

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CÍVEL JOÃO MENDES JÚNIOR DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 0155083-83.2012.8.26.0100
CARTÓRIO : 33º OFÍCIO
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS
REQUERENTE : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARONESA
REQUERIDO : CONCEIÇÃO LEITUGA ELIAS E OUTRO(S)

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, 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

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 1.210 B, localizado no 12º andar do Condomínio Edifício Baronesa, situado à Rua Martim Francisco, nº. 334, Santa Cecília, Zona Central, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, no Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: janeiro de 2.022

Valores de mercado para venda:

Tipo	Valor
Apartamento	R\$ 412.000,00 (quatrocentos e doze mil reais)
Vaga de garagem	R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)
Total	R\$ 442.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 (um) imóvel urbano localizado na Rua Martim Francisco, nº 334, Condomínio Edifício Baronesa, 12º andar, apartamento nº 1.210 B, Bairro e Subdistrito Santa Cecília, Zona Central do Município de São Paulo, SP, devido a uma ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

Apartamento nº. 1.210 B, localizado no 12º andar do Condomínio Edifício Baronesa, situado à Rua Martim Francisco, nº. 334, Santa Cecília, Zona Central, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, no Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 007, Quadra 017, e Índice Fiscal 4.013,00.

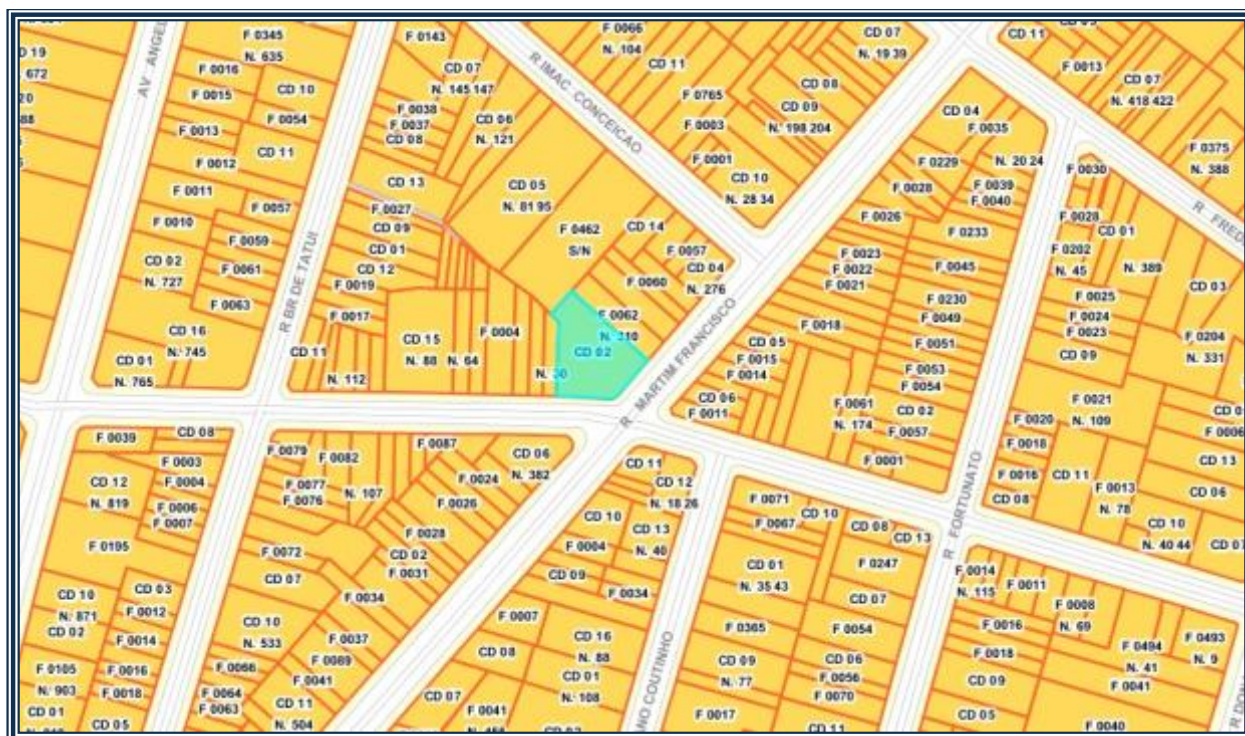
3. Planta do setor



4. Planta da quadra fiscal



5. Planta do lote



8. Zoneamento

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON			
R MARTIM FRANCISCO,334			SQL: 007.017.0399-7
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

9. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando



Vista da Rua Martim Francisco, que lhe dá acesso

10. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

11. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

12. Características do Solo

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

13. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 18.710 (fls. 148) é de 1,395 %, e da vaga de garagem (box 6) conforme a matrícula nº. 18.711 (fls. 151) é de 0,200%.

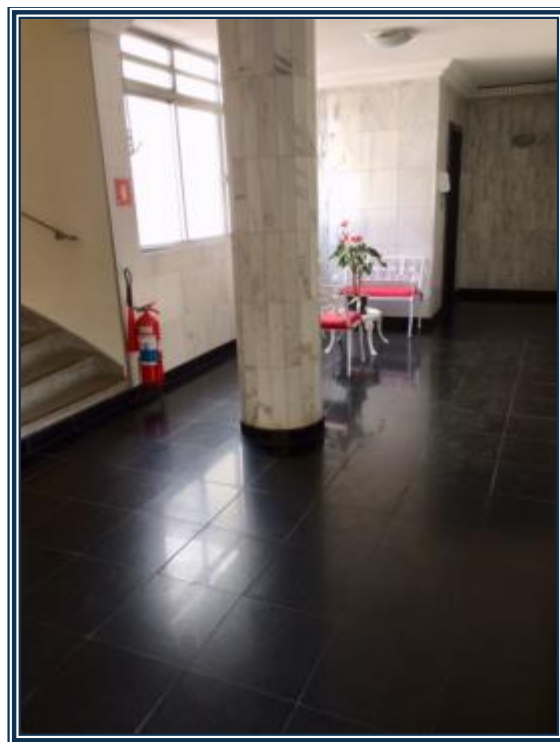
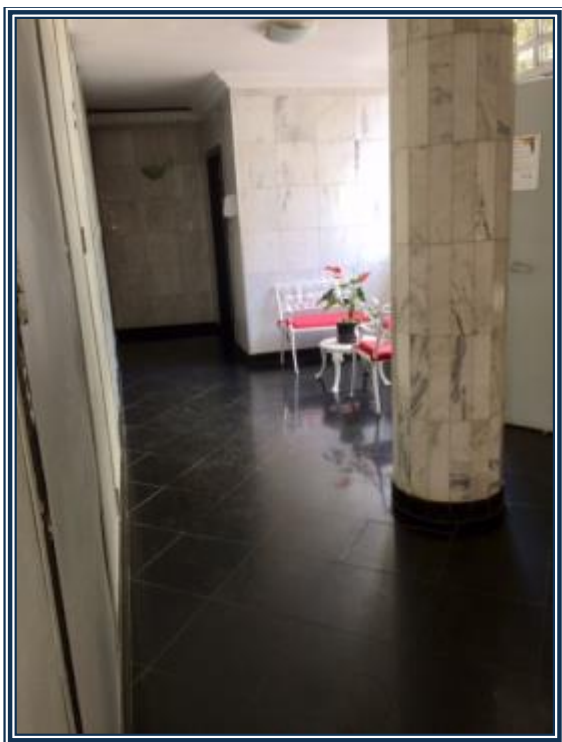
14. Características do Prédio

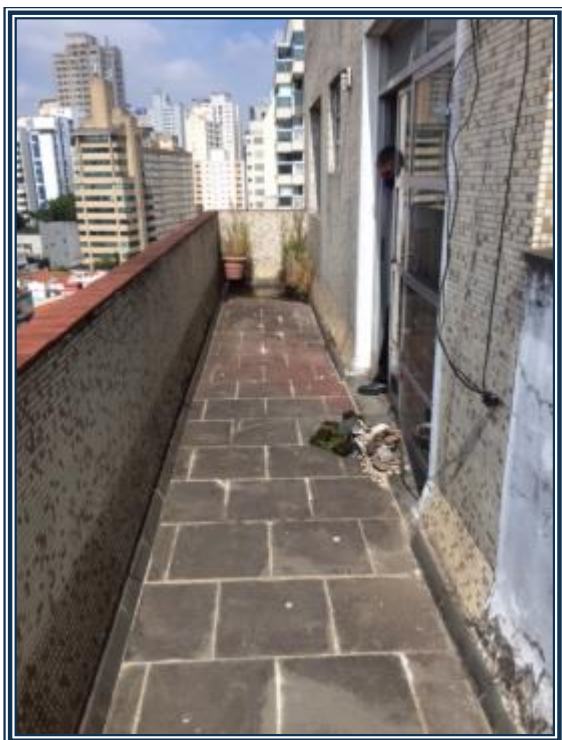
Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Simples com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Pastilha cerâmica / argamassa fina e pintura látex
Pavimentos:	14 (catorze), térreo mais 13 (treze) andares.
Subsolos	1 (um)
Blocos:	1 (um)
Elevadores	2 (dois) elevadores, social e serviço
Apartamentos / andar:	10 (dez)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone, Circuito Interno de Câmeras de TV e Grade de Proteção.
Dispositivos de Lazer:	Nenhum

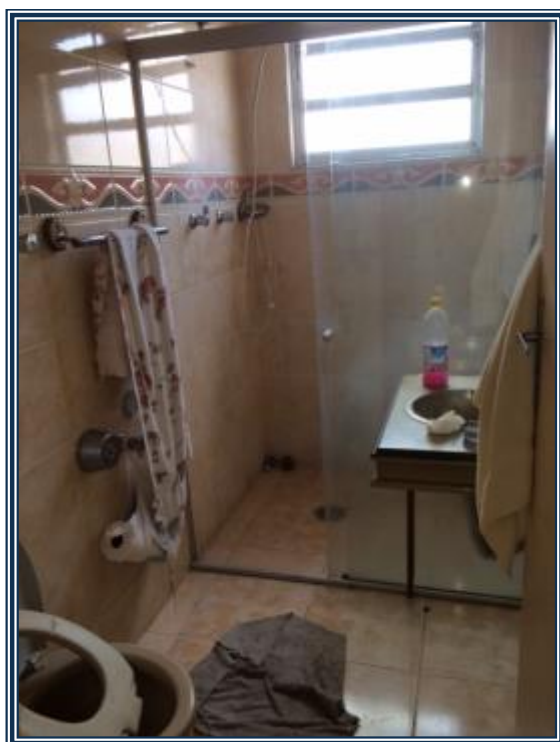
15. Características do apartamento n.º 1.210 B

Piso:	Cerâmico / Tacos		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Ferro / Alumínio / Vidro.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	1(um) terraço, sala de jantar / estar, 2(dois) dormitórios, 1(um) banheiro, copa / cozinha, área de serviço e banheiro funcionário.		
Vagas de garagem	1 (uma) – Box n.º 6		
Idade Estimada:	51 (cinquenta e um) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)		
Área Construída do Apartamento:	Útil: 66,9800 m ²	Comum: 18,5300 m ²	Total: 85,5100 m ²
Área Construída da Vaga de Garagem:	Útil: 9,6000 m ²	Comum: 9,6000 m ²	Total: 19,2000 m ²

Observações: 1. Área total, comum e útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula n.º. 18.710 (fls. 148) e da vaga de garagem (box n.º.6) à matrícula n.º. 18.711 (fls. 151).

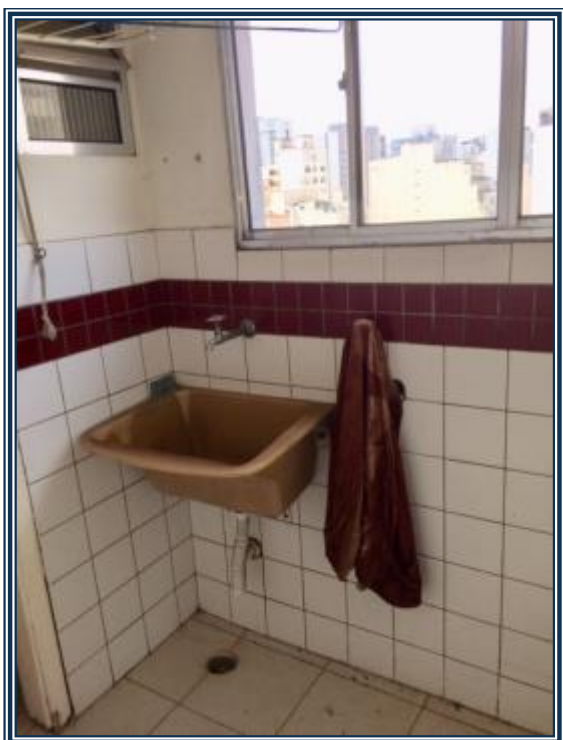
16. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Edif. Baronesa**Hall Social**

16.1. Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 1.210 B**Terraço****Vista da sala****Sala de estar / jantar**

**Dormitório I****Dormitório II****Banheiro**



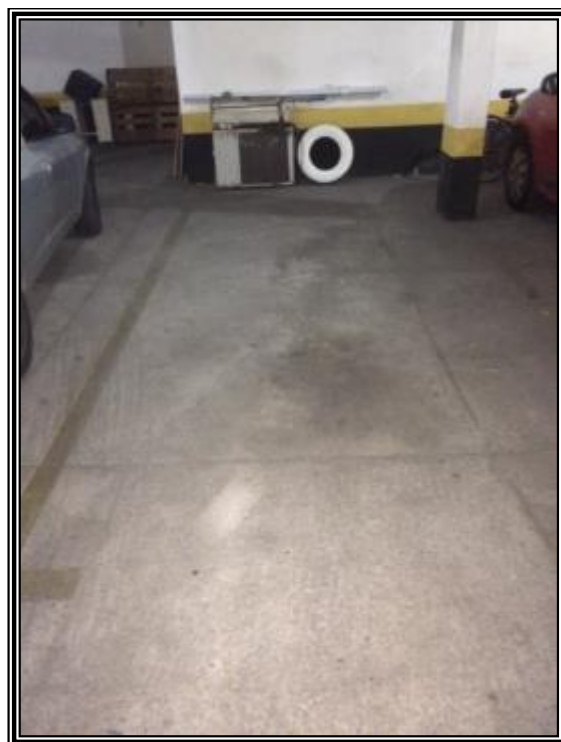
Copa e cozinha



Área de serviço



Banheiro de funcionário



Vaga de garagem (box nº. 6)

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

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 – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

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

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de janeiro de 2.022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 6.153,55 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2$$

$$A_c = 66,9800 \text{ m}^2$$

$$V_a = 6.153,55 \times 66,9800 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 412.164,78$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_a = R\$ 412.000,00}$$

(quatrocentos e doze mil reais)

4. Valor das vagas (V_{vaga})

O valor da vagas (V_{vaga}) é obtido na razão de 50% do V_u , conforme expressão a seguir.

$$V_{vaga} = [(V_u / 2) \times \text{área útil da vaga para um veículo}]$$

$$V_{vaga} = [(6.153,55 / 2) \times 9,6000]$$

$$\mathbf{V_{vaga} = R\$ 29.721,64}$$

Ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_{vaga} = R\$ 30.000,00}$$

(trinta mil reais)

5. Valor do apartamento (V_a) + Valor da vaga (V_{vaga})

$$V_{a+vaga} = (V_a + A_{vaga})$$

$$V_{a+vaga} = \text{R\$ } 442.000,00$$

(quatrocentos e quarenta e dois mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 19 (dezenove) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 30 de dezembro de 2021



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

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 – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IF_e).

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 ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Simplex com elevador (1,470)
Área útil homogeneizada:	66,9800 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	51 (cinquenta e um) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc} :	0,340
Índice fiscal	4.013,00
Data-base	Janeiro de 2.022

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 010 ÍNDICE DO LOCAL: 4.131,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARÃO DE TATUI NÚMERO: 186
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,527 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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\$): 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: SETA BRANCA IMOB - ap0923
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-38662423

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 45,0000 + 10,00 / 2 = 50,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -34,96	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.120,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.737,29	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.347,75
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7104
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 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 3.893,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARÃO DE TATUI NÚMERO: 533
 COMP.: 01 AND APTO 013 BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k): 0,630 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 31,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 31,71

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

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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LOFT MOVEIS -
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-40202208

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 26,7100 + 10,00 / 2 = 31,7100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 61,24	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.933,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -3.658,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.336,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6379
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: 29/12/2021

SETOR: 007 QUADRA: 023 ÍNDICE DO LOCAL: 3.893,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA BARÃO DE TATUI

NÚMERO: 533

COMP.: 01 AND APTO 015 BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,59 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 31,71 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 31,71

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

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\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: ADM SR ROBERTO

TELEFONE: (11)-38621500

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 26,7100 + 10,00 / 2 = 31,7100

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 52,49	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.514,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.925,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.641,31
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6625
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 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2021

SETOR: 007

QUADRA: 018

ÍNDICE DO LOCAL: 4.018,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARTIM FRANCISCO

NÚMERO: 123

COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,367 IDADE: 51 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 64,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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\$): 400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - 1v96lmf

CONTATO: SR FILIPE

TELEFONE: (11)-942727020

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 64,0000 + 00,00 / 2 = 64,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -1,40	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -331,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.292,54
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9409
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 5

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 011 ÍNDICE DO LOCAL: 3.851,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO: RUA MARTIM FRANCISCO NÚMERO: 204
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,527 IDADE: 40 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

 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\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CDIA CORRET DE MOV ASSOC. - 56401
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-30879222

OBSERVAÇÃO:

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 50,0000 + 10,00 / 2 = 55,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 61,95	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.363,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.090,32	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.335,27
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7245
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 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.013,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARTIM FRANCISCO NÚMERO: 334
 COMP.: 09 AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,367 IDADE: 51 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 38,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: NO LOCAL
 CONTATO: SR NATAL TELEFONE: (11)-30879222

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 38,0000 + 00,00 / 2 = 38,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.578,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -446,06	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.132,88
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9411
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 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2021

SETOR: 007 QUADRA: 017 ÍNDICE DO LOCAL: 4.013,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARTIM FRANCISCO

NÚMERO: 334

COMP.: 02 AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,367 IDADE: 51 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 38,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 38,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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: Transação VALOR VENDA (R\$): 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: NO LOCAL

CONTATO: SR NATAL

TELEFONE: (11)-30879222

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 38,0000 + 00,00 / 2 = 38,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.631,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -449,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.182,42
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9411
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 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2021

SETOR: 007

QUADRA: 017

ÍNDICE DO LOCAL: 4.013,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARTIM FRANCISCO

NÚMERO: 334

COMP.: 13 AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,367 IDADE: 51 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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\$): 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: RX IMOVEIS - rx9237

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-35000050

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 51,0000 + 10,00 / 2 = 56,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.839,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -520,24	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.319,04
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9411
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 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/12/2021
 SETOR: 007 QUADRA: 024 ÍNDICE DO LOCAL: 4.071,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA MARTIM FRANCISCO NÚMERO: 375
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: SANTA CECÍLIA - ZONA CENTRAL CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,384 IDADE: 50 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: MEDIA MOVEIS - 11948
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-39027180

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 55,0000 + 00,00 / 2 = 55,0000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -23,31	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 8.181,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -750,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.408,50
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9055
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: COND EDIF BARONESA X CONCEIÇÃO LEITUGA ELIAS E OUTRO(S) DATA: 29/12/2021
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SÃO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8
 OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	4.013,00
☒ Obsolescência	Idade 51 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☐	1 RUA BARÃO DE TATUI, 186	6.120,00	4.347,75	0,7104
☒	2 RUA BARÃO DE TATUI, 533	9.933,77	6.336,86	0,6379
☒	3 RUA BARÃO DE TATUI, 533	8.514,66	5.641,31	0,6625
☒	4 RUA MARTIM FRANCISCO, 123	5.625,00	5.292,54	0,9409
☒	5 RUA MARTIM FRANCISCO, 204	7.363,64	5.335,27	0,7245
☒	6 RUA MARTIM FRANCISCO, 334	7.578,95	7.132,88	0,9411
☒	7 RUA MARTIM FRANCISCO, 334	7.631,58	7.182,42	0,9411
☐	8 RUA MARTIM FRANCISCO, 334	8.839,29	8.319,04	0,9411
☐	9 RUA MARTIM FRANCISCO, 375	8.181,82	7.408,50	0,9055



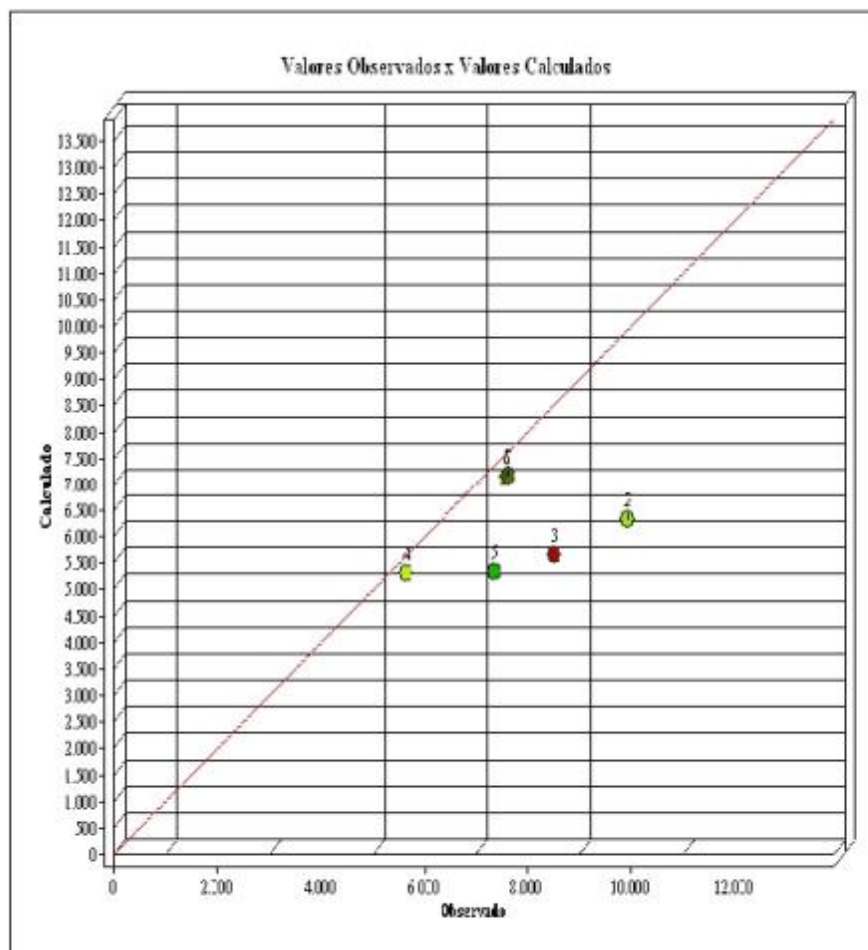
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.120,00	4.347,75
2	9.933,77	6.336,86
3	8.514,66	5.641,31
4	5.625,00	5.292,54
5	7.363,64	5.335,27
6	7.578,95	7.132,88
7	7.631,58	7.182,42
8	8.839,29	8.319,04
9	8.181,82	7.408,50



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO




GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA MARTIM FRANCISCO 334 12 AND APTO 1.210 B BL XX SANTA CECÍLIA - Z Data : 29/12/2021
 Cliente : 0155083-83.2012.8.26.0100
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 66,98 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.774,60
 Desvio Padrão : 1.418,32
 - 30% : 5.442,22
 + 30% : 10.106,98

Coeficiente de Variação : 18,2400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.153,55
 Desvio Padrão : 863,09
 - 30% : 4.307,48
 + 30% : 7.999,61

Coeficiente de Variação : 14,0300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	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 ☐	2
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 ☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.153,55

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.153,55000

VALOR TOTAL (R\$): 412.164,78

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

INTERVALO MÍNIMO : 5.633,47

INTERVALO MÍNIMO : 5.633,48

INTERVALO MÁXIMO : 6.673,63

INTERVALO MÁXIMO : 6.673,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 6.153,55 m²
(seis mil cento e cinquenta e três reais e cinquenta e cinco centavos)

ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2021- PMSP



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 007.017.0399-7

Local do Imóvel:

R MARTIM FRANCISCO, 334 - APTO 1210B
 VILA BUARQUE CEP 01226-000
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R MARTIM FRANCISCO, 334 - APTO 1210B
 VILA BUARQUE CEP 01226-000

Contribuinte(s):

CPF 601.633.308-59 JONEY CARLOS LEITUGA ELIAS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	959	Testada (m):	19,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0139
Área total (m²):	959		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	86	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	540	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.276,00
- da construção:	2.213,00

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

- da área incorporada:	106.693,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	70.418,00
Base de cálculo do IPTU:	177.111,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/03/2022, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 29/12/2021

Número do Documento: 2.2021.008326566-9