

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS**

SETOR: 4ª Vara Cível – FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

PROCESSO: Nº 0005151-16.2020.8.26.0011

CLASSE/ASSUNTO: Cumprimento de Sentença–Locação de Imóvel

REQUERENTE: Marcelo Luiz Leal Rigonatto

REQUERIDO: João Geronimo Oller e outros

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa..

L A U D O

ÍNDICE

CAPÍTULO	DESCRIÇÃO	PÁG.
CAPÍTULO I -	RESUMO	03
CAPÍTULO II -	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
CAPÍTULO III -	VISTORIA	05
CAPÍTULO IV -	AVALIAÇÃO	34
CAPÍTULO V -	RESPOSTAS AOS QUESITOS	39
CAPÍTULO VI -	ENCERRAMENTO	39
<u>ANEXOS</u>		
ANEXO I -	REGISTRO DE IMÓVEIS	40
ANEXO II -	CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO	41
ANEXO III -	MÉDIA SANEADA	42
ANEXO IV -	ELEMENTOS COMPARATIVOS	48

CAPÍTULO I – RESUMO

Localização:	Apartamento Nº 105, 1º Andar, Bloco A, Edf. Octavius, situado na Rua Heitor Penteado, 1310, São Paulo, SP, cep 05438-100.
---------------------	--

Data da avaliação: 18 de Outubro de 2021.

Vapartamento = R\$ 630.000,00

(Seiscentos e trinta mil reais)

**Obs: Referente à matrícula 25.758, sem vagas de garagem,
objeto do Auto de Penhora às fls. 229.**

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a avaliação de um apartamento residencial, descrito na matrícula de número 25.758 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sem vagas de garagem (pois estão em matrícula separada e não foram objeto de penhora, conforme auto de fls. 229).

Sobreveio decisão à fls. 278, que determinou a realização de prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

III.1 – Localização

O imóvel avaliando é o Apartamento Nº 105, 1º Andar, Bloco A, Edf. Octavius, situado na Rua Heitor Penteado, 1310, Sumarezinho, São Paulo, SP, cep 05438-100.

O bairro está situado na região Oeste da cidade e fica perto de outros bairros paulistanos conhecidos, como Pinheiros, Vila Madalena, Perdizes e Sumaré.

A região é conhecida por unir qualidade de vida e excelente infraestrutura, com muitas opções de praças, além de escolas, agências bancárias, correios, farmácias, supermercados e lojas de comércio em geral.

O Sumarezinho possui fácil acesso a importantes vias da cidade, como a Marginal Pinheiros e as avenidas Rebouças, Francisco Morato, Faria Lima, Doutor Arnaldo e Heitor Penteado.

Sobre transporte público, há intensa circulação de ônibus. Além disso, o bairro fica muito próximo da estação Vila Madalena do Metrô. Há também grande oferta de escolas e faculdades, bem como Shoppings, como o Villa Lobos, West Plaza e Shopping Matarazzo.

III.2 – Mapa de localização do Imóvel Avaliando

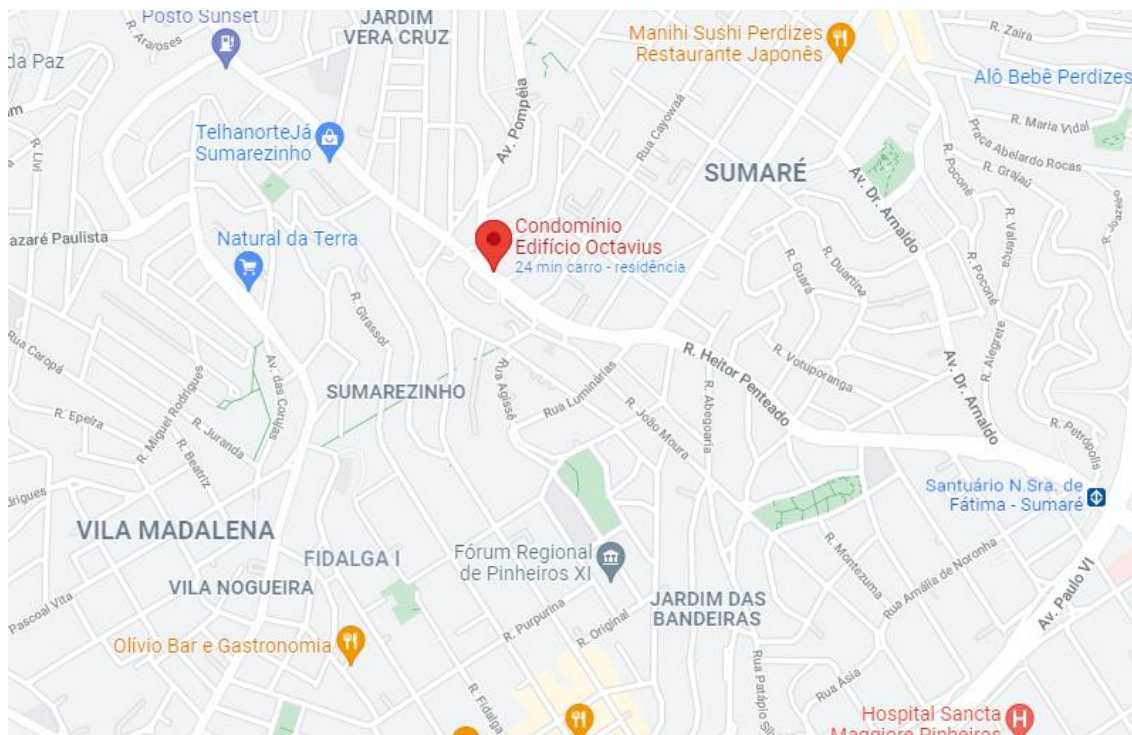


Figura: Mapa de Localização do Imóvel Avaliando. Google Maps.



Fotos: Vistas da Heitor Penteado, rua de entrada do imóvel avaliando.

III.3 – Zoneamento

O imóvel avaliando se encontra em região de zoneamento **ZEU**, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, de acordo com o sistema GEOSAMPA, da Prefeitura do Município de São Paulo.

As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento
SQL:012.135.0054-0
Visualizar Impressão
Fechar painel

R HEITOR PENTEADO, 1310

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 1
PA	PERIMETRO DE QUALIFICACAO AMBIENTAL	0005	L 1
MA	MACROAREA DE URBANIZACAO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 1

Para as espécies normativas diferentes de 'L 16.402/2016' efetuar consultas nos links correspondentes conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTU
DE = Despacho CTU
PR = Pronunciamento CTU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br>

Figura: Zoneamento ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, sistema GEOSAMPA.

III.4 – Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

III.5 – Topografia

Topografia levemente inclinada neste trecho da Rua Heitor Penteado, 1310.

III.6 – Características do Solo

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

III.7 – Áreas e Fração Ideal do Terreno

Registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

Matrícula 25,758, objeto do auto de penhora às fls. 229: O apartamento Nº 105, localizado no 1º andar do Bloco A, do Edifício Octavius, sito à Rua Heitor Penteado, nº 1310 (entrada principal), no 19º subdistrito, Perdizes, com a área útil de 86,070m², área comum de 29,010m², num total construído de 115,08m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,68236% do terreno do edifício.

III.8 - Características do Prédio

Classe/Grupo/Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevadores
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Fachada com pintura sobre massa corrida.
Pavimentos:	18 pavimentos. Não há cobertura de uso comum.
Garagens:	02 subsolos.
Elevadores:	04 Elevadores, sendo 03 (três) sociais e 01 (um) de serviço.
Apartamentos / Andar:	10 apartamentos por andar a partir do 2º andar, e 1º andar com 05 apartamentos.
Padrão da Edificação:	Padrão Médio com elevadores (Índice de Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Tipologias Construtivas)
Estado da Edificação:	E – Estado “Necessitando de Reparos Simples” (Índice de Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke)
Idade Estimada:	Ano de construção 1980: 41 anos de idade estimada.
Dispos. de Segurança:	Muros, câmeras de segurança, portaria, grades nas delimitações, acesso de garagem com portão.
Dispositivos de Lazer:	Salão de Festas.
Depósito Privativo	Não há.
Gerador	Não há gerador.

III.9 – Características do Apartamento Avaliando)

Piso:	Cerâmica / Porcelanato.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
Portas / Janelas:	Alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Alumínio de correr em estrutura de alumínio.
Compartimentos:	O apartamento descrito na matrícula 25.758, <u>foi dividido em dois</u> pelo proprietário, sendo que <u>cada metade</u> possui sala, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, 01 banheiro. Ou seja, o apartamento descrito na referida matrícula Nº 25.758 possui um total de 02 salas, 02 cozinhas, 02 áreas de serviço, 04 dormitórios, 02 banheiros. Tal alteração feita pelo proprietário ainda não foi regularizada junto à Prefeitura da cidade de São Paulo.
Vagas de Garagem:	02 vagas determinadas <u>(mas não serão objeto desta avaliação, pois a matrícula nº 25.758 objeto do termo de penhora à fls. 229 descreve apenas o apartamento).</u>
Idade Estimada:	41 anos.
Estado da edificação:	E – Estado “Necessitando de Reparos Simples”.
Áreas:	área útil de 86,070m ² , área comum de 29,010m ² , num total construído de 115,08m ² , correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,68236% do terreno do edifício.
Inscrição Cadastral:	# Matrícula 25,758: O apartamento Nº 105, localizado no 1º andar do Bloco A, do Edifício Octavius, sito à Rua Heitor Penteado, nº 1310 (entrada principal), no 19º subdistrito, Perdizes.

III.10 – Ilustração Fotográfica Externa



Foto: Portaria com identificação.



Foto: Foto externa do edifício.



Foto: acesso da garagem.



Foto: acesso lateral via salão de festas, via Rua Valdir Niemeyer.

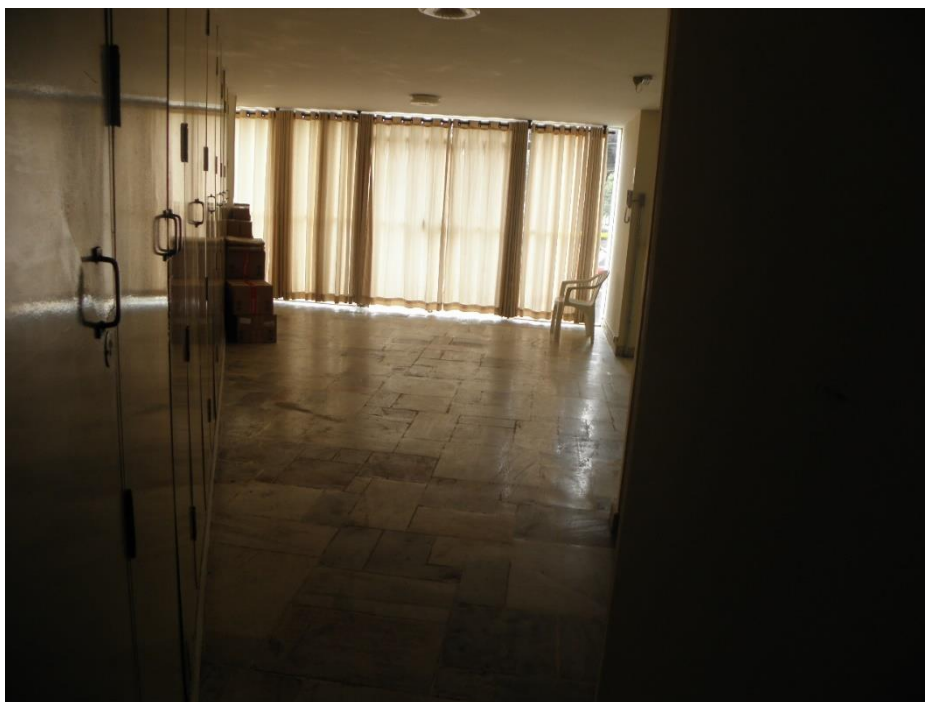


Foto: Salão de festas.

III.11 – Ilustração Fotográfica das Áreas Comuns

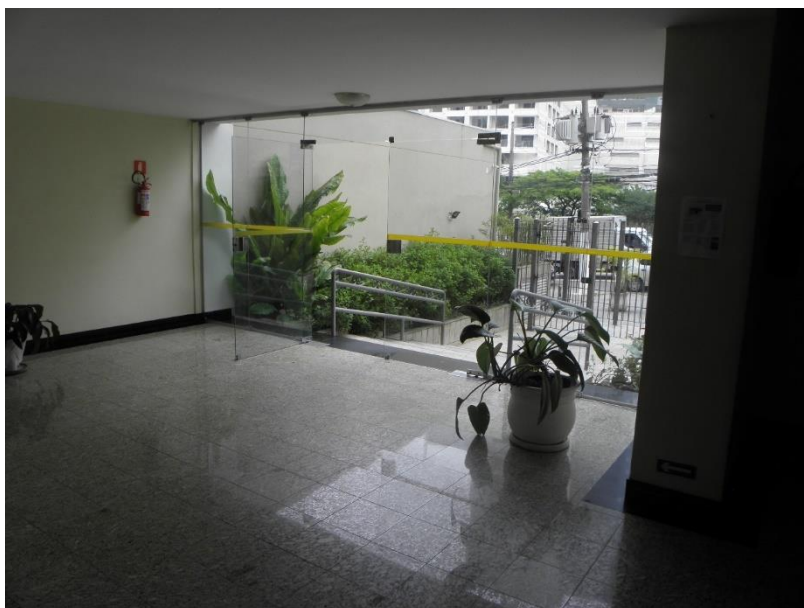


Foto: Hall de entrada.



Foto: Hall de entrada.



Foto: Hall de elevadores, sendo 03 elevadores sociais e 01 elevador de serviço.

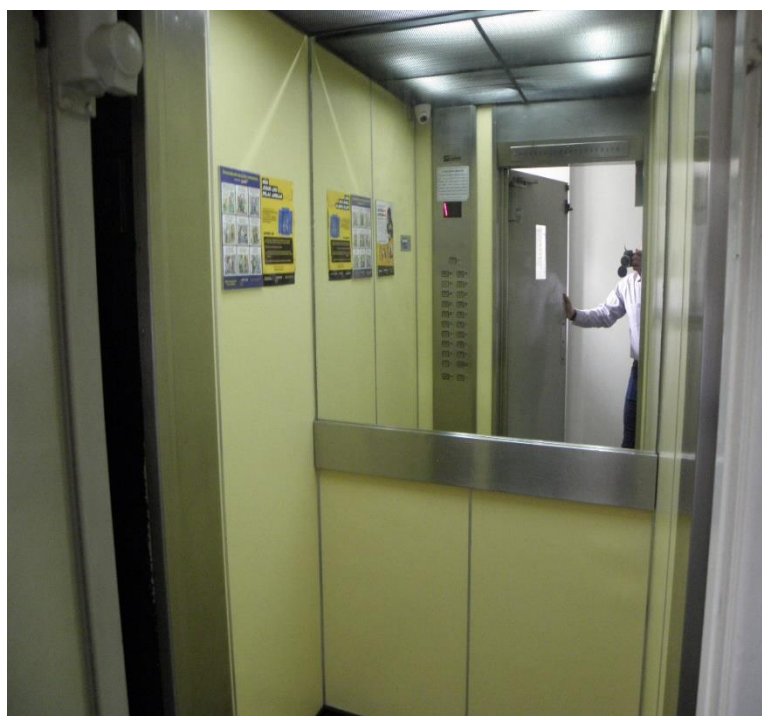


Foto: Botoeira e interior do elevador.

III.12 - Ilustração Fotográfica Interna do Apartamento Avaliando

O apartamento original, descrito na matrícula 25.758, foi dividido em dois pelo proprietário, sendo que cada metade possui sala, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, 01 banheiro.

Ou seja, o apartamento descrito na referida matrícula Nº 25.758 possui um total de 02 salas, 02 cozinhas, 02 áreas de serviço, 04 dormitórios, 02 banheiros.

Tal alteração feita pelo proprietário ainda não foi regularizada junto à Prefeitura da cidade de São Paulo.



Foto: 02 portas de acesso do apartamento avaliando de Nº 105, 1º andar, pois o imóvel originalmente descrito na matrícula 25.758 foi dividido em 02 (duas) unidades (não regularizadas junto à PMSP), conforme explicado acima.



Foto: elevadores do hall de acesso ao apartamento avaliando.



Foto: Corredor do 1º andar, de acesso do hall de elevadores ao apartamento avaliando.

APARTAMENTO AVALIANDO – METADE À ESQUERDA

O apartamento original, descrito na matrícula 25.758, foi dividido em dois pelo proprietário, sendo que cada metade possui sala, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, 01 banheiro.



Foto: porta de acesso ao apartamento Avaliando, metade da esquerda.

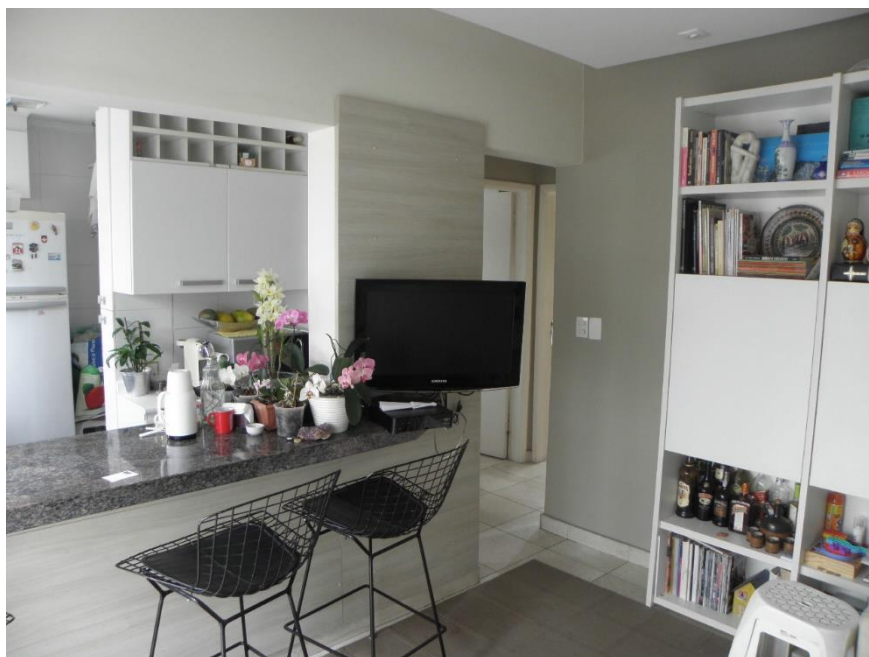


Foto: Sala.

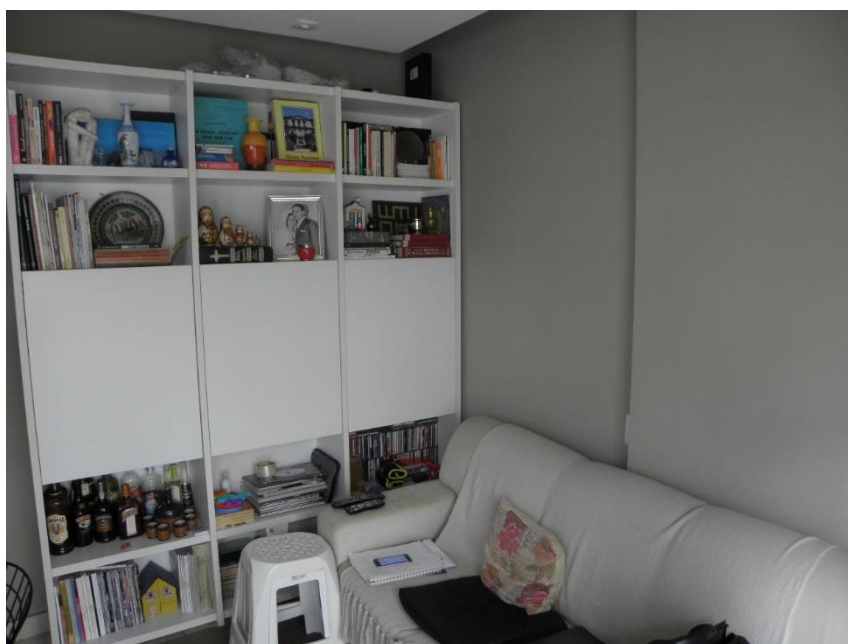


Foto: Sala.



Foto: Sala.



Foto: teto em gesso da sala, e sem sinais de infiltração.



Foto: Quarto 01.



Foto: Quarto 01.



Foto: Quarto 01



Foto: Quarto 02.



Foto: quarto 02.



Fotos: Banheiro.

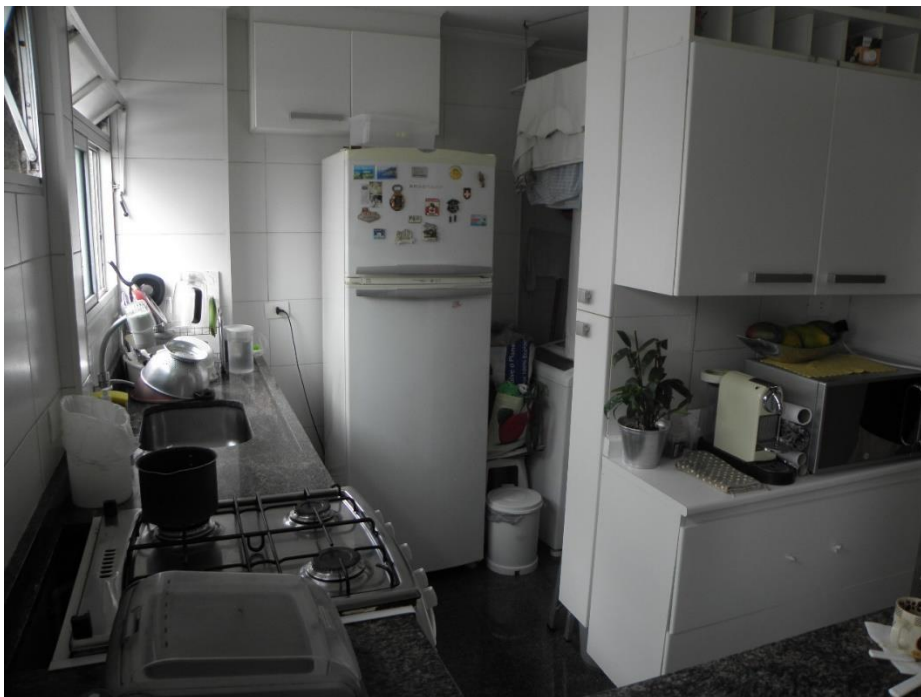


Foto: cozinha integrada com área de serviço.



Foto: Cozinha.



Foto: área de serviço.

APARTAMENTO AVALIANDO – METADE À DIREITA

O apartamento original, descrito na matrícula 25.758, foi dividido em dois pelo proprietário, sendo que cada metade possui sala, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios, 01 banheiro.



Foto: porta de acesso ao apartamento Avaliando, metade da direita.

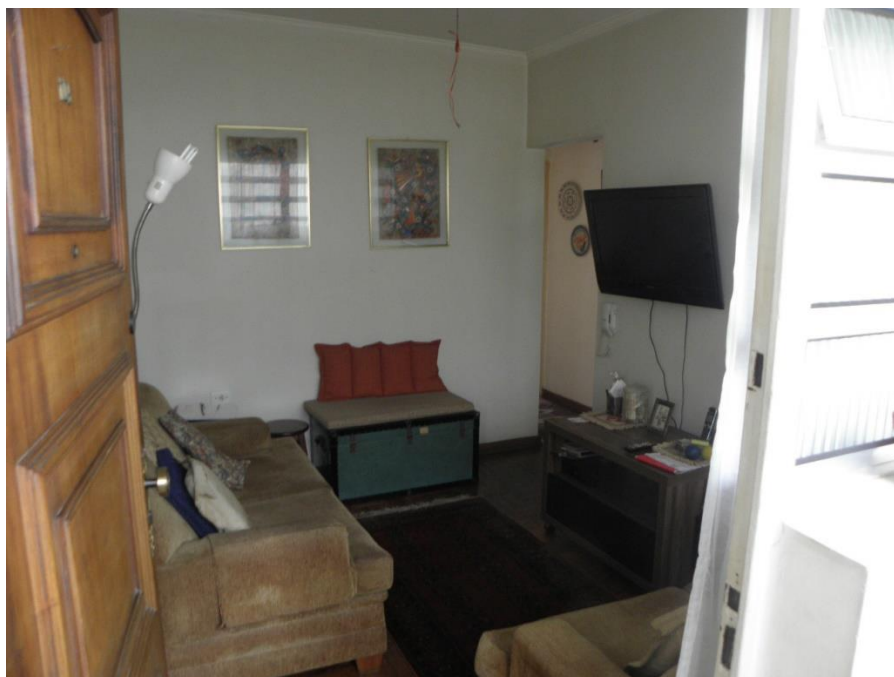


Foto: Sala.



Foto: Sala.



Foto: Sala.



Foto: teto da sala em laje, e sem sinais de infiltração.



Fotos: Quarto 01.



Foto: Quarto 01.



Foto: Quarto 01



Foto: Quarto 02.

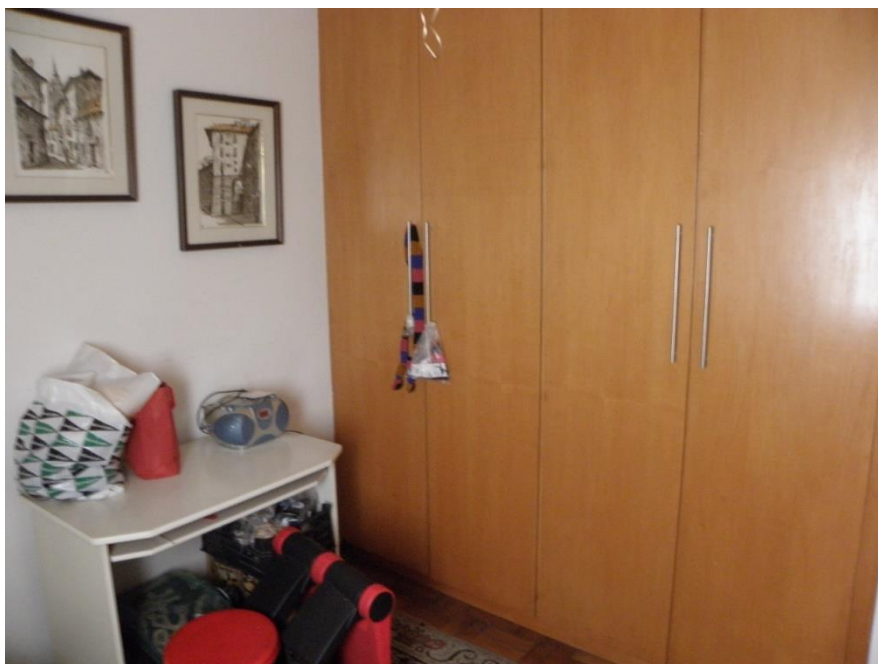


Foto: quarto 02.



Fotos: Banheiro.

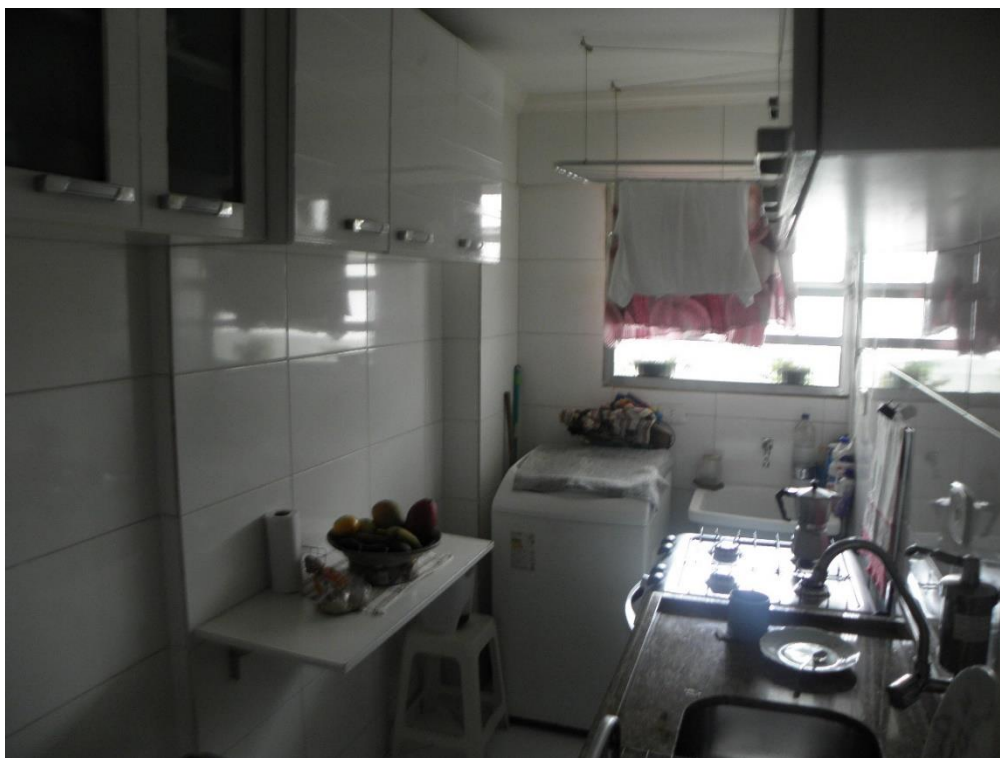


Foto: cozinha integrada com área de serviço.

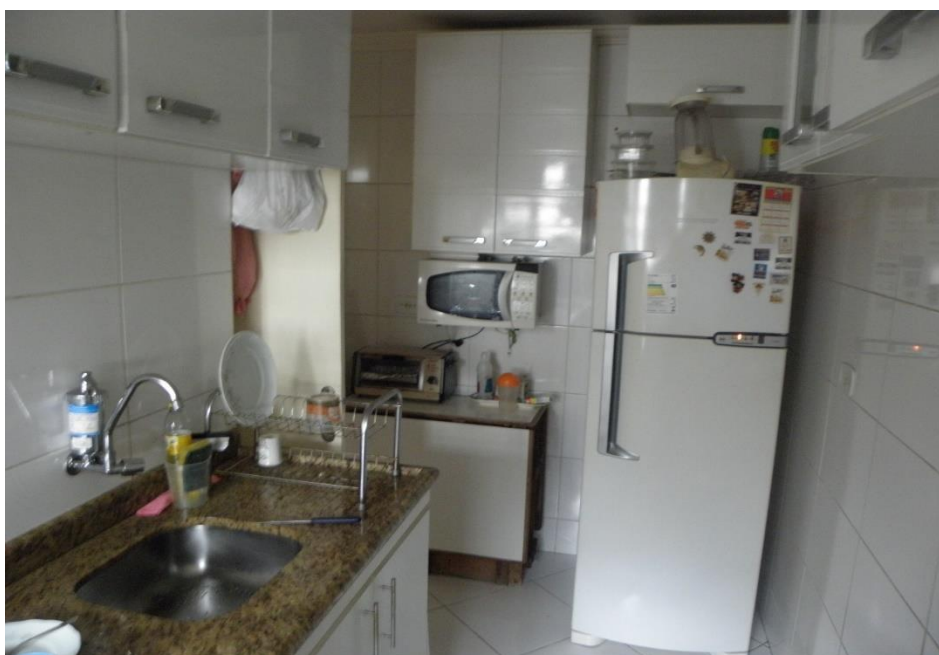


Foto: Cozinha.



Foto: área de serviço.

CAPÍTULO IV– AVALIAÇÃO

IV.1- Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado de área útil de imóvel na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos similares coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Saneada (Anexo III).

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

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR PRO”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados.

IV.2 - Valor Unitário Básico (Vu) do Apartamento Avaliando

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, é de:

$$Vu = R\$ 8.658,13 / m^2$$

**(Oito mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e
treze centavos, por m²)**

Valor do Apartamento (Va) → $Va = Vu \times Au$, sendo:

$$Va = R\$8.658,13/m^2 \times 86,07m^2$$

$$Va = R\$ 745.205,25$$

**Ou, em números redondos, R\$ 750.000,00. Observação: Ainda a se
descontar as 02 (duas) vagas de garagem, conforme abaixo.**

IV.3 – Desconto das Vagas de Garagem do Apartamento Avaliando

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor.

Os principais fatores ou variáveis são:

- Valor/M2: é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.
- ÁREA: variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área do imóvel avaliando e elementos pesquisados, em metros quadrados.
- VAGAS: variável independente, de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem do imóvel avaliando e pesquisados

Como todos os elementos comparativos possuem vagas de garagem, e assim foram considerados na análise estatística do SW GEOAVALIAR utilizado por este perito, há a necessidade de descontar do valor do imóvel avaliando as vagas de garagem, que são em número de 02 (duas) vagas.



Foto: Duas (02) vagas de garagem do imóvel avaliando, a serem descontadas do valor do imóvel.

Para a avaliação adotaremos a área privativa das vagas consideradas como grandes pelo Código de Obras da cidade de São Paulo, ou seja, com dimensões de 2,5 m de largura e 5,5 m de comprimento, totalizando 13,75 m².

O valor de cada vaga de garagem será dado pela sua área privativa, multiplicada por 50% do valor unitário do apartamento.

Sendo o Valor unitário do apartamento:

$$Vu = R\$ 8.658,13 / m^2$$

O valor de cada vaga é dado então pela expressão:

$$V_{\text{Vaga}} = VUA \times 0,50 \times APV$$

Onde:

- V_{Vaga} = Valor da Vaga
- VUA = Valor Unitário do Apartamento
- 0,50 = 50% do valor unitário
- APV = Área Privativa da Vaga

$$V_{\text{Vagas}} = 2 \text{ vagas} \times (R\$ 8.658,13 / m^2 \times 0,50 \times 13,75 m^2)$$

$$V_{\text{Vagas}} = R\$ 119.049,29$$

Em números redondos:

$$V_{\text{Vagas}} = R\$ 120.000,00$$

Verificação do Valor Alcançado das Vagas de Garagem

Diversas publicações do mercado imobiliário apontam que uma vaga de garagem em prédios residenciais tem um valor entre 5 e 15% do valor de um apartamento. No caso, temos $(R\$ 120.000,00 / R\$ 750.000,00) / 2 \text{ vagas} = 0,08$, ou seja, 8,0%, demonstrando a coerência do valor alcançado.

IV.3 – Valor do Imóvel Avaliando, referente à Matrícula 25.758, sem vagas de garagem

- Valor do Apartamento (Va) = R\$750.000,00
- Valor das 02 (duas) vagas de garagem (Vvagas) = R\$120.000,00
- Valor do Apartamento ref. Matrícula 25.758 = R\$750.000,00 – R\$120.000,00
- Valor do Apartamento ref. Matrícula 25.758 = **R\$630.000,00**

Vapartamento = R\$ 630.000,00

(Seiscentos e trinta mil reais)

**Obs: Referente à matrícula 25.758, sem vagas de garagem,
objeto do Auto de Penhora às fls. 229.**

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

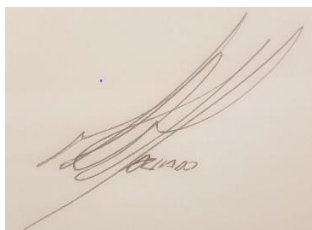
Este perito se coloca à disposição para eventual pedido de informações adicionais.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 39 (trinta e nove) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 04 (QUATRO) anexos.

São Paulo, 18 de outubro de 2021.



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
ENGENHEIRO CIVIL –
CREA SP nº 5060262015

ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS DO IMÓVEL AVALIANDO



fls. 223

Etiqueta Arisp
S21050173332D

Pág: 00001/ 00006

10678*

2ªRI 01139678

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
25.758

ficha
1

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 27 de junho de 1979

IMÓVEL: apartamento nº 105, localizado no 1º andar do "Bloco A", do EDIFÍCIO OCTAVIUS, sito à Rua Heitor Penteado, nº1310, (entrada principal), no 19º subdistrito, Perdizes, com a área útil de 86,070m², área comum de 29,010m², num total construído de 115,08m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,68236% do terreno do edifício.

CONTRIBUINTE Nº 012.135.0054-0.-

PROPRIETÁRIOS: DANTE MESTIERI, corretor de imóveis, portador da C.I. RG. nº 901.128-SP e do CIC nº 004.546.218-68, casado no regime da separação de bens conforme escritura de pacto antenupcial do 3º Tabelião desta Capital, (lv2656, fls.80), registrada sob nº 480 no 5º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, com Amalia Claudia Santelli Mestieri, do lar, RG. nº 4.111.535-SP e do CIC. nº 003.044.848-49, ambos brasileiros, domiciliados nesta Capital.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs 59.707 e 59.712, e, condomínio registrado na matrícula nº 9.463, deste Cartório.

O escrevente autorizado:

[Assinatura]
DANTE MESTIERI
Corretor de Imóveis

VENDA E COMPRA

R.1-M. 25.758

em :

27 de junho de 1.979

Pela escritura de 22 de maio de 1.979 (lv21776, fls. 48), - do 5º Cartório de Notas desta Capital, o proprietário DANTE MESTIERI, assistido por sua mulher AMALIA CLAUDIA SANTELLI MESTIERI, acima qualificados; VENDEU a fração ideal de 0,68236% do terreno correspondente ao imóvel desta matrícula e Maria Aparecida Amaral Dias, que em solteira se assinava Maria Aparecida Amaral, do lar, RG. nº3.317.696-SP e seu marido José Geraldo Dias, professor psicólogo, RG.2.672.197-SP, inscritos no CPF sob nº107475328-34, e, José Edmundo do (continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash a1a35f6-d4ea-4b99-8977-d10362286860

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HUMBERTO FREDERICO SUNI DEPORTE, protocolado em 27/05/2021 às 11:18, sob o número WPIN21700841742. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0005151-16.2020.8.26.0011 e código EEF7704.

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super-estimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do município de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do imóvel comparativo (IFe).

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

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações. Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a situação paradigma final.

ANEXO III – MÉDIA SANEADA

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA HEITOR PENTEADO 1310 APT0 105 - 1o ANDAR SUMAREZINHO SAO Data : 14/10/2021
 Cliente : 4a VARA CIVEL PINHEIROS
 Área terreno m² : 2.087,00 Edificação m² : 86,07 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.658,13
 Desvio Padrão : 414,36
 - 30% : 6.060,69
 + 30% : 11.255,57

Coefficiente de Variação : 4,7900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.658,13
 Desvio Padrão : 414,36
 - 30% : 6.060,69
 + 30% : 11.255,57

Coefficiente de Variação : 4,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐	2
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 dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
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 ☒	1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.658,13

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.658,13000

VALOR TOTAL (R\$): 745.205,25

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.531,70

INTERVALO MÍNIMO : 8.531,70

INTERVALO MÁXIMO : 8.784,56

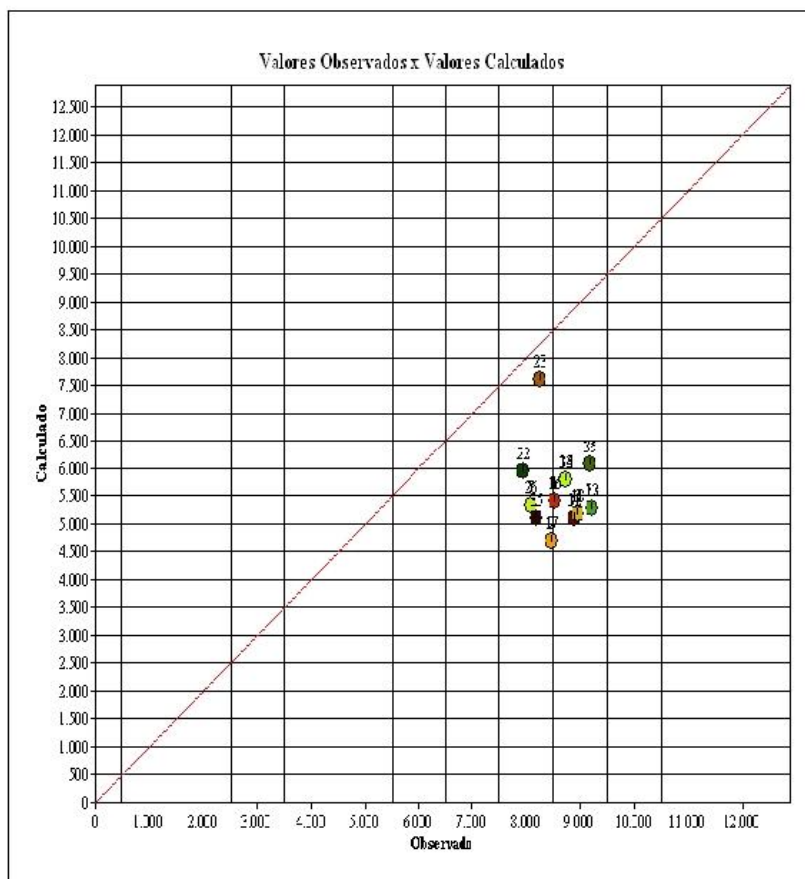
INTERVALO MÁXIMO : 8.784,56

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.536,08	8.536,08
2	8.461,54	8.461,54
3	8.950,00	8.950,00
7	8.092,44	8.092,44
12	8.895,35	8.895,35
13	9.209,30	9.209,30
14	8.737,57	8.737,57
15	9.180,00	9.180,00
16	8.536,08	8.536,08
17	8.461,54	8.461,54
18	8.950,00	8.950,00
22	7.950,24	7.950,24
23	8.242,26	8.242,26
26	8.092,44	8.092,44
31	8.895,35	8.895,35
32	9.209,30	9.209,30
33	8.737,57	8.737,57
34	9.180,00	9.180,00
35	8.187,50	8.187,50

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA AIMBERÊ ,909	8.536,08	8.536,08	1,0000
☒ 2	RUA APINAJÉS ,1060	8.461,54	8.461,54	1,0000
☒ 3	RUA APINAJÉS ,1394	8.950,00	8.950,00	1,0000
☒ 7	RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA ,418	8.092,44	8.092,44	1,0000
☒ 12	RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA ,725	8.895,35	8.895,35	1,0000
☒ 13	RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA ,725	9.209,30	9.209,30	1,0000
☒ 14	RUA PARIS ,241	8.737,57	8.737,57	1,0000
☒ 15	RUA PARIS ,415	9.180,00	9.180,00	1,0000
☒ 16	RUA AIMBERÊ ,909	8.536,08	8.536,08	1,0000
☒ 17	RUA APINAJÉS ,1060	8.461,54	8.461,54	1,0000
☒ 18	RUA APINAJÉS ,1394	8.950,00	8.950,00	1,0000
☒ 22	RUA HEITOR PENTEADO ,1512	7.950,24	7.950,24	1,0000
☒ 23	RUA HEITOR PENTEADO ,1977	8.242,26	8.242,26	1,0000
☒ 26	RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA ,418	8.092,44	8.092,44	1,0000
☒ 31	RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA ,725	8.895,35	8.895,35	1,0000
☒ 32	RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA ,725	9.209,30	9.209,30	1,0000
☒ 33	RUA PARIS ,241	8.737,57	8.737,57	1,0000
☒ 34	RUA PARIS ,415	9.180,00	9.180,00	1,0000
☒ 35	RUA HEITOR PENTEADO ,1577	8.187,50	8.187,50	1,0000

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: RUA HEITOR PENTEADO

DATA: 14/10/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	2.705,91
☐ Obsolescência	Idade 51
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

ANEXO IV – ELEMENTOS COMPARATIVOS

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 34			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 074	ÍNDICE DO LOCAL : 2.503,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PARIS		NÚMERO : 415	
COMP. : 5 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,609	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	100,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	100,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	PISCINA : 0
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 1
		SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.020.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	BROKER VIP IMOVEIS		
CONTATO :	SR JULIO CESAR	TELEFONE : (11)-35821454	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.180,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.180,00
		VARIAÇÃO : 1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 33			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 075	ÍNDICE DO LOCAL : 2.510,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PARIS		NÚMERO : 241	
COMP. : 8 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,609	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 2
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	107,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	107,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	PISCINA : 1
		APTO/ANDAR : 2	SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.038.800,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CORRETORA AUTONOMA		
CONTATO :	SRA PAMELA	TELEFONE : (11)-975471739	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.737,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.737,57
		VARIAÇÃO : 1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 32			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 086	ÍNDICE DO LOCAL : 3.136,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA		NÚMERO : 725	
COMP. : 9 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,681	IDADE:	23 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	86,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	86,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	SUPERIORES:	0
PLAYGROUND:	1	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:		0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	880.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	MELARÉ IMOVEIS		
CONTATO:	SRA MARIA CRISTINA	TELEFONE: (11)-38710100	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.209,30
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.209,30
		VARIAÇÃO : 1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 31**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021
SETOR : 012 QUADRA : 086 ÍNDICE DO LOCAL : 3.136,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA NÚMERO : 725
COMP.: 4 ANDAR BAIRRO : PERDIZES CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
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: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,681 IDADE: 23 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 86,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 86,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: MELARÉ IMOVEIS
CONTATO: SR JOSE ANTONIO TELEFONE: (11)-38710100
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.895,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.895,35
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 26			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 086	ÍNDICE DO LOCAL : 3.229,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA		NÚMERO : 418	
COMP. : 11 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,553	IDADE:	35 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	119,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	119,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.070.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	CORRETORA AUTONOMA		
CONTATO:	SRA SATIKO		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-988937041		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.092,44
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.092,44
		VARIAÇÃO :	1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 23					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021		
SETOR : 012	QUADRA : 173	ÍNDICE DO LOCAL : 2.911,64	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA HEITOR PENTEADO			NÚMERO : 1977		
COMP. : 2 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☐ PAVIMENTAÇÃO		☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS		☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :					
CONSISTÊNCIA :					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,369	IDADE : 49 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	72,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 72,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 4	SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 659.381,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	TOP IMOVEIS				
CONTATO :	SRA ANA				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-47502300				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
		FT ADICIONAL 05 : 0,00			
		FT ADICIONAL 06 : 0,00			
		VALOR UNITÁRIO : 8.242,26			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.242,26			
		VARIAÇÃO : 1,0000			

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 22			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 092	ÍNDICE DO LOCAL : 2.100,68	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA HEITOR PENTEADO		NÚMERO : 1512	
COMP. : 3 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,553	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	84,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	4
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	742.022,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	MARCELO LARA IMOVEIS		
CONTATO :	SRA RITA	TELEFONE : (11)-47502300	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.950,24
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.950,24
		VARIAÇÃO : 1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 18			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 3.237,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA APINAJÉS		NÚMERO : 1394	
COMP. : 10 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,662	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	90,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	90,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	2
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 895.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTONOMO		
CONTATO :	SR ANDERSON BESSA	TELEFONE : (11)-973862743	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.950,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.950,00
		VARIAÇÃO :	1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 17					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021		
SETOR : 012	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 3.237,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA APINAJÉS		NÚMERO : 1060			
COMP. : 8 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☐ PAVIMENTAÇÃO		☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS		☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :					
CONSISTÊNCIA :					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,700	IDADE : 21 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	117,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 117,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 4	SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTONOMO				
CONTATO :	SR ANDERSON BESSA				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-973862743				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.461,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.461,54
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 16			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 3.181,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA AIMBERÊ		NÚMERO : 909	
COMP. : 3 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
TOPOGRAFIA :		ESQUINA :	
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,587	IDADE : 32 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	97,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	97,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	PISCINA : 0
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 920.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MARCELO LARA IMOVEIS		
CONTATO :	SRA YASMIN	TELEFONE : (11)-31056300	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.536,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.536,08
		VARIAÇÃO : 1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 15			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 074	ÍNDICE DO LOCAL : 2.503,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PARIS		NÚMERO : 415	
COMP. : 5 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,609	IDADE :	30 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	100,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	100,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.020.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	BROKER VIP IMOVEIS		
CONTATO :	SR JULIO CESAR	TELEFONE : (11)-35821454	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.180,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.180,00
		VARIAÇÃO : 1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 075	ÍNDICE DO LOCAL : 2.510,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PARIS		NÚMERO : 241	
COMP. : 8 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,609	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	107,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	107,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	2
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.038.800,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	CORRETORA AUTONOMA		
CONTATO :	SRA PAMELA	TELEFONE : (11)-975471739	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.737,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.737,57
		VARIAÇÃO : 1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 086	ÍNDICE DO LOCAL : 3.136,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA		NÚMERO : 725	
COMP. : 9 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,681	IDADE:	23 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	86,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	86,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	0	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	880.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	MELARÉ IMOVEIS		
CONTATO:	SRA MARIA CRISTINA	TELEFONE: (11)-38710100	
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	9.209,30
		HOMOGENEIZAÇÃO:	9.209,30
		VARIAÇÃO:	1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021		
SETOR : 012	QUADRA : 086	ÍNDICE DO LOCAL : 3.136,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA			NÚMERO : 725		
COMP. : 4 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
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 :		1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,681	IDADE : 23 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	86,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 86,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :		0	PISCINA :
		APTO/ANDAR :		4	SALÃO DE FESTAS :
					SUB-SOLOS :
					0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MELARÉ IMOVEIS				
CONTATO :	SR JOSE ANTONIO				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-38710100				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.895,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.895,35
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021
SETOR : 012 QUADRA : 086 ÍNDICE DO LOCAL : 3.229,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MINISTRO GASTAO MESQUITA NÚMERO : 418
COMP.: 11 ANDAR BAIRRO : PERDIZES CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
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 : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 119,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 119,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.070.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CORRETORA AUTONOMA
CONTATO : SRA SATIKO TELEFONE : (11)-988937041
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.092,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.092,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 012	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 3.237,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA APINAJÉS		NÚMERO : 1394	
COMP. : 10 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,662	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	90,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	90,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 895.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTONOMO		
CONTATO :	SR ANDERSON BESSA	TELEFONE : (11)-973862743	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.950,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.950,00
		VARIAÇÃO :	1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021		
SETOR : 012	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 3.237,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA APINAJÉS		NÚMERO : 1060			
COMP. : 8 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☐ PAVIMENTAÇÃO		☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS		☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :					
CONSISTÊNCIA :					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,926		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,700	IDADE : 21 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	117,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00 TOTAL M² : 117,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 0	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 4	SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	CORRETOR AUTONOMO				
CONTATO :	SR ANDERSON BESSA				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-973862743				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.461,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.461,54
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021		
SETOR : 012	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 3.181,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA AIMBERÊ			NÚMERO : 909		
COMP. : 3 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☐ PAVIMENTAÇÃO		☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS		☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :					
CONSISTÊNCIA :					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,587	IDADE :	32 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	97,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	97,00				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	4	PISCINA :	0
SALÃO DE FESTAS :	1	SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	920.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	MARCELO LARA IMOVEIS				
CONTATO :	SRA YASMIN	TELEFONE : (11)-31056300			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
		FT ADICIONAL 05 : 0,00			
		FT ADICIONAL 06 : 0,00			
		VALOR UNITÁRIO : 8.536,08			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.536,08			
		VARIAÇÃO : 1,0000			

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 35			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021	
SETOR : 081	QUADRA : 352	ÍNDICE DO LOCAL : 3.219,04	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA HEITOR PENTEADO		NÚMERO : 1577	
COMP. : 3 ANDAR	BAIRRO : PERDIZES	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :	
TOPOGRAFIA :		PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :		ESQUINA :	
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,598	IDADE : 31 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 1
			VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	72,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	PISCINA : 0
		APTO/ANDAR : 4	SALÃO DE FESTAS : 0
			SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
		ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
		ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 655.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Y K PRIVATE		
CONTATO :	SRA RITA	TELEFONE : (11)-47502300	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.187,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.187,50
		VARIAÇÃO : 1,0000

Marcus Daniel S. Machado
Engenheiro Civil
