

EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - SP

1005567-25.2019.8.26.0003

LUIZ FILIPE SANTIAGO, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra-Assinado Perito Judicial na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUAIMBE** e Requerido **ESPÓLIO DE FRANCISCO JOSÉ DE MATTOS GARROUX E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO TRABALHO	3
2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO	3
3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 19.901 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. as fls. 224/226 dos Autos).....	4
4. VISTORIA	4
4.1. LOCALIZAÇÃO	5
4.2. TOPOGRAFIA	6
4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
4.5. ZONEAMENTO.....	7
4.6. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUAIMBÉ	8
4.6.1. APARTAMENTO	10
4.6.1.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 14	10
4.6.1.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS	10
4.6.2. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS.....	10
4.6.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO	11
4.6.4. IDADE DA CONSTRUÇÃO	11
4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO	11
4.7.1. VIA DE ACESSO	11
4.7.2. FACHADA / ÁREA COMUM	12
4.7.3. APARTAMENTO Nº 14	14
5. AVALIAÇÃO	18
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	20
5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA.....	26
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	26
5.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA	26
5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	27
5.5. GRAU DE PRECISÃO.....	29
6. CONCLUSÃO	29
7. ENCERRAMENTO	30

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimento Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 19.901 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. as fls. 224/226 dos Autos).

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 14, localizado no 1º andar do Edifício Guaimbé, sito à Rua Campina da Taborda, nº 703, esquina da Av. Cecy, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO, com a área privativa de 79,50 m², área comum de 15,55 m², perfazendo a área total de 95,05 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,7678%, cabendo-lhe o direito de uma vaga na garagem coletiva do Edifício, situada no andar térreo e fundos do terreno.

CONTRIBUINTE: 047.132.0135/9.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 21 de Julho de 2021 às 08h00min acompanhado por:

Requerido: Sr. Francisco de Roberto Garroux.

Obs: Na Rua em frente ao condomínio (às quintas-feiras), funciona feira-livre.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Avenida Ceci nº 1.735, apartamento nº 14, localizado no 1º andar do Edifício Guaimbé, Planalto Paulista, São Paulo/SP.

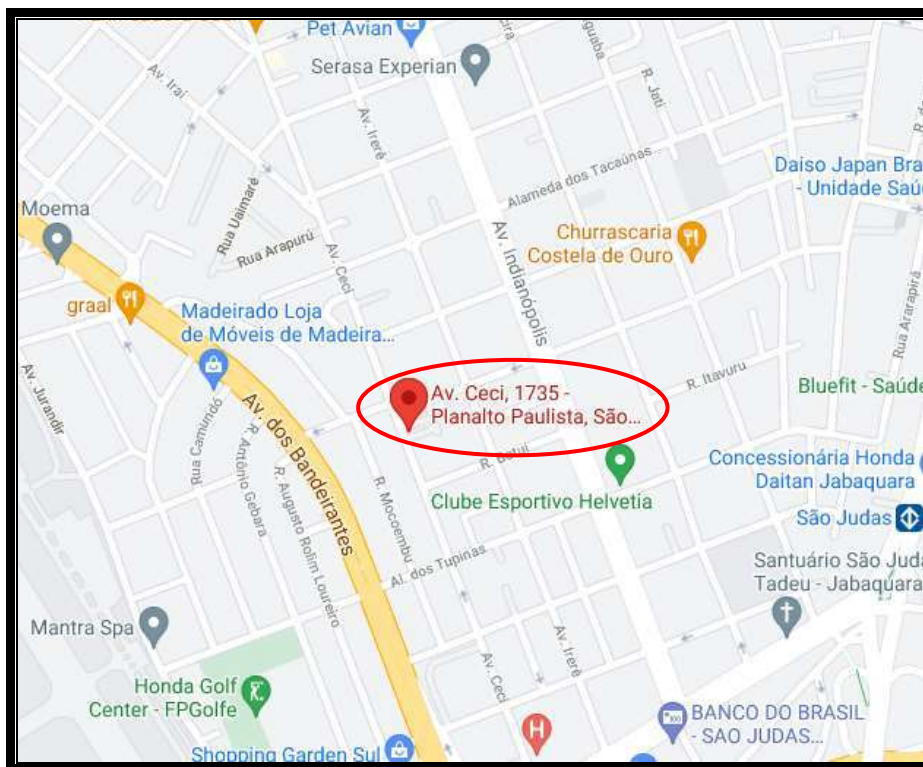
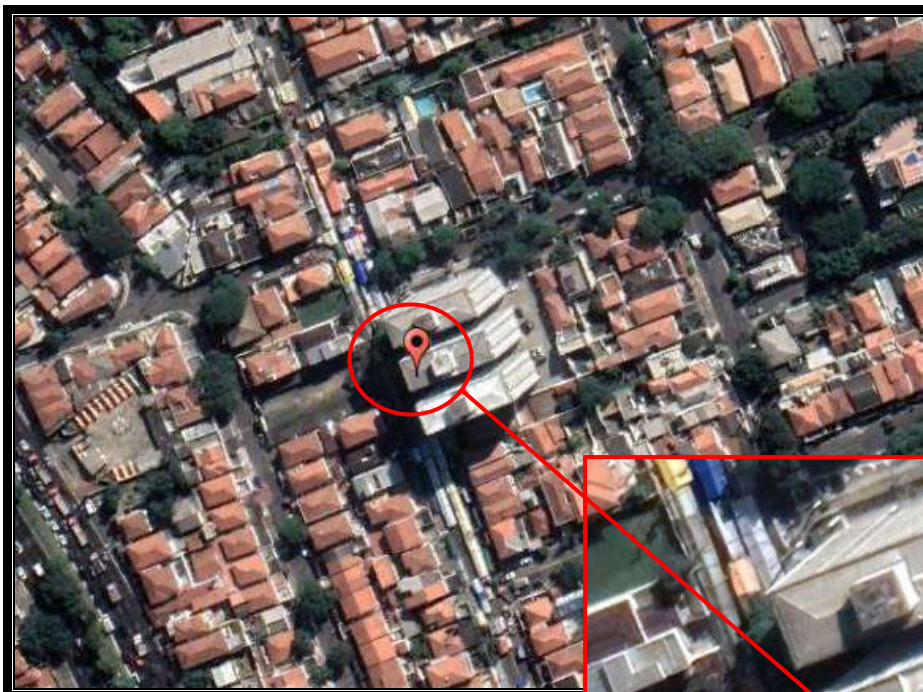
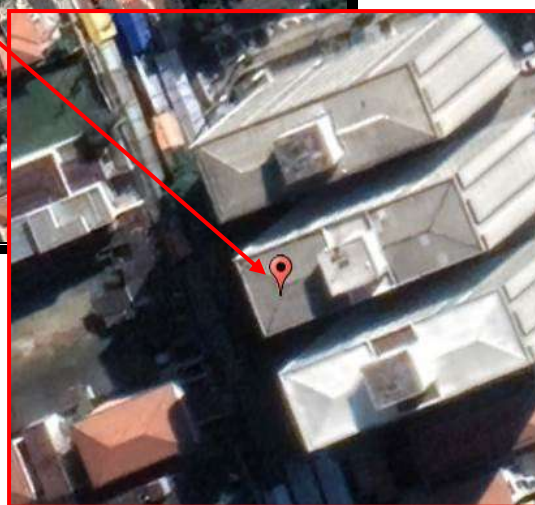


ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando com maior proximidade o avaliando.



4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

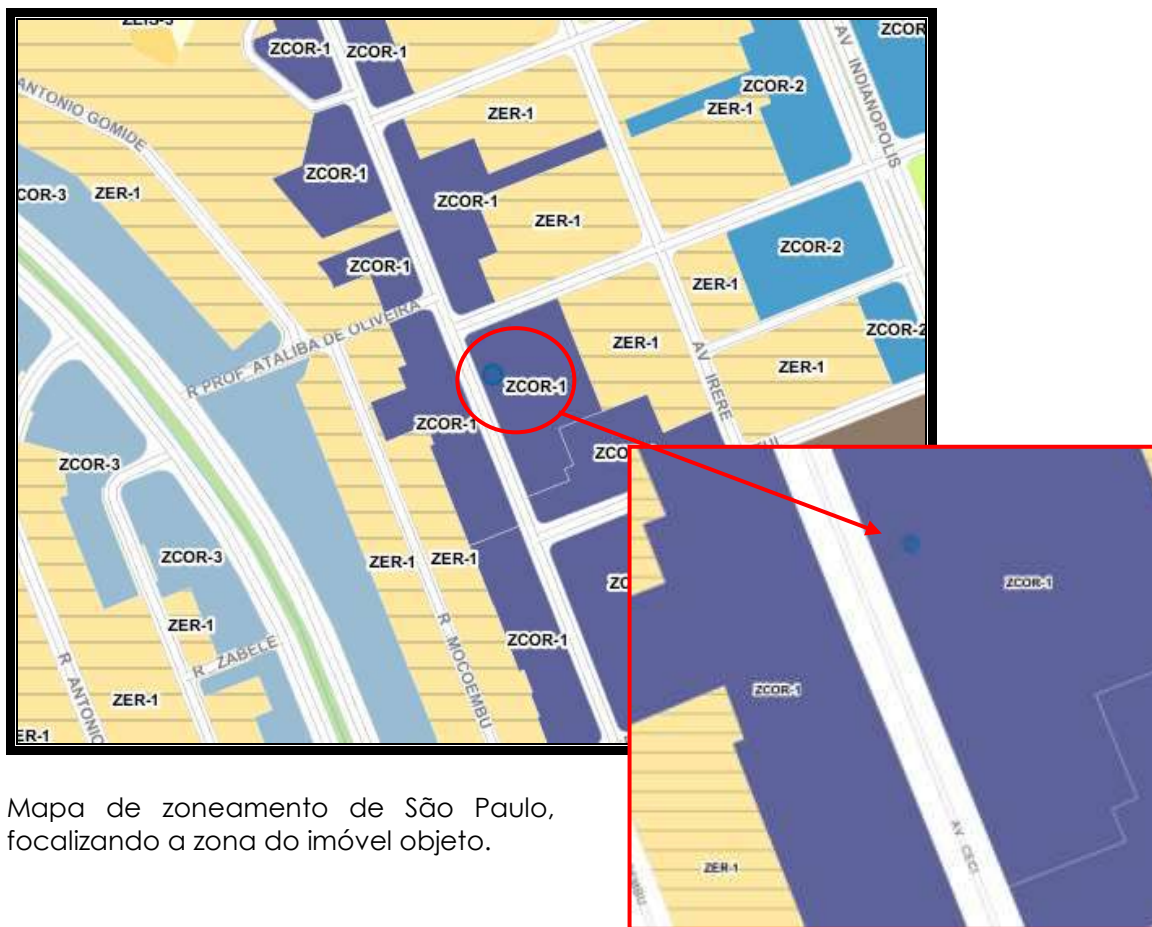
Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em ZCOR-1 - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

Zonas Corredores são os lotes lindeiros às ZER ou à ZPR, que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, em que se pretende promover usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas. A ZCOR é dividida em:

I – Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel objeto.

4.6. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUAIMBÉ

O Condomínio Edifício Guaimbé fica localizado na Avenida Ceci no bairro Planalto Paulista em São Paulo. É bem localizado, próximo aos pontos de interesse do Planalto Paulista, tais como Escola Lourenço Filho, Estação São Judas, Aeroporto de Congonhas - CGH e Parque Lina e Paulo Raia.

O Condomínio é composto por 03 blocos semelhantes, construído em 1975 (há 46 anos), cada bloco possui 11 pavimentos, sendo 01 (um) térreo e 10 (dez) andares tipo, na razão de 04 (quatro) apartamentos por andar, totalizando 40 (quarenta) unidades autônomas, com 02 (dois) dormitórios e 01 (uma) vaga de garagem cada.

Possui portaria 24 horas, 02 (dois) elevadores por bloco (sendo 01 social e 01 de serviço).

Condomínio em torno de R\$ 860,00 (Oitocentos e sessenta reais).



Vista da entrada do Condomínio Edifício Guaimbé.



Vista do Condomínio Edifício Guaimbé.

4.6.1. APARTAMENTO

UM APARTAMENTO, com a área privativa de 79,50 m², área comum de 15,55 m², perfazendo a área total de 95,05 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,7678%, cabendo-lhe o direito de uma vaga na garagem coletiva do Edifício, situada no andar térreo e fundos do terreno.

4.6.1.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 14

O apartamento nº 14, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO GUAIMBÉ, à Avenida Ceci nº 1.735, possui: sala de estar, 02 dormitórios, 01 banheiro social, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e WC de empregada.

4.6.1.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos do Apartamento são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala de Estar	01	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitórios	02	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de Serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Dormitório de empregada	01	Madeira	Pintura Látex	Pintura em Látex
WC empregada	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex

4.6.2. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS

O Hall do térreo é revestido em granito. O Hall dos andares é revestido em cerâmica.

Área externa do térreo em piso cimentado.

4.6.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

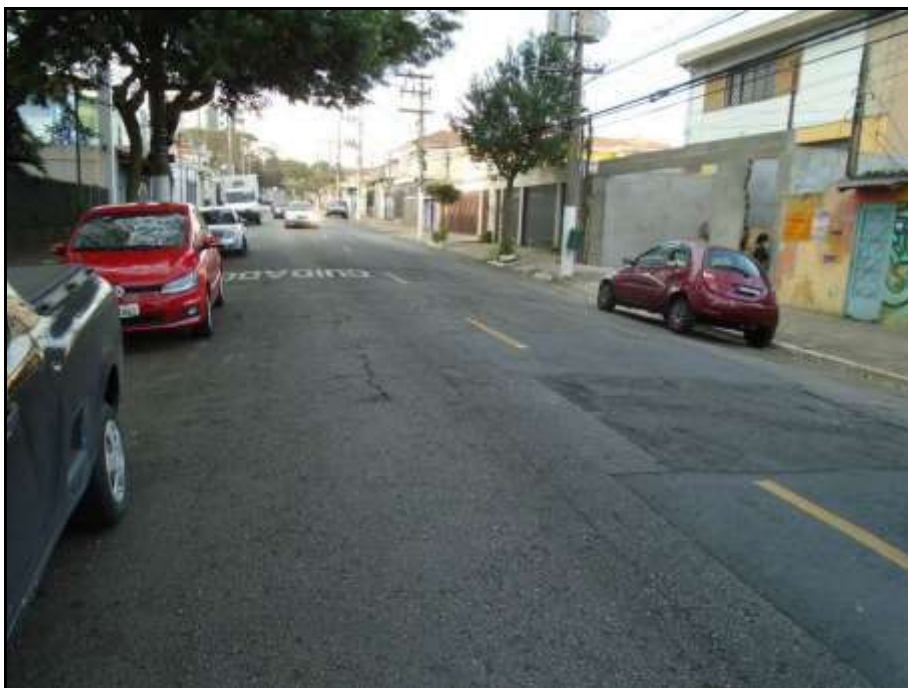
As fachadas são revestidas em pastilha.

4.6.4. IDADE DA CONSTRUÇÃO

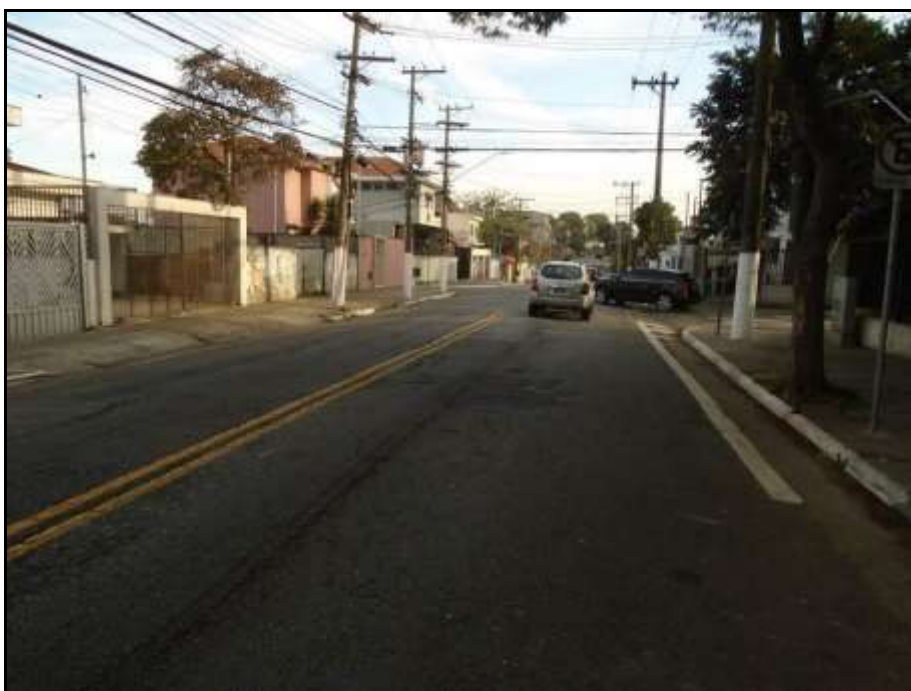
Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 46 anos, em regular estado de conservação.

4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.7.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Avenida Ceci.



Via de acesso: Avenida Ceci.

4.7.2. FACHADA / ÁREA COMUM



Vista da entrada do Condomínio Edifício Guaimbé.



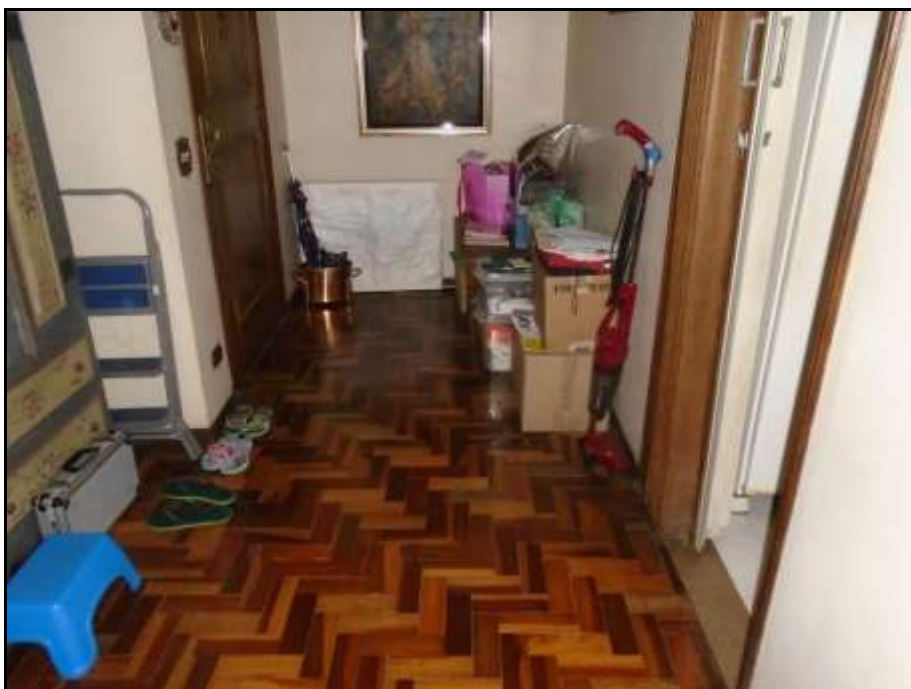
Identificação do Edifício Guaimbé.



Vista da área comum do térreo.

4.7.3. APARTAMENTO Nº 14

Vista da Sala de estar.



Vista da Sala de estar.



Vista do Dormitório.



Vista do Banheiro.



Vista do Dormitório.



Vista da Cozinha.



Vista da Área de serviço.



Vista do Dormitório de empregada.



Vista do WC de empregada.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Ibape.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **“Apartamento Padrão Médio c/ Elevador”** item 1.3.3.

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
	2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1-r) (x + x^2) 2 n n^2$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) . C$$

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

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225

18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (le), e a vida referencial (lr) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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

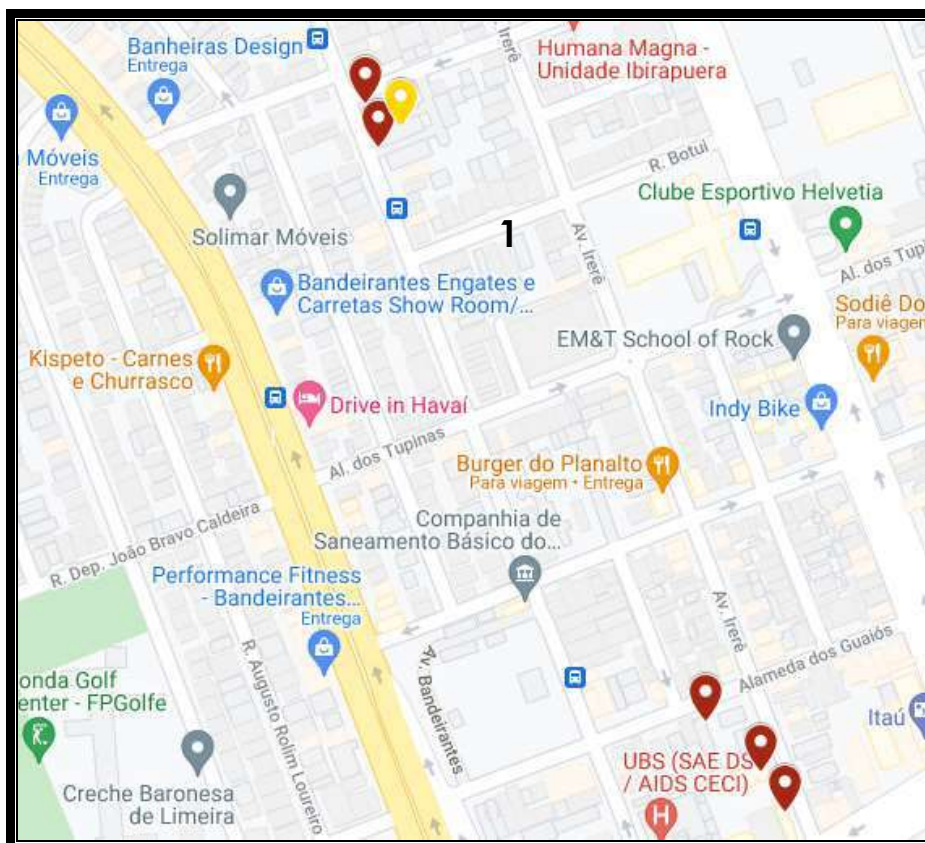
ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Alameda dos Guaiós, nº 479, Edifício Mima, São Paulo/SP Área Útil: 60 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretora Sra. Simone Telefone: (11) 99558-0717	430.000,00
		
02	Endereço: Avenida Ceci, nº 1.735, Edifício Guaimbé, São Paulo/SP Área Útil: 80 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sra. Maria Lúcia Telefone: (11) 94335-9437	425.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
03	Endereço: Avenida Ileré, nº 2.060, Edifício Duas Avenidas, São Paulo/SP Área Útil: 55,00 m² Quantidade de Vagas: 0 Contato: Corretora Sra. Elisa Raposo Telefone: (11) 98479-0784	350.000,00
		
04	Endereço: Rua Campina da Taborda, nº 703, Edifício Catiguá, São Paulo/SP Área Útil: 90,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sr. Milton Telefone: (11) 99112-5627	530.000,00
		

Amostra	Dados	Valor (R\$)
05	Endereço: Avenida Ireré, nº 2.030, Edifício Catiguá, São Paulo/SP Área Útil: 64,00 m² Quantidade de Vagas: 1 Contato: Corretor Sr. Paulo Ferro Telefone: (11) 99645-8880	470.000,00
		



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 5.792,97/m² (Cinco mil, setecentos e noventa e dois reais e noventa e sete centavos)**, o metro quadrado de área útil para a venda, na data base de Julho de 2021.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Apartamento Padrão Médio com elevador
- Idade Estimada: 46 anos
- Estado de Conservação: Regular
- Quantidade de Vagas: 01

5.3. VALOR DO IMÓVEL

5.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$V_i = A_u \times V_u$ sendo:

V_i = Valor do Imóvel

A_u = Área útil = 79,50 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 5.792,97 /m²

Substituindo em termos:

$$V_i = 79,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.792,97 / \text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 460.541,12 \text{ ou em números redondos:}$$

$$V_i = \text{R\$ } 460.000,00 - \text{Julho /2021}$$

(Quatrocentos e sessenta mil reais).

5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.5. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:		R\$ 5.792,97 /m ²
Desvio Padrão:		R\$ 785,03 /m ²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 5.254,77 /m ²
	Limite Máximo:	R\$ 6.331,17 /m ²
Coeficiente de Variação:		13,55
Grau de Precisão:		III

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais), para a data-base de Julho de 2021.**

Valor de Mercado = R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais) Data Base: Julho/2021

Grau de Fundamentação: II	Grau de Precisão: III
----------------------------------	------------------------------

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 30 (Trinta) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 29 de Julho de 2021

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Apartamento Cond. Ed. Guaímbé**DATA :** 28/07/2021**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Hade 46 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,06

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ ÁREA	1,00	Parcela de Benefitórias
Homogeneizar as amostras		

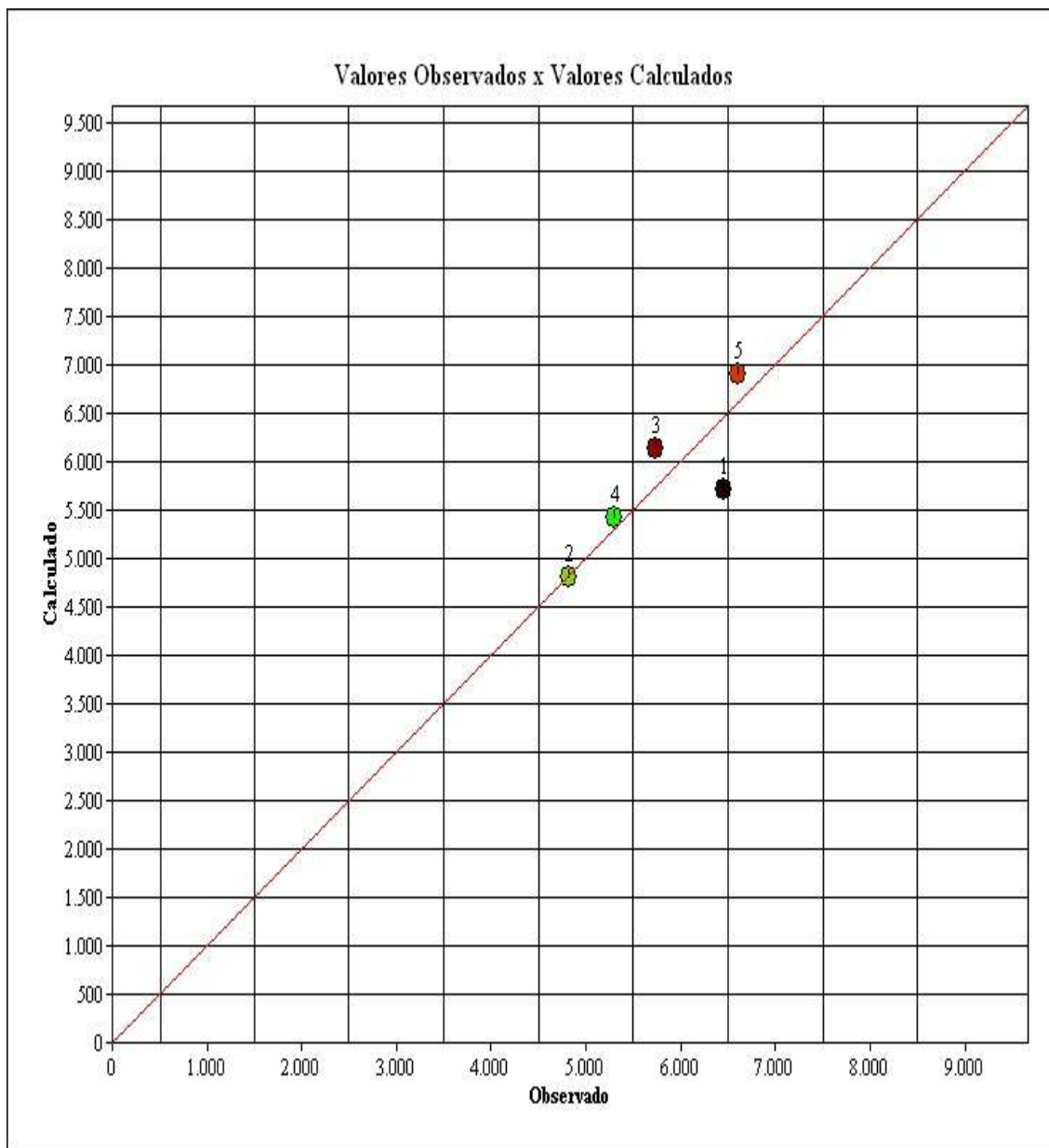
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Alameda dos Guaiós, 479	6.450,00	5.705,10	0,8845
☒ 2	Avenida Ceci, 1735	4.811,32	4.811,32	1,0000
☒ 3	Avenida Iheré, 2060	5.727,27	6.127,79	1,0699
☒ 4	Rua Campina da Taborda, 703	5.300,00	5.414,74	1,0216
☒ 5	Avenida Iheré, 2030	6.609,38	6.905,89	1,0449

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.450,00	5.705,10
2	4.811,32	4.811,32
3	5.727,27	6.127,79
4	5.300,00	5.414,74
5	6.609,38	6.905,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local:** Avenida Ceci 1735 Cond. Ed. Guaimbé Planalto Paulista SAO PAULO - SP **Data :** 28/07/2021

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 1.000,00

Edificação m² : 79,50

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.779,59

Desvio Padrão : 759,65

- 30% : 4.045,72

+ 30% : 7.513,47

Coefficiente de Variação : 13,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.792,97

Desvio Padrão : 785,03

- 30% : 4.055,08

+ 30% : 7.530,86

Coefficiente de Variação : 13,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.792,97

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.792,97000

VALOR TOTAL (R\$): 460.541,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.254,77

INTERVALO MÁXIMO : 6.331,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.254,77

INTERVALO MÁXIMO : 6.331,17

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**FOTO N° 1****FOTO N° 2**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,18

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Guaíós

NÚMERO : 479

COMP.: Cond. Ed. Mima

BARRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04070-000 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
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 : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,468 IDADE: 45 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,07 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Simone

TELEFONE: (11)-9955807

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS430000-id-2504150966/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -295,17	FTADICIONAL01 : -295,37	VALOR UNITÁRIO : 6.450,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -154,36	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.705,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,88
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ceci

NÚMERO : 1735

COMP.: Cond. Ed. Guaímbé

BAIRRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04065-003

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: 1.000,00

TESTADA - (cf) m : 20,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,452

IDADE: 46 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 79,50

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 79,50

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 1

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 10

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Maria Lúcia

TELEFONE: (11)-94335949

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS425000-id-2466692584/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.811,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.811,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,18

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Iremé

NÚMERO : 2060

COMP.: Cond. Ed. Duas Avenidas

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04064-005 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
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 : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,401 IDADE: 49 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: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,05 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Elisa Raposo

TELEFONE: (11)-98479028

OBSERVAÇÃO :

<https://www.stevauximoveis.com.br/imovel/proximo-ao-metro-sao-judas/AP20648-STE>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -262,10	FTADICIONAL01 : -190,91	VALOR UNITÁRIO : 5.727,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 509,88	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.127,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.068,00
VAGAS 343,64	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Campina da Taborda

NÚMERO : 703

COMP.: Cond. Ed. Catiguá BARRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04069-050 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,452 IDADE: 46 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,97 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Milton

TELEFONE: (11)-99112589

OBSERVAÇÃO :

<https://www.jscottcorretordeimoveis.com.br/comprar/sp/sao-paulo/planalto-paulista/apartamento/68650227>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 114,74	VALOR UNITÁRIO : 5.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.414,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,02
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 1,18

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Iremé

NÚMERO : 2030

COMP.: Cond. Ed. Iremé

BAIRRO : Planalto Paulista

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04064-900 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
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 : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE: 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,05 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Paulo Ferro

TELEFONE: (11)-99645888

OBSERVAÇÃO :

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-planalto-paulista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS470000-id-2518649676/

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -302,46	FTADICIONAL01 : -220,31	VALOR UNITÁRIO : 6.609,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 819,29	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.905,51
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 28/07/2021

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1