,96	0,9965
☒ 3	Rua do Arraial, 196	7978,49	-27,565	0,000	0,000	0,000	7950,93	0,9965
☒ 4	Rua do Arraial, 196	7651,50	-26,435	0,000	0,000	0,000	7625,07	0,9965
☒ 5	Rua do Arraial, 196	8501,67	-29,372	0,000	0,000	0,000	8472,30	0,9965
☒ 6	Rua do Arraial, 196	7847,70	-27,113	0,000	0,000	0,000	7820,58	0,9965
☒ 7	Rua do Arraial, 196	8475,51	-29,282	0,000	0,000	0,000	8446,23	0,9965
☒ 8	Rua do Arraial, 196	7716,90	-26,661	0,000	0,000	0,000	7690,24	0,9965
☒ 9	Rua do Arraial, 196	7625,35	-26,345	0,000	0,000	0,000	7599,00	0,9965
☒ 10	Rua do Arraial, 196	7716,90	-26,661	0,000	0,000	0,000	7690,24	0,9965

Combinação de fatores	
Fatores	Variação
A	4,43
AB	4,43
ABC	4,43
ABCD	4,43
ABD	4,43
AC	4,43
ACD	4,43
AD	4,43
B	4,43
BC	4,43
BCD	4,43

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobis	Média: 8.016,42	Média: 7.988,73
☒ fatoropad	Desvio padrão: 355,34	Desvio padrão: 354,12
☒ Fvagas	-30%: 5.611,50	-30%: 5.592,11
	+30%: 10.421,35	+30%: 10.385,34
	Coef. de variação: 4,43	Coef. de variação: 4,43

Homogeneizando-se os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 7.988,73/m².

Limite inferior: 5.592,11/m².

Limite superior: 10.385,34/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 4,43.

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A” “B” “C” e “D”, temos:

Valor unitário (q) = R\$ 7.988,73/m²/1vaga

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | **Resumo**

Resultados | Aderência |

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

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

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 7.988,73

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 7.833,86 Máximo: 8.143,60

Valor unitário: 7.988,73 Valor total: 549.704,51

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 7.833,86 Máximo: 8.143,60

Grau de precisão: **III**

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

3.1.4 - Valor do Imóvel (V.I_{ap21.})

O valor do imóvel (V.I_{ap21.}) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.I_{ap21.} = Ap \times q \times 0,85$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$Ap = 68,81 \text{ m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap. avaliando.

$$q = R\$ 7.988,73/\text{m}^2/1 \text{ vaga}$$

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

0,85: coeficiente da % da vaga no valor do ap.

$$V.I_{ap21} = 68,81 \times 7.988,73 \times 0,85$$

$$V.I_{ap21} = \text{R\$ } 467.248,83$$

Ou em números redondos

V.I._{AP21} = R\$ 467.249,00 (quatrocentos e sessenta e sete mil duzentos e quarenta e nove reais) – Para outubro de 2019.

3.2 - Valor das Vagas nº 14 e 15 (V.G.₁₄ e V.G.₁₅)

O valor de cada vaga será apurado, aplicando-se uma taxa de 15% sobre o valor do apartamento tipo com uma vaga, ou seja:

$$\text{Valor do ap. tipo com 1 vaga} = 68,81 \times 7.988,73 = 549.704,51$$

$$V.G. = 549.704,51 \times 0,15$$

$$V.G. = \text{R\$ } 82.455,67$$

Ou em números redondos

Vaga nº 14 (matrícula 158.014):

V.G.₁₄ = R\$ 82.456,00 (oitenta e dois mil quatrocentos e cinquenta e seis reais) – Para outubro de 2019.

Vaga nº 15 (matrícula 157.972):

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

V.G.₁₅ = R\$ 82.456,00 (oitenta e dois mil quatrocentos e cinquenta e seis reais) - Para outubro de 2019.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

3.3. – Rua Arraial 195, Ap. 163 duplex.

3.3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 10 (dez) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unidades | Resumo

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2019	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	
SAO PAULO - SP - 2019	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	
SAO PAULO - SP - 2019	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	
SAO PAULO - SP - 2019	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	
SAO PAULO - SP - 2019	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	
SAO PAULO - SP - 2019	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	
SAO PAULO - SP - 2019	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	
SAO PAULO - SP - 2019	8	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	
SAO PAULO - SP - 2019	9	EDIFICAÇÃO VERTICAL	02/10/2019	Rua de Arraial	195	

Parâmetros de avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento | Fator oferta/transação: 0.90 | Acréscimo por vaga: 0.01 | Parcela benfeitoria: 0.00 | Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel: ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2019 | Município: SAO PAULO - SP | Metodologia: BAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 126.03 | Estado de conservação: B - ENTRE NOVO E REGULAR | Padrão de edificação: apartamento médio c/ elev. (+) | Idade: 17

Número de vagas: 1 | Índice de localização: 2084.00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc		
☒ fatorobs		
☒ fatorpad		
☒ Fvagas		

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Gravar | Imprimir | Incluir Elemento | Excluir Elemento | Voltar

3.3.2 - Fatores utilizados

Fator Localização: índice de 2.084,00/¹⁹ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 17 anos, com o estado de conservação entre novo e regular.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento médio com elevador.

Fator Vagas: Todos os paradigmas, como o avaliando, possuem 1 (uma) vaga.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.3.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Avaliação por homogeneização									
Configuração Métrica de Unidades Resumo									
Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var	
☒ 1	Rua do Arraial, 195	8279,32	-28,604	0,000	804,719	0,000	9055,43	1,0937	
☒ 2	Rua do Arraial, 195	8370,88	-28,520	0,000	813,618	0,000	9155,57	1,0937	
☒ 3	Rua do Arraial, 195	7978,49	-27,566	0,000	775,480	0,000	8726,41	1,0937	
☒ 4	Rua do Arraial, 195	7651,50	-26,436	0,000	743,698	0,000	8368,77	1,0937	
☒ 5	Rua do Arraial, 195	8501,67	-29,372	0,000	826,331	0,000	9298,63	1,0937	
☒ 6	Rua do Arraial, 195	7847,70	-27,113	0,000	762,767	0,000	8583,35	1,0937	
☒ 7	Rua do Arraial, 195	8475,51	-29,282	0,000	823,788	0,000	9270,02	1,0937	
☒ 8	Rua do Arraial, 195	7716,90	-26,661	0,000	750,054	0,000	8440,29	1,0937	
☒ 9	Rua do Arraial, 195	7625,35	-26,345	0,000	741,155	0,000	8340,16	1,0937	
☒ 10	Rua do Arraial, 195	7716,90	-26,661	0,000	750,054	0,000	8440,29	1,0937	

Combinação de fatores	
A	Floc
B	Fob
C	Fpad
D	Fvagas

Fatores	Variação
A	4,43
AB	4,43
ABC	4,43
ABCD	4,43
ABD	4,43
AC	4,43
ACD	4,43
AD	4,43
B	4,43
BC	4,43
BCD	4,43

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorob	Média	Média
☒ fatorpad	Desvio padrão	Desvio padrão
☒ Fvagas	-30%	-30%
	+30%	+30%
	Coef. de variação	Coef. de variação
	8.016,42	8.767,89
	356,34	388,65
	5.611,50	6.137,52
	10.421,35	11.398,26
	4,43	4,43

Homogeneizando-se os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 8.767,89/m².

Limite inferior: 6.137,52 /m².

Limite superior: 11.398,26 /m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 4,43.

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores "A" "B" "C" e "D", temos:

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

Valor unitário (q) = R\$ 8.767,89/m²/1vaga

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completo quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completo de aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo avaliador	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o coef. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

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

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 8.767,89

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 8.597,92 Máximo: 8.937,86

Valor unitário: 8.767,89 Valor total: 1.105.017,18

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 8.597,91 Máximo: 8.937,87

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 60%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

3.2.4 - Valor do Imóvel (V.Iap163)

O valor do imóvel (**V.Iap163.**) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$V.I. = Ap \times q - V.G.$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$Ap = 126,03 \text{ m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap. avaliando.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$q = R\$ 8.767,89/m^2/1 \text{ vaga}$$

V.G. : Valor da vaga= R\$ 82.456,00

$$V.I. = 126,03 \times 8.767,89 - 82.456,00$$

$$V.I. = R\$ 1.022.561,18$$

Ou em números redondos

V.I._{AP163} = R\$ 1.022.561,00 (um milhão e vinte e dois mil quinhentos e sessenta e um reais) – Para outubro de 2019.

4 – RESUMO DOS VALORES OBTIDOS

Encontramos os seguintes valores para as avaliações.

MATRÍCULA Nº 157.895: Rua Arraial 195, Ap. 21.

V.I._{AP21} = R\$ 467.249,00 (quatrocentos e sessenta e sete mil duzentos e quarenta e nove reais) – Para outubro de 2019.

MATRÍCULA Nº 158.014: Vaga nº 14

V.G.₁₄ = R\$ 82.456,00 (oitenta e dois mil quatrocentos e cinquenta e seis reais) – Para outubro de 2019.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

MATRÍCULA Nº 157.972: Vaga nº 15

V.G.₁₅ = R\$ 82.456,00 (oitenta e dois mil quatrocentos e cinquenta e seis reais) – Para outubro de 2019.

MATRÍCULA Nº 157953: Rua Arraial 195, Ap. 163 duplex.

V.I._{AP163} = R\$ 1.022.561,00 (um milhão e vinte e dois mil quinhentos e sessenta e um reais) – Para outubro de 2019.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

5 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 72 (setenta e duas) folhas sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 04 Anexos.

Rua do Arraial, nº 195, Ap. 21

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 – Homogeneizações dos paradigmas

Rua do Arraial, nº 195, Ap. 163 duplex

Anexo 03 - Pesquisas de Valores

Anexo 04 – Homogeneizações dos paradigmas

São Paulo, 04 de outubro de 2019.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** S_046_AP_V_10.19**DATA :** 04/10/2019**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.048,00
☒ Obsolescência	Hade 17 Estado de Conservação B- ENTRE NO VO E REGULAR apartamento médio c/ elev.
☒ Padrão	
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,01

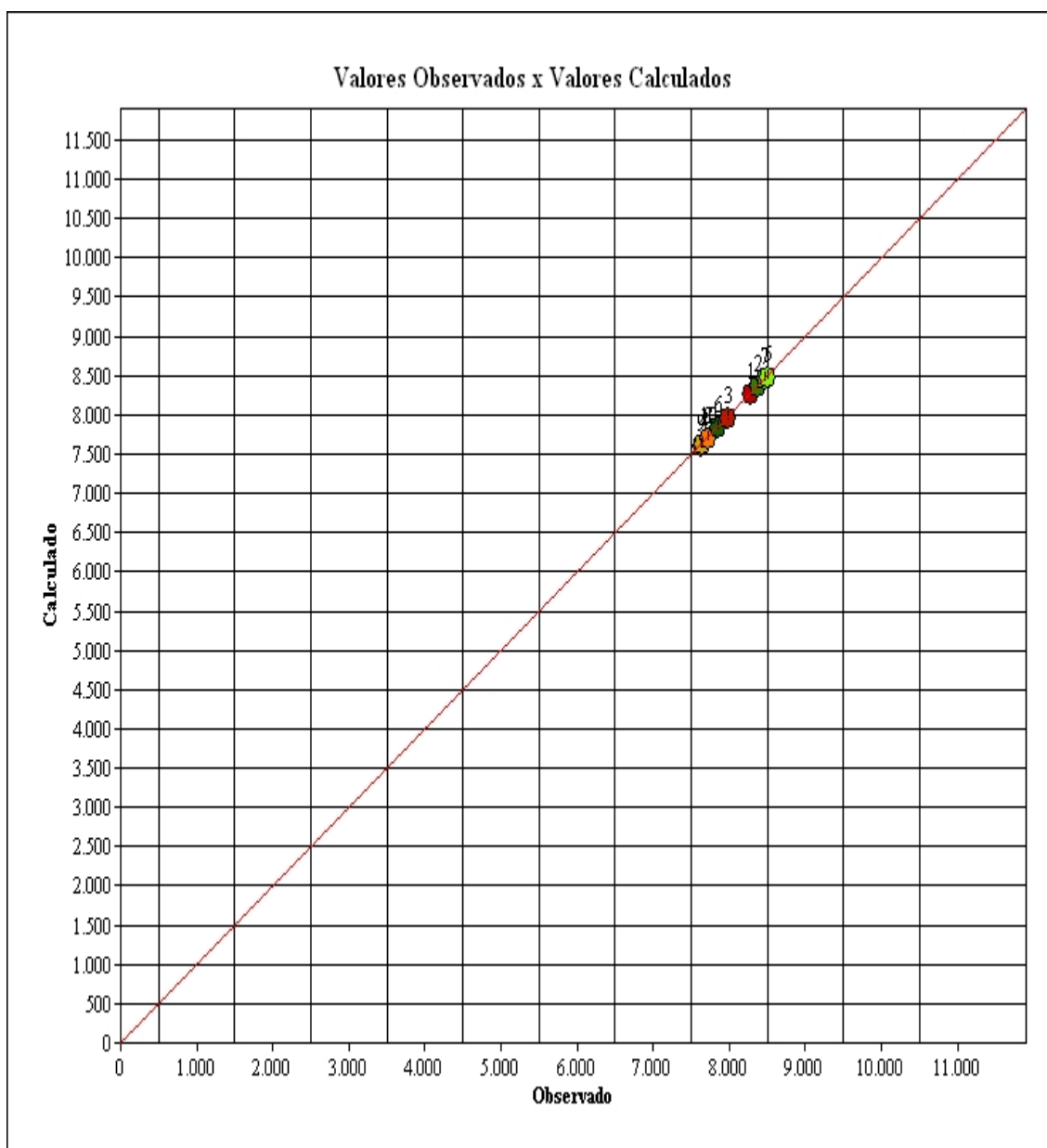
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua do Anai, 195	8.279,32	8.250,72	0,9965
☒ 2	Rua do Anai, 195	8.370,88	8.341,96	0,9965
☒ 3	Rua do Anai, 195	7.978,49	7.950,93	0,9965
☒ 4	Rua do Anai, 195	7.651,50	7.625,07	0,9965
☒ 5	Rua do Anai, 195	8.501,67	8.472,30	0,9965
☒ 6	Rua do Anai, 195	7.847,70	7.820,58	0,9965
☒ 7	Rua do Anai, 195	8.475,51	8.446,23	0,9965
☒ 8	Rua do Anai, 195	7.716,90	7.690,24	0,9965
☒ 9	Rua do Anai, 195	7.625,35	7.599,00	0,9965
☒ 10	Rua do Anai, 195	7.716,90	7.690,24	0,9965

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.279,32	8.250,72
2	8.370,88	8.341,96
3	7.978,49	7.950,93
4	7.651,50	7.625,07
5	8.501,67	8.472,30
6	7.847,70	7.820,58
7	8.475,51	8.446,23
8	7.716,90	7.690,24
9	7.625,35	7.599,00
10	7.716,90	7.690,24

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Apartamento**Local :** Rua do Amaia 1195 ap 21 bl B Vila Mariana SAO PAULO - SP**Data :** 04/10/2019**Cliente :** 4 STO AMARO**Área terreno m² :** 3.280,00**Edificação m² :** 68,81**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 8.016,42**Desvio Padrão :** 355,34**- 30% :** 5.611,50**+ 30% :** 10.421,35**Coefficiente de Variação :** 4,4300**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 7.988,73**Desvio Padrão :** 354,12**- 30% :** 5.592,11**+ 30% :** 10.385,34**Coefficiente de Variação :** 4,4300**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 7.988,73**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 7.988,73000**VALOR TOTAL (R\$):** 549.704,51**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 7.833,86**INTERVALO MÍNIMO :** 7.833,86**INTERVALO MÁXIMO :** 8.143,60**INTERVALO MÁXIMO :** 8.143,60**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 633.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

HIT IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-21572399

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -28,60	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.279,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.250,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR: 046 QUADRA : 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial NÚMERO : 195
 COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m : 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : TAISSEI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
 CONTATO : TELEFONE: (11)-23848189
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -28,92	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.370,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.341,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaia l

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00

TESTADA - (cf) m :

73,87

PROF. EQUIV. (Pe) :

44,40

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) :

0,854

IDADE: 17

anos FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

68,81

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

68,81

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0

SUÍTES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 610.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Marcelo Kavaleski

CONTATO :

TELEFONE: (11)-23731548

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-27,56	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 : 7.978,81
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.950,00
		VARIAÇÃO : 0,99%

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO GOLD

CONTATO :

TELEFONE: (11)-55923299

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -26,44	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.651,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.625,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR: 046

QUADRA: 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO GOLD

CONTATO :

TELEFONE: (11)-55923299

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -29,37	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.501,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.472,19
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR: 046 QUADRA : 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial NÚMERO : 195
 COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : KOYAMA IMOVEIS
 CONTATO : TELEFONE: (11)-55815899
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -27,11	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.847,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.820,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe): 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k): 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 648.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Sh Prime Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-97652044

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -29,28	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.475,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.446,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854

IDADE: 17

anos FRAÇÃO :

0,00 TAXA :

0,00 VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

68,81

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

68,81

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0

SUÍTES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Lopes Vitória Garden

CONTATO :

TELEFONE: (11)-38311088

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -26,66	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.716,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.690,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 583.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Pamela de Oliveira Benesby

TELEFONE: (11)-98588299

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -26,34	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.599,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :

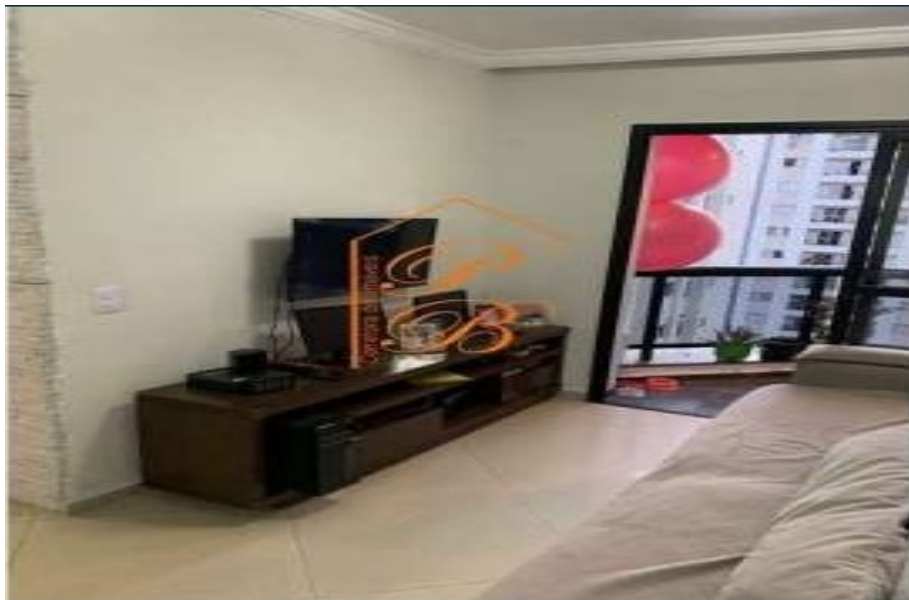


FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR: 046 QUADRA : 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial NÚMERO : 195
 COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : VILA CLEMENTINO IMOVEIS LTDA
 CONTATO : TELEFONE: (11)-99614929
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -26,66	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.716,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.690,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99%
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_046_AP_V_10.19 duplex

DATA : 04/10/2019

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.048,00
☒ Obsolescência	Hade 17
	Estado de Conservação B- ENTRE NO VO E REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

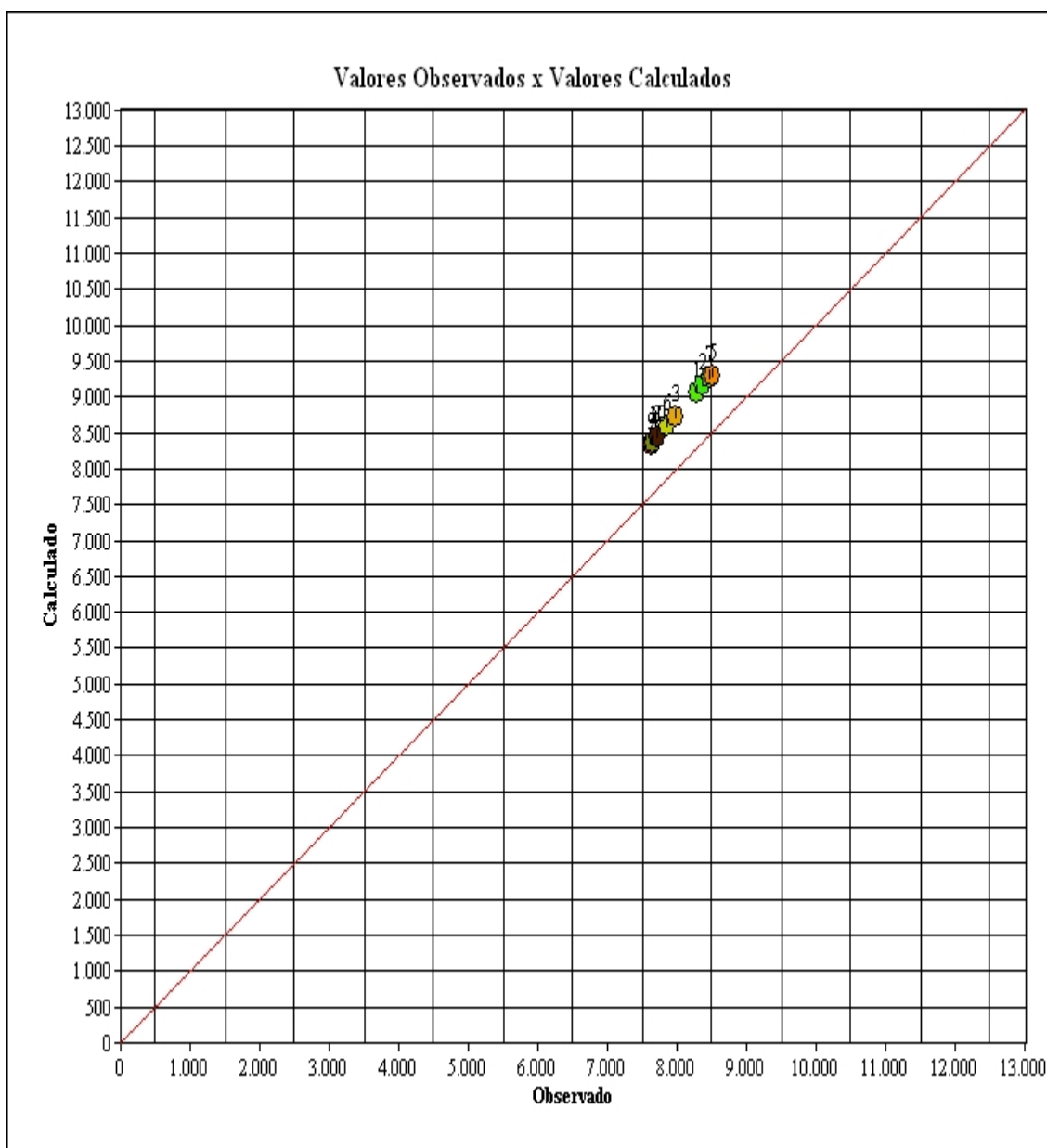
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua do Anaiá, 195	8.279,32	9.055,43	1,0937
☒ 2	Rua do Anaiá, 195	8.370,88	9.155,57	1,0937
☒ 3	Rua do Anaiá, 195	7.978,49	8.726,41	1,0937
☒ 4	Rua do Anaiá, 195	7.651,50	8.368,77	1,0937
☒ 5	Rua do Anaiá, 195	8.501,67	9.298,63	1,0937
☒ 6	Rua do Anaiá, 195	7.847,70	8.583,35	1,0937
☒ 7	Rua do Anaiá, 195	8.475,51	9.270,02	1,0937
☒ 8	Rua do Anaiá, 195	7.716,90	8.440,29	1,0937
☒ 9	Rua do Anaiá, 195	7.625,35	8.340,16	1,0937
☒ 10	Rua do Anaiá, 195	7.716,90	8.440,29	1,0937

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.279,32	9.055,43
2	8.370,88	9.155,57
3	7.978,49	8.726,41
4	7.651,50	8.368,77
5	8.501,67	9.298,63
6	7.847,70	8.583,35
7	8.475,51	9.270,02
8	7.716,90	8.440,29
9	7.625,35	8.340,16
10	7.716,90	8.440,29

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua do Amaia 1195 duplex ap 163 Vila Mariana SAO PAULO - SP **Data :** 04/10/2019

Cliente : 4 STO AMARO

Área terreno m² : 3.280,00

Edificação m² : 126,03

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.016,42

Desvio Padrão : 355,34

- 30% : 5.611,50

+ 30% : 10.421,35

Coefficiente de Variação : 4,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.767,89

Desvio Padrão : 388,65

- 30% : 6.137,52

+ 30% : 11.398,26

Coefficiente de Variação : 4,4300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.767,89

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.767,89000

VALOR TOTAL (R\$): 1.105.017,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.597,92

INTERVALO MÁXIMO : 8.937,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.597,91

INTERVALO MÁXIMO : 8.937,87

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR : 046 QUADRA : 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial NÚMERO : 195
 COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 633.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : HIT IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE: (11)-21572399
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -28,60	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.279,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.055,18
PADRÃO Fp : 804,72	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR: 046 QUADRA : 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial NÚMERO : 195
 COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : TAISSEI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA
 CONTATO : TELEFONE: (11)-23848189
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -28,92	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.370,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.155,00
PADRÃO Fp : 813,62	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR: 046 QUADRA : 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial NÚMERO : 195
 COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 610.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Marcelo Kavaleski
 CONTATO : TELEFONE: (11)-23731548
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -27,56	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.978,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.726,48
PADRÃO Fp : 775,48	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO GOLD

CONTATO :

TELEFONE: (11)-55923299

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -26,44	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.651,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.368,89
PADRÃO Fp : 743,70	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAULO GOLD

CONTATO :

TELEFONE: (11)-55923299

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -29,37	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.501,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.298,00
PADRÃO Fp : 826,33	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

KOYAMA IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-55815899

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -27,11	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.847,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.583,00
PADRÃO Fp : 762,77	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 648.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Sh Prime Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-97652044

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -29,28	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.475,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.270,00
PADRÃO Fp : 823,79	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2019 às 18:00, sob o número WSTAJ19706359290. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006634-16.2017.8.26.0002 e código A54182A.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR: 046 QUADRA : 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial NÚMERO : 195
 COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Lopes Vitória Garden
 CONTATO : TELEFONE: (11)-38311088
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -26,66	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.716,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.440,00
PADRÃO Fp : 750,05	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial

NÚMERO : 195

COMP.:

BAIRRO : Vila Mariana

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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m: 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 583.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Pamela de Oliveira Benesby

TELEFONE: (11)-98588299

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -26,34	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.340,00
PADRÃO Fp : 741,16	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SETOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :

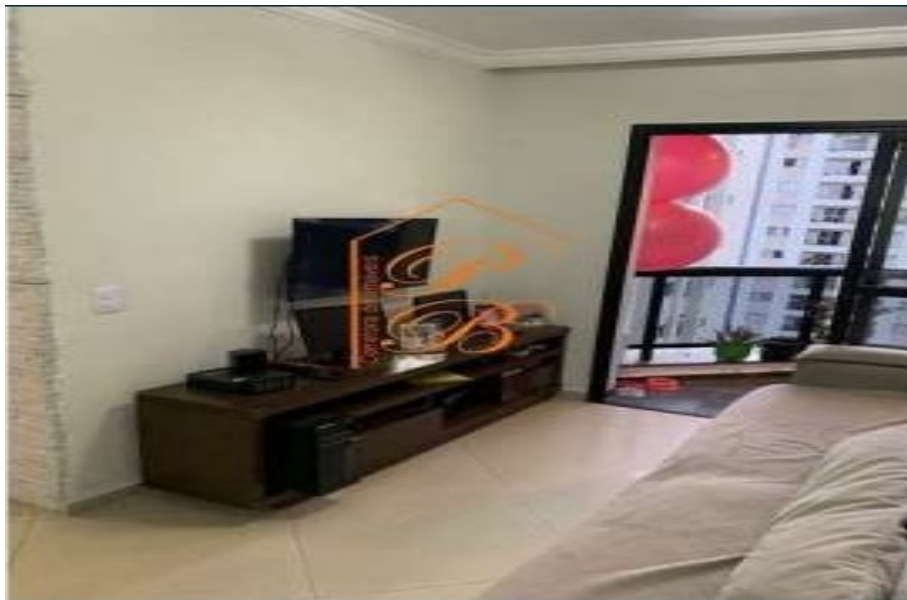


FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/10/2019
 SETOR: 046 QUADRA : 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.084,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua do Amaial NÚMERO : 195
 COMP.: BAIRRO : Vila Mariana 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: 3.280,00 TESTADA - (cf) m : 73,87 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,854 IDADE: 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 68,81 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,81 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,81

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : VILA CLEMENTINO IMOVEIS LTDA
 CONTATO : TELEFONE: (11)-99614929
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -26,66	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.716,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.440,00
PADRÃO Fp : 750,05	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 02/10/2019

SEIOR : 046

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1