

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE OSASCO/SP**

Autos : 1001865-29.2019.8.26.0405

Ação..... : Execução de Título Extrajudicial

**Requerente..... : Edifício Morada Bela Vista (Condomínio
Atmosfera)**

Requerida..... : Nubilina Participações Ltda.

Jonas Mattos, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA 060.160.208-0, Perito Judicial nomeado nos autos epigrafados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após analisar os documentos acostados aos autos, vistoriar o imóvel objeto da lide e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÍNDICE

I. HISTÓRICO DA AÇÃO	4
II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	7
III. VISTORIA.....	9
III.1. LOCALIZAÇÃO	11
III.2. CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL.....	13
III.3. DESCRIÇÃO.....	15
III.3.1. DO LOCAL.....	15
III.3.2. ZONEAMENTO	15
III.3.3. DO IMÓVEL VISTORIADO	17
III.3.3.1. DO TERRENO.....	18
III.3.3.2. DA CONSTRUÇÃO.....	20
III.3.3.3. DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL VISTORIADO	20
IV. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	21
V. METODOLOGIA	46
V.1. METODOLOGIA P/ CÁLCULO DO VALOR DE VENDA.....	46
V.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIR. DE DADOS DO MERCADO.....	46



V.2. JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO ADOTADO.....	47
V.3. CONDIÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO	47
V.3.1. IMÓVEL	47
VI. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	50
VII. AVALIAÇÃO.....	50
VII.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA	50
VII.1.1. PESQUISA DE VALORES	51
VII.1.2. ELEMENTOS DA PESQUISA DE VALORES	56
VII.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL – APTO. 101 (VTI_{APTO. 101}).....	66
VIII. QUESITOS.....	66
VIII.1. QUESITOS DO REQUERENTE	66
VIII.2. QUESITOS DOS REQUERIDOS	66
IX. ENCERRAMENTO	67



I. – HISTÓRICO DA AÇÃO

O Requerente **Edifício Morada Bela Vista**, cujo nome comercial é denominado **Condomínio Atmospha** - **CNPJ/MF sob o nº 23.899.681/0001-77**, por intermédio de seu patrono ajuizou, em **20 de janeiro de 2.019**, a ação **Ordinária de Execução de Título Extrajudicial** em face da Requerida **Nubilina Participações Ltda. - CNPJ/MF sob o nº 26.656.106/0001-31**, no intuito de promover o pagamento da quantia de R\$ 13.820,52 (treze mil, oitocentos e vinte reais e cinquenta e dois centavos), referente ao débito constante das cotas condominiais nos períodos de março, maio/junho, outubro/novembro/2.017; setembro à dezembro/2018 e de janeiro/2.019 (fl. 56), apropriadas ao apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista - Condomínio Atmospha, descrito na Matrícula nº 116.740, datada de 16/10/2015 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco (1º O.R.I.O.), às fls. 10/13 (195/200) dos autos.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
116.740	001	Data: 16 de outubro de 2015
CNS 11.152-6		
IMÓVEL: Apartamento nº 101, localizado no 10º andar do empreendimento denominado "Edifício Morada Bela Vista", situado na Rua Machado de Assis, nº 293, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 71,840m²; de uso comum total de 59,242m², sendo coberta de 46,096m² e descoberta de 13,149m², real total de 131,085m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,043666%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem sob o nº 16, localizada no Subsolo.		
CADASTRO: 23242.12.19.0579.99.000.04.		
PROPRIETÁRIO: EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA SPE LTDA., com sede na Rua Alvarenga, nº 1.651, 1º andar, conjunto C, Butantã, Capital/SP, CNPJ/MF nº 13.995.241/0001-60.		
REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 4, feito em 28 de junho de 2012 na Matrícula nº 62.383, neste 1º Oficial de Registro de Imóveis.		
O Escrevente Autorizado, <i>Quando</i> (Fernando Henrique Belini).		
O Substituto do 1º Oficial, (Dr. Cláudio Martins Ribeiro).		
Prot. Oficial 281.873, em 07 de outubro de 2015. Microfilme nº 247155		

Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 116.740 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, à fl. 195 dos autos.

O processo foi autuado sob nº **1001865-29.2019.8.26.0405** e tramita perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo.

Conforme consta da petição inicial (fls. 01/07 dos autos), o Requerente **Edifício Morada Bela Vista**, nome comercial **Condomínio Atmosphaera**, pleiteia além do pagamento do valor ora reclamado, a inclusão das parcelas condominiais vencidas no decorrer do processo até a satisfação da obrigação, bem como a expedição de **mandado de citação e penhora** do imóvel objeto da presente ação, em nome da Requerida **Nubilina Participações Ltda.**, caso o débito não seja pago no prazo legal previsto.

O Douto Juízo, na Decisão datada de 31/01/2019, à fl. 71 dos autos, determina a citação da Requerida, para efetuar o pagamento da dívida e em caso negativo, ao procedimento da penhora dos bens.

Após tentativa infrutífera de recebimento do valor da execução no prazo legal, o Requerente por intermédio de seu patrono, às fls. 109/110 dos autos, requereu a penhora do imóvel localizado na Rua Machado de Assis nº 293, Apartamento 101, no 10º andar do empreendimento denominado Edifício Morada Bela Vista - Condomínio Atmosphaera - Vila Osasco, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo - CEP 06018-035.

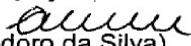
O MM. Juízo, em Despacho datado de 14/10/2019, à fl. 111 dos autos, considerando o decurso do prazo, defere a penhora do seguinte bem:

“IMÓVEL: Apartamento nº 101, localizado no 10º andar do



empreendimento denominado “Edifício Morada Bela Vista”, situado na Rua Machado de Assis, nº 293, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 71,840m²; de uso comum total de 59,242m², sendo coberta de 46,096m² e descoberta de 13,149m², real total de 131,085m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,043666%, cabendo o direito a uma vaga de garagem sob o nº 16, localizada no Subsolo.”

Para fins de cumprimento da Decisão do D. Juízo datada de 23/10/2.019 (fl. 116), é expedido o Termo de Penhora e Depósito sobre os direitos da Requerida correspondente ao imóvel objeto da lide, à fl. 117 dos autos, visando a Averbação online (via ARISP), na Matrícula nº 116.740 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, que na **Av. 4, em 18/05/2.021** (fl. 199), faz-se comprovar sua execução, como consta da reprodução parcial do referido documento, a saber:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
116.740	3	Data: 18 de maio de 2021
		CNS 11.152-6
Av. 4, em 18 de maio de 2.021. Conforme Certidão expedida eletronicamente pelo 6º Ofício Cível - Foro Central da Comarca local, em 29 de abril de 2.021, através do sistema "penhora on line", extraída dos autos da Ação de Execução Civil, ordem n. 1001865-29, em que EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA, CNPJ n. 23.899.681/0001-77, move em face da proprietária NUBILINA PARTICIPAÇÕES LTDA - ME, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi PENHORADO, para garantia da dívida de R\$35.752,12, tendo sido nomeada <u>depositária</u>: Nubilina Participações Ltda - ME, já qualificada. A Escrevente Autorizada,  (Cristiane Aparecida Theodoro da Silva). Prot. Oficial 370.979, em 29 de abril de 2.021. Microfilme nº 323375		

Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 116.740 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, à fl. 199 dos autos.



O Douto Juízo, na Decisão datada de 11/06/2.021 encartada à fl. 205 dos autos, determina a avaliação do imóvel penhorado (fls. 195/200) e nomeia o signatário deste laudo de avaliação para o mister entelado.

DECISÃO	
Processo Digital nº:	1001865-29.2019.8.26.0405
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Edifício Morada Bela Vista
Executado:	Nubilina Participações Ltda.
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Renata Soubhie Nogueira Borio	
Vistos.	
Fls. 204: Trata-se de penhora de bem imóvel, cuja avaliação depende de conhecimentos especializados cuja função não poderá ser desempenhada por Oficial de Justiça que não detêm tal conhecimento.	
Assim, para avaliar o imóvel penhorado, nomeio perito Dr. Jonas Mattos que, deverá ser intimado para estimar os honorários que serão adiantados pelo exequente.	
Int.	
Osasco, 11 de junho de 2021.	

Cópia da Decisão Judicial, de 11/06/2.021, à fl. 205 dos autos.

II. – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com o fito de proceder a vistoria do imóvel objeto desta lide, este signatário, requereu ao MM. Juízo a intimação da Requerida e do Requerente, visando o agendamento da necessária conferência, conforme consta à fls. 266/267 dos autos.



Em ato contínuo foi realizada a pesquisa de mercado local, no segmento de venda de apartamentos residenciais de padrão médio, visando coletar elementos comparativos de imóveis semelhantes, para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

O imóvel objeto deste trabalho foi inspecionado pessoalmente pelo subscritor deste laudo e sua equipe técnica.

Não há qualquer envolvimento e/ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II, segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo de avaliação provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas análises sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc...

É de bom alvitre salientar que o **Condomínio Atmospha** nome comercial do **Edifício Morada Bela Vista** é composto por 01 (um) bloco residencial, sendo que apenas a unidade habitacional: **Apartamento nº 101 do 10º andar**, é objeto do presente Laudo de Avaliação.



A incorporação imobiliária está registrada na Matrícula nº 62.383, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco (1º O.R.I.O.), que promoveu a construção do empreendimento denominado **“Edifício Morada Bela Vista”**, situado no alinhamento predial da Rua Machado de Assis nº 293.

A finalidade deste é determinar **o valor de venda do referido imóvel, nas atuais condições de mercado**, dentro das características de padrão construtivo encontradas, quando da vistoria realizada por este signatário e sua equipe técnica.

III. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, o signatário e sua equipe técnica **vistoriaram o imóvel objeto da lide**, no dia **27 de agosto de 2.021**, sem a presença dos assistentes técnicos das Partes, que não foram indicados, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita compreensão do presente trabalho.

Aproveitamos o momento para agradecer os locatários do imóvel vistoriado na pessoa da Dra. Suzi Mary Bertan Drior e do Sr. Sérgio Pereira.

No final foi elaborada uma Ata de Vistoria destacando-se os principais pontos abordados naquela ocasião, que segue reproduzida:

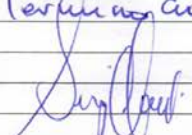


Fl. 01/01

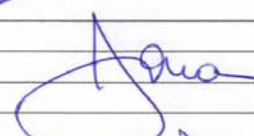
JONAS MATTOS
engenheiro civil

Assunto: Ata de Vistoria Data: 27/08/2021
Autos nº: 1001865-29.2019.8.26.0405

- 1- Início da Vistoria : 11:00h
- 2- Durante a Vistoria: Suzi Mary Bertan Donato
Sérgio Pereira, locatários do apartamento nº
101 do Edifício Morada Bela Vista.
- 3- Termos da Vistoria: Apartamento localizado
do nº 10º Andar do Edifício composto de 03
dormitórios, 02 Banheiros, 1 Copa/Cozinha, Varanda
Área Serviço e 01 vaga na garagem, debru-
xada 01-subsolo (Daga nº 16/004)
- 4- Término da Vistoria: 11:10h

 Suzi Mary Bertan Donato.

 Sérgio Pereira

 Jonas Mattos:

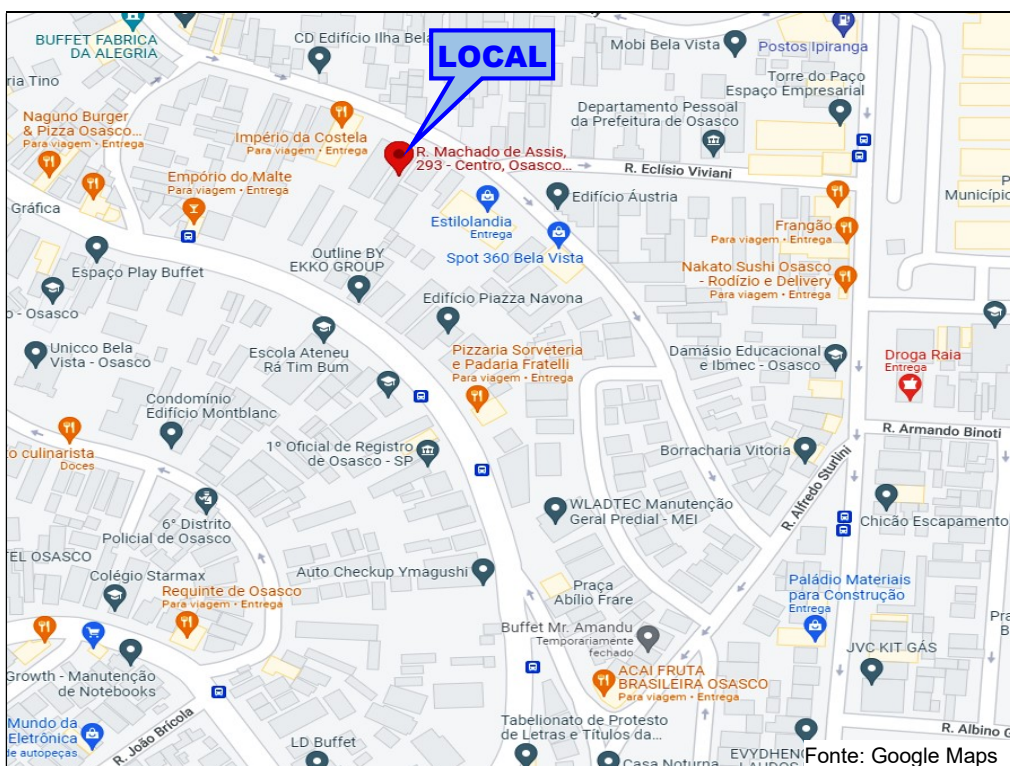
Avenida Yojiro Takaoka nº 4.384, Sala 1.014 - Santana de Parnaíba/SP - CEP 06541-038 Fone: (11) 3685-9289
Rev. 00 e-mail: jonas mattos@uol.com.br

Ata de Vistoria Pericial - 27/08/2021 para o apartamento nº 101 do 10º
andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosfera).

III.1. – LOCALIZAÇÃO

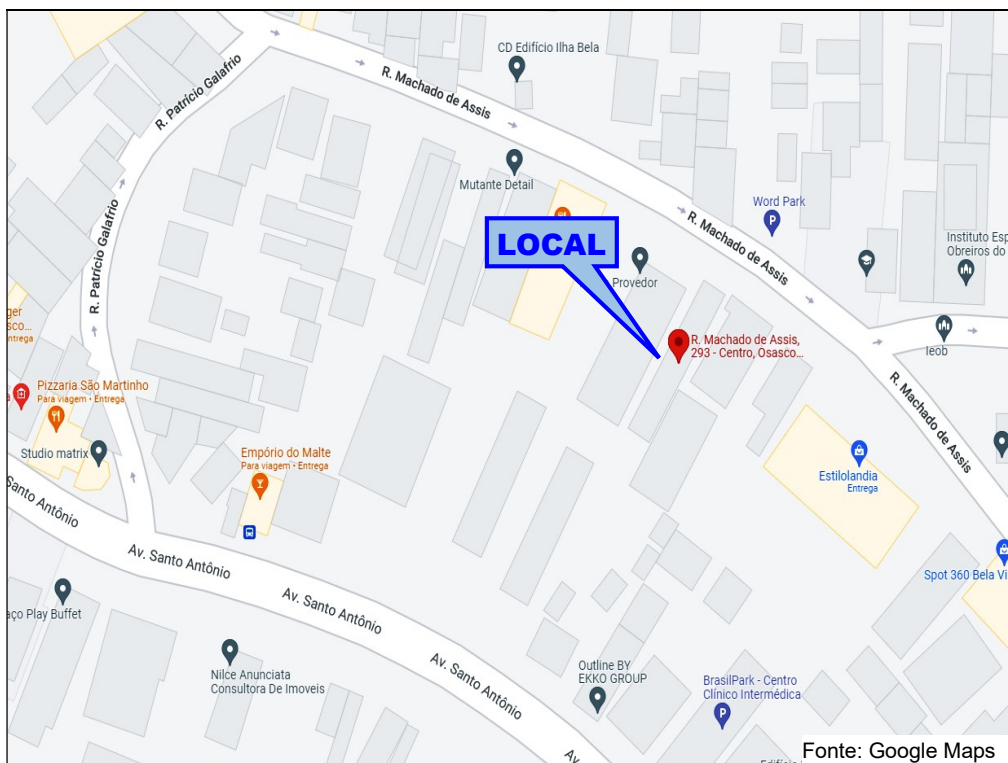
O imóvel vistoriado está situado à Rua Machado de Assis nº 293, Apartamento nº 101, no 10º andar do empreendimento denominado Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera) - Vila Osasco, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo - CEP 06018-035, na quadra formada pelas seguintes vias públicas: Rua Machado de Assis, Rua Clorinda Rinaldi Mazzo, Avenida Santo Antônio e Rua Patrício Galafrio, inseridas no reticulado urbano da cidade.

Tudo conforme configurado em recorte do “**GOOGLE MAPS**”, a seguir:



Mapa de Localização

Assinatura



Mapa de Localização



Vista Aérea do Local

Assinatura



Vista Aérea do Local

III.2. – CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL

A unidade habitacional objeto da lide encontra-se cadastrada perante a **Municipalidade de Osasco** com os seguintes dados, como o **Cadastro do Imóvel 1540140000** e a **Inscrição Cadastral 23242.12.19.0579.00.000.04**, em área maior, o que vem a corresponder aos seguintes parâmetros:

FOLHA = 23242

PARÂMETRO = 12

QUADRA = 19

LOTE = 0579

CADASTRO DO IMÓVEL = 1540140000

ÍNDICE LOCAL = 400



Fone: (11) 3681-1181
e-mail: jonasmattos@uol.com.br

III.3. – DESCRIÇÃO

III.3.1. – DO LOCAL

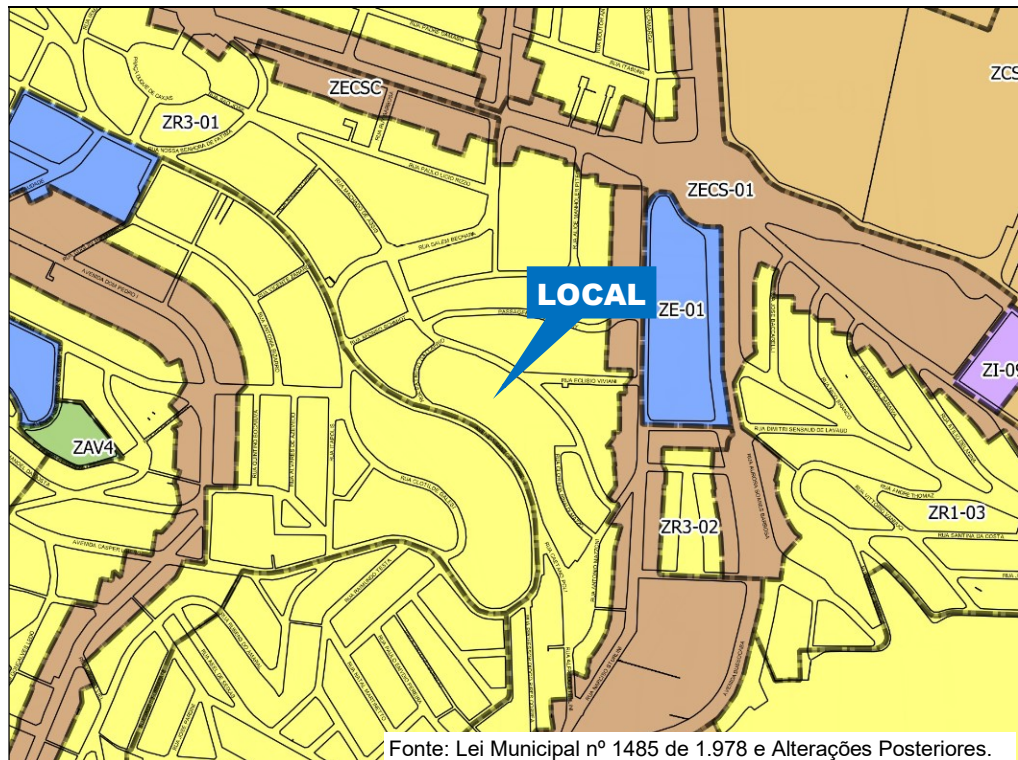
O bairro Vila Osasco, onde se localiza o imóvel objeto desta ação, apresenta todos os melhoramentos públicos quais sejam: água, luz domiciliar, esgoto, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas e gás encanado, sendo próximo a importantes logradouros tais como: as Avenidas Santo Antônio, Autonomistas, Maria Campos, entre outras vias importantes. Na circunvizinhança, além da proximidade com a Prefeitura do Município de Osasco, encontram-se comércios e serviços de âmbito local, igrejas, restaurantes, academias, supermercados, faculdades, escolas, praças, hospitais, delegacias, shopping centers, etc....

O comércio é diversificado, sendo farto o transporte coletivo para a região central do Município e bairros periféricos. O entorno é caracterizado por edifícios, casas térreas e assobradadas de médio/alto padrão inseridas em zona predominantemente residencial.

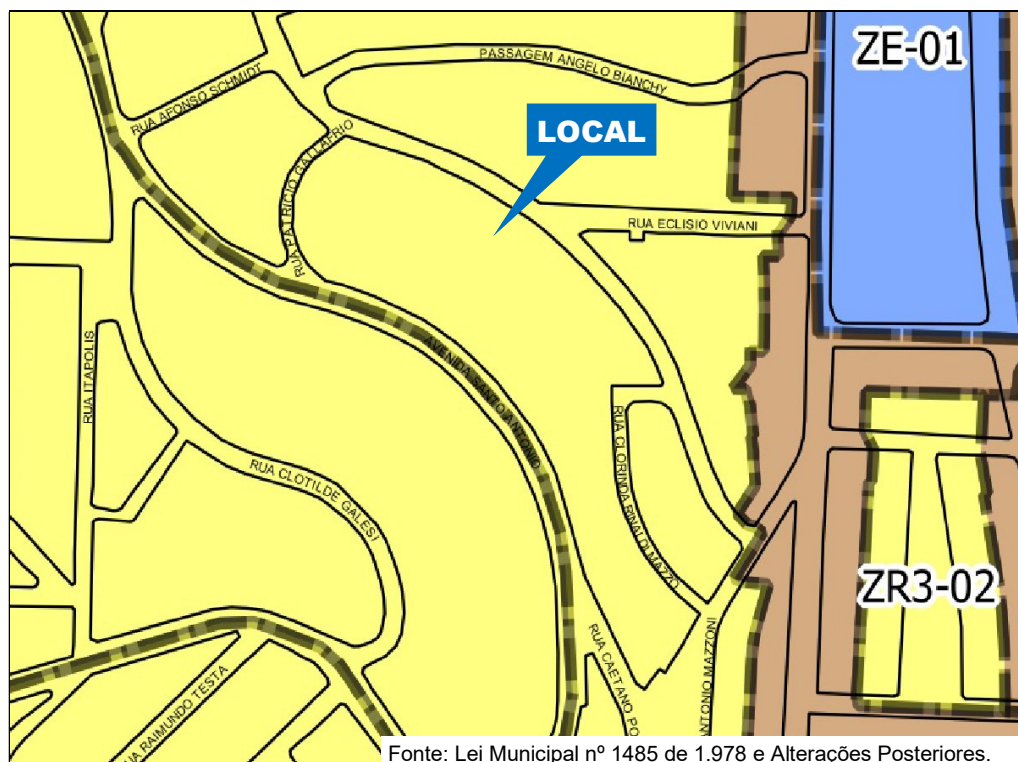
III.3.2. – ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Cidade de Osasco, o imóvel objetivado situa-se em **ZR3-01**, considerada **Zona de Uso Predominantemente Residencial**, classificada como **Média a Alta Densidade Demográfica**, em termos de adensamento habitacional.





Mapa Parcial do Zoneamento do Município de Osasco



Mapa Parcial do Zoneamento do Município de Osasco

Jonas

Legenda		Fonte: Lei Municipal nº 1485 de 1.978 e Alterações Posteriores.
	Quadra Cadastral	
	Divisa de Município	
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL		
	ZEIS 1	
	ZEIS 2 e 3	
ZONEAMENTO		
	S - SETORES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA TIETÊ II	
	ZAV - ZONA DE ÁREA VERDE	
	ZCS - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL	
	ZE - ZONA DE USO EXCLUSIVAMENTE INSTITUCIONAL	
	ZECS - ZONA DE USO EM EIXO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇO	
	ZI - ZONA DE USO EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL	
	ZR - ZONA DE USO RESIDENCIAL	

Legenda do Zoneamento no Município de Osasco

III.3.3. – DO IMÓVEL VISTORIADO

Inicialmente, faz-se necessário destacar que o imóvel vistoriado está consubstanciado no **Apartamento nº 101 no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista - Condomínio “Atmosfera”**, situado na Rua Machado de Assis nº 293, sendo composto por: **71,840m²** (setenta e um metros quadrados e oitocentos e quarenta centímetros quadrados) de área privativa; **59,242m²** (cinquenta e nove metros quadrados e duzentos e quarenta e dois centímetros quadrados)* de área de uso comum total, sendo coberta de **46,096m²** (quarenta e seis metros quadrados e noventa e seis centímetros quadrados) e descoberta de **13,149m²** (treze metros quadrados e cento e quarenta e nove centímetros quadrados), encerrando a **área total de 131,085m² (cento e trinta e um metros quadrados e oitenta e cinco centímetros quadrados)** e com direito ao uso de **01 (uma) vaga de garagem sob o nº 16** no subsolo do condomínio. Estando o imóvel descrito na Matrícula nº 116.740 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, às fls. 195/199 dos autos, como segue:



“MATRÍCULA 116.740

IMÓVEL: Apartamento nº 101, localizado no 10º andar do empreendimento denominado “Edifício Morada Bela Vista”, situado na Rua Machado de Assis, nº 293, Vila Osasco, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 71,840m²; de uso comum total de 59,242m², sendo coberta de 46,096m² e descoberta de 13,149m², real total de 131,085m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,043666%, cabendo o direito a uma vaga de garagem sob o nº 16, localizada no Subsolo.”

Nota: * A grafia correta da área de uso comum total é **59,245m²** (cinquenta e nove metros quadrados e duzentos e quarenta e cinco centímetros quadrados) e não como constou (**59,242m²**).

III.3.3.1. – DO TERRENO

Conforme descrito na Matrícula nº 62.383 de 06/05/1998, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, o terreno Lote 29 da Quadra 83, da Vila Osasco, em Osasco/SP, possui formato irregular, topografia em aclave e encerra a área superficial tabular de **517,00m² (quinhentos e dezessete metros quadrados)**, como segue descrito:

“IMÓVEL: Uma casa de morada e o respectivo terreno, situado na Rua Machado de Assis, nº 293, cujo terreno que constitui o lote 29 (vinte e nove) da quadra nº 83 (oitenta e três), da Vila Osasco, tem as seguintes medidas e confrontações: mede 11,82ms. (onze metros e oitenta e dois centímetros) de frente para a Rua Machado de Assis, por 47,00ms.



(quarenta e sete metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00ms. (dez metros), encerrando a área de 517,00m² (quinhentos e dezessete metros quadrados), confronta de um lado com o lote 28, compromissado à Fuad Auada, do outro lado com o lote 30, compromissado a Pedro Casteleiro e nos fundos com os lotes 10 e 11.”

1º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
62.383	001	
DATA: 06 de Maio de 1998		
IMÓVEL: Uma casa de morada e o respectivo terreno, situados à Rua Machado de Assis, nº 293, nesta cidade, cujo terreno que constitui o lote 29 (vinte e nove) da quadra nº 83 (oitenta e três), da Vila Osasco, tem as seguintes medidas e confrontações: mede 11,82 ms. (onze metros e oitenta e dois centímetros) de frente para a Rua Machado de Assis, por 47,00 ms. (quarenta e sete metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00 ms. (dez metros), encerrando a área de 517,00 m² (quinhentos e dezessete metros quadrados), confronta de um lado com o lote 28, compromissado à Fuad Auada, do outro lado com o lote 30, compromissado a Pedro Casteleiro e nos fundos com os lotes 10 e 11. PROPRIETÁRIOS: SIDNEY DIAS, operário e sua mulher --- OLGA GARCIA DIAS, do lar, ambos brasileiros, CIC 249000878 domiciliados à Rua Machado de Assis, nº 293, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nos 3.050 e 14.637, feitas respectivamente aos 3 de julho de 1.968 e 30 de julho de 1.973, nos livros deste 1º Oficial de Registro de Imóveis. O Escrevente autorizado: <u>Lázaro Divino de Sousa</u> (Lázaro Divino de Sousa) O 1º Oficial: (Bel. <u>Vicente Sampaio Trench</u>).		

Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 62.383 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco.

O imóvel em tela, possui a fração de 0,043666% ou seja: 0,043666 do terreno original, correspondendo-lhe no terreno a **22,575m² (vinte e dois metros quadrados e quinhentos e setenta e cinco centímetros quadrados).**



III.3.3.2. – DA CONSTRUÇÃO

O imóvel entelado é constituído por 01 (um) apartamento residencial, unidade nº 101 no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista - Condomínio Atmosphaera e possui 01 (uma) vaga de garagem nº 16, no subsolo do referido condomínio e apresenta as seguintes subdivisões:

- Sala de estar/jantar, circulação, cozinha, área de serviço, 02 (dois) banheiros (01 suíte), 03 dormitórios e terraço coberto, com os seguintes acabamentos: piso cerâmico; paredes com revestimento em azulejos, argamassa e pintura látex; forros em placas de gesso e laje de concreto revestida com argamassa e pintura; luminárias e spots; portas em madeira; esquadrias em alumínio anodizado branco e guarda-corpo em alumínio e vidro laminado; pia da cozinha em granito, lavatório em mármore, aparelhos sanitários e tanque em louça, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

Nota: As áreas de uso comum do condomínio apresentam guarita, hall dos elevadores, centro de medição, churrasqueira, salão de festas, piscina, deck e playground.

III.3.3.3. – DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL VISTORIADO

O imóvel vistoriado possui a seguinte composição de áreas superficiais construídas, conforme registrado na Matrícula nº 116.740 do 1º O.R.I.O., a saber:



Áreas do Apartamento - Tipo "M"	Subtotal	Total
Privativa	-	71,840m ²
Comum Coberta	46,096m ²	-
Comum Descoberta	13,149m ²	-
Comum Total	59,245m ²	
Real Total	-	131,085m ²
Fração Ideal no Terreno	-	0,043666%

60,215 m²; área real total de 132,055 m²; e fração ideal no solo de 0,043877%. O **APARTAMENTO 101**, localizado no 10º andar, será considerado como **TIPO "M"** contendo: área privativa de 71,840 m²; área comum coberta de 46,096 m²; área comum descoberta de 13,149 m²; área de uso comum total de 59,245m²; área real total de 131,085 m²; e fração ideal no solo de 0,043666%. O

Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 62.383 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco.

IV. – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Neste item, apresentamos a reportagem fotográfica composta de **48 (quarenta e oito) fotogramas**, por ocasião da vistoria ao imóvel periciando, qual seja o **apartamento nº 101 do 10º andar no Edifício Morada Bela Vista - Condomínio Atmosphaera**, a saber:



Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera)



A foto ilustra a Rua Machado de Assis defronte ao nº 293 na direção da Rua Patrício Galafrio.



A foto ilustra a Rua Machado de Assis defronte ao nº 293 na direção da Rua Eclísio Viviani.



A foto ilustra a fachada frontal e lateral direita do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra a fachada de fundo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra a fachada lateral direita do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Guarita do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



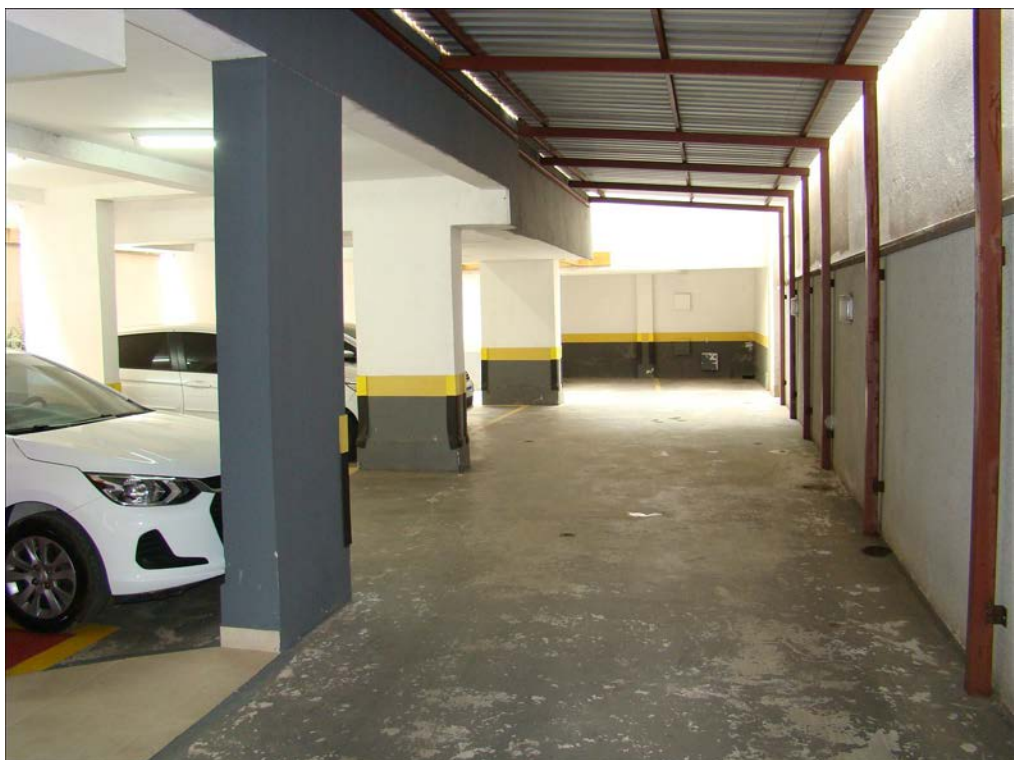
A foto ilustra o Hall de Entrada no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Hall Social dos Elevadores no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



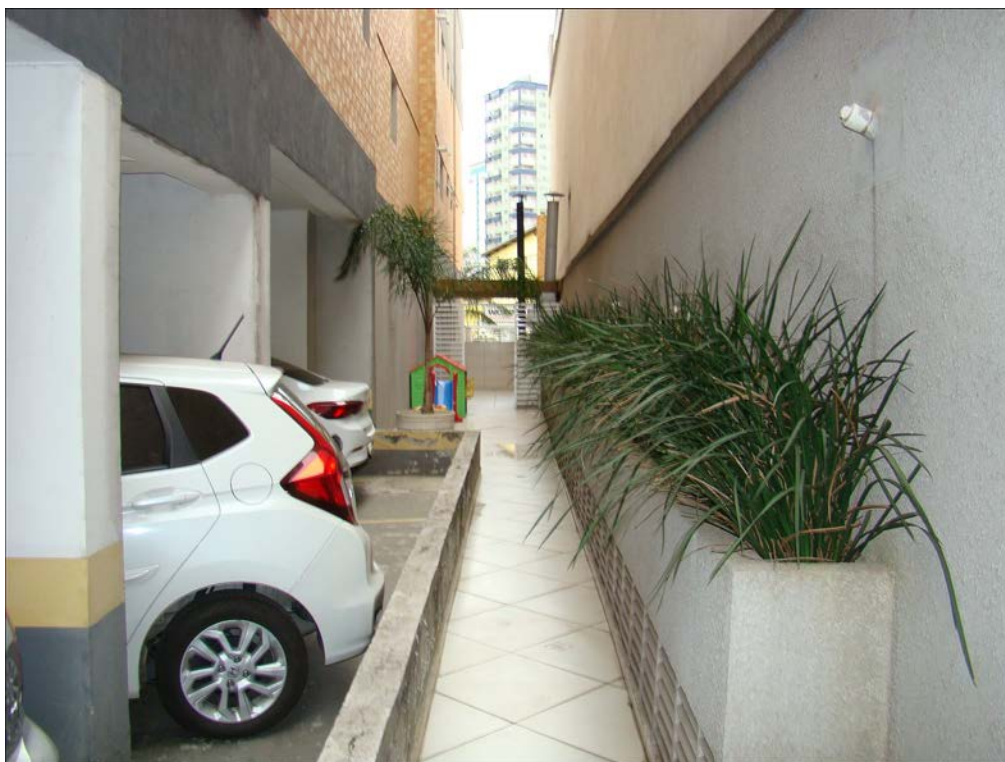
A foto ilustra o Centro de Medição no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Circulação e as Vagas de Estacionamento de automóveis no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Circulação dos automóveis no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Circulação Externa no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Circulação Externa no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra a Piscina no fundo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas".



A foto ilustra a Circulação Externa no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Churrasqueira no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Churrasqueira no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra a Churrasqueira no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).

Jonas



A foto ilustra o Salão de Festas no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Salão de Festas no andar térreo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a porta do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o numeral na porta do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Sala do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra a Sala do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).

Jonas



A foto ilustra a Sala e parte da Cozinha do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Cozinha do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Cozinha e ao fundo a Lavanderia do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra parte da Cozinha e a Lavanderia do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra a Circulação do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Banheiro do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Banheiro do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Dormitório 01 do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Dormitório 01 do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Banheiro no Dormitório 01 do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).

Jonas



A foto ilustra o Banheiro no Dormitório 01 do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Terraço do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Terraço do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra o Dormitório 02 do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).

Jonas



A foto ilustra o Dormitório 02 do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Dormitório 03 do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o Dormitório 03 do apartamento nº 101, no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).



A foto ilustra o acesso para a Escada no Hall do 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmosphaera).

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas'.



A foto ilustra o Elevador no Hall do 10º andar do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra os Elevadores no Subsolo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra a Vaga nº 16 (ao fundo) no Subsolo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra o Subsolo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra o Subsolo do Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).



A foto ilustra a Rampa de acesso ao logradouro, observada do Subsolo, no Edifício Morada Bela Vista (Condomínio Atmospha).

V. – METODOLOGIA

V.1. – METODOLOGIA PARA CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

V.1.1. – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

O presente trabalho técnico de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 5676/88 e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o que preconiza o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2.011 e normas vigentes.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho, cuja metodologia a ser empregada na presente avaliação, é o *Método Comparativo Direto de Dados do Mercado* indicado para calcular o valor de mercado para o tipo de imóvel em questão, que atende as recomendações normativas.

Assim, para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o ***Método Comparativo Direto de Dados do Mercado*** indicado para calcular o valor de mercado de edificações de padrão médio, galpões, entre outros, como ao referido **apartamento residencial** em condomínio vertical, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.



O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis semelhantes atualmente ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Trata-se de um método de avaliação que conduz a resultados confiáveis, pois o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido. Por outro lado, a segurança propiciada pelo método é diretamente proporcional ao grau de semelhança que os imóveis comparativos tenham em relação ao procurado.

V.2. – JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO ADOTADO

Disponibilidade, qualidade, quantidade de elementos e confiabilidade do método.

V.3. – CONDIÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização.

V.3.1. – IMÓVEL

O valor total do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados do mercado, como já explanado no Capítulo V, Item V.1.1., através da relação entre o valor unitário de construção do imóvel a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.



Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento são calculados por metodologia científica, para que permeiem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na “Norma para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP 2011”.

Para a determinação do valor unitário de construção do imóvel que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de apartamentos residenciais de padrão médio no mesmo condomínio, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Foram selecionados para pesquisa **11 (onze) apartamentos residenciais** no **Condomínio Atmospha**, todos situados no **Edifício Morada Bela Vista**, ou seja, mesmo local do avaliando/vistoriado, isto é **compararam-se imóveis no mesmo condomínio que o imóvel avaliando/vistoriado**.

Assim, da pesquisa angariada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos apartamentos residenciais no **Condomínio Atmospha**, tais como: áreas privativas, qualidade, idade e preço de venda, constam da pesquisa de mercado juntada neste laudo.

Os elementos comparativos coletados foram introduzidos no consagrado programa **“Geoavaliar”**, desenvolvido a partir das Normas do IBAPE, que



se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo por tratamento de fatores, os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados considerando os parâmetros de localização, elasticidade de preços e fatores referentes ao padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os dados de elementos comparativos homogeneizados, após proceder aos cálculos estatísticos obteve-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de **apartamento padrão médio com elevador, na faixa máxima do intervalo de valores – de uso residencial**, enquadrou-se no **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de **nível máximo** que proporciona plena segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pelas atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP-2.011.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR/ABNT 14653.



A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

VI. – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário estava estagnado na última década, mas nos anos de 2.010 à 2.013 houve um forte aquecimento em todo o Brasil, principalmente nas regiões metropolitanas, motivado pela bolha imobiliária ocorrida nos Estados Unidos da América. No ano de 2.020 o mercado imobiliário ficou contraído, com o decréscimo dos preços médios praticados, devido a pandemia de COVID-19. Na presente data, o mercado apresenta uma suave elevação nos preços médios de venda.

VII. – AVALIAÇÃO

VII.1. – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA

O valor de mercado do imóvel (VI), após a devida homogeneização dos **11 (onze) elementos de oferta coletados no Condomínio Atmosphaera**, onde se encontra inserido o imóvel avaliando/vistoriado, que subsidiaram a pesquisa de valores encartada no Item VII.1.1. deste Capítulo a seguir, resultou em um montante de:

VI = R\$ 428.526,32 (quatrocentos e vinte e oito mil, quinhentos e vinte e seis reais e trinta e dois centavos), válido para o mês de setembro de 2.021.



VII.1.1. – PESQUISA DE VALORES



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: VILA OSASCO - 3 DORM. (1 SUÍTE) - 1 VAGA **DATA:** 20/09/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - OSASCO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITOR:** 0,8

OBSERVAÇÃO:
AUTOS 1001865-29.2019.8.26.0405 - 6ª V.C.C.O.
EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA) x NUBILINA PARTICIPAÇÕES LTDA.
VAGA DE GARAGEM Nº 16 NO SUBSOLO.

FATORES

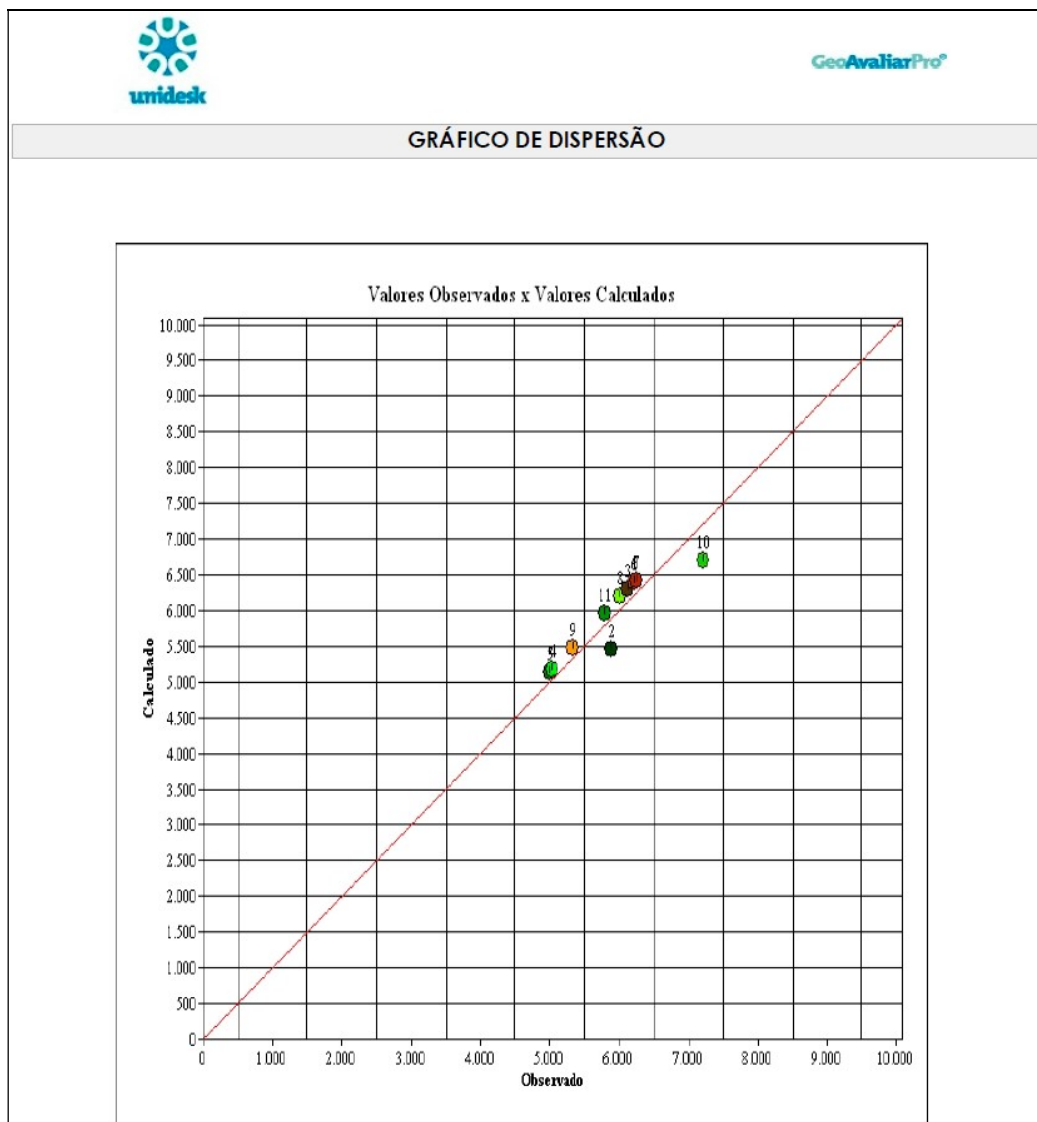
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	400,00
☒ Obsolescência	Idade 4 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Machado de Assis ,293	6.211,05	6.391,35	1,0290
☒ 2	Rua Machado de Assis ,293	5.878,34	5.461,15	0,9290
☒ 3	Rua Machado de Assis ,293	6.113,59	6.291,06	1,0290
☒ 4	Rua Machado de Assis ,293	5.036,19	5.182,39	1,0290
☒ 5	Rua Machado de Assis ,293	4.998,61	5.143,71	1,0290
☒ 6	Rua Machado de Assis ,293	6.209,68	6.389,94	1,0290
☒ 7	Rua Machado de Assis ,293	6.244,71	6.425,99	1,0290
☒ 8	Rua Machado de Assis ,293	6.016,25	6.190,89	1,0290
☒ 9	Rua Machado de Assis ,293	5.330,85	5.485,60	1,0290
☒ 10	Rua Machado de Assis ,293	7.208,87	6.697,25	0,9290
☒ 11	Rua Machado de Assis ,293	5.787,78	5.955,79	1,0290

 		
GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	6.211,05	6.391,35
2	5.878,34	5.461,15
3	6.113,59	6.291,06
4	5.036,19	5.182,39
5	4.998,61	5.143,71
6	6.209,68	6.389,94
7	6.244,71	6.425,99
8	6.016,25	6.190,89
9	5.330,85	5.485,60
10	7.208,87	6.697,25
11	5.787,78	5.955,79



Assinatura



GecAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Machado de Assis 293 Apto. 101 Vila Osasco OSASCO - SP Data : 20/09/2021
 Cliente : Autos 1001865-29.2019.8.26.0405 - 6ª V.C.C.O.
 Área terreno m² : 517,00 Edificação m² : 71,84 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.912,36
 Desvio Padrão : 630,69
 - 30% : 4.138,65
 + 30% : 7.686,06

Coefficiente de Variação : 10,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.965,01
 Desvio Padrão : 551,29
 - 30% : 4.175,51
 + 30% : 7.754,51

Coefficiente de Variação : 9,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
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 ☐	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 ☐	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 ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.965,01

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.965,01000

VALOR TOTAL (R\$): 428.526,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.736,96

INTERVALO MÍNIMO : 5.736,96

INTERVALO MÁXIMO : 6.193,06

INTERVALO MÁXIMO : 6.193,06

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Ans



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

RUA MACHADO DE ASSIS Nº 293, APTO. 101 -
10º ANDAR - EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA,
VILA OSASCO - OSASCO/SP - CEP 06018-035.
DESTAQUE PARA O LOGRADOURO NO
SENTIDO DA RUA PATRÍCIO GALAFRIO.



FOTO N° 2

RUA MACHADO DE ASSIS Nº 293, APTO. 101 -
10º ANDAR - EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA,
VILA OSASCO - OSASCO/SP - CEP 06018-035.
DESTAQUE PARA O LOGRADOURO NO
SENTIDO DA RUA ECLÍSIO VIVIANI.



FOTO N° 3

RUA MACHADO DE ASSIS Nº 293, APTO. 101 -
10º ANDAR - EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA,
VILA OSASCO - OSASCO/SP - CEP 06018-035.
DESTAQUE PARA A GUARITA DO
CONDOMÍNIO ATMOSPHERA.



FOTO Nº 4

RUA MACHADO DE ASSIS Nº 293, APTO. 101 -
10º ANDAR - EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA,
VILA OSASCO - OSASCO/SP - CEP 06018-035.
DESTAQUE PARA A FACHADA FRONTAL DO
EDIFÍCIO.



FOTO Nº 5

RUA MACHADO DE ASSIS Nº 293, APTO. 101 -
10º ANDAR - EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA,
VILA OSASCO - OSASCO/SP - CEP 06018-035.
DESTAQUE PARA A VAGA Nº 16 NO SUBSOLO
DO CONDOMÍNIO ATMOSPHERA.



FOTO Nº 6

RUA MACHADO DE ASSIS Nº 293, APTO. 101 -
10º ANDAR - EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA,
VILA OSASCO - OSASCO/SP - CEP 06018-035.

VII.1.2. – ELEMENTOS DA PESQUISA DE VALORES




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 121	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035	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:	517,00	TESTADA - (cf) m:	11,82
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,937	IDADE :	6 anos
FRAÇÃO :	6,92	TAXA :	100,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	111,46	ÁREA COMUM M²:	105,05
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	216,51
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
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\$) :	728.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Triarte Empreendimentos Imobiliários		
CONTATO :	Sr. Evandro - Fone: (11) 99336-5555		
TELEFONE :	(11)-25966363		
OBSERVAÇÃO :			
APARTAMENTO DUPLEX TIPO "Q" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSFERA). VAGAS DE GARAGEM NºS 14 E 15 NO SUBSOLO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	170,64	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-587,83	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.878,34
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.461,15
		VARIAÇÃO :	0,9290




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **3**

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2021

SETOR : 12 QUADRA : 19 ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Machado de Assis NÚMERO : 293
COMP. : Apto. 111 BAIRRO : Vila Osasco CIDADE : OSASCO - SP
CEP : 06018-035 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: 517,00 TESTADA - (cf) m: 11,82 PROF. EQUIV. (Pe): 43,74
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,937 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 4,38 TAXA : 100,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,84 ÁREA COMUM M² 59,87 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 131,71

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

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\$) : 488.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Irla Imóveis

CONTATO : Sra. Eglin TELEFONE : (11)-45650633

OBSERVAÇÃO :
APARTAMENTO TIPO "O" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGA DE GARAGEM Nº 17 NO SUBSOLO.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.113,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 177,47	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.291,06
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0290
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 51	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035	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:	517,00	TESTADA - (ct) m:	11,82
PROF. EQUIV. (Pe):	43,74	ACCESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:	Leste		
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,160
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	4,38	TAXA:	100,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	71,84	ÁREA COMUM M²	59,93
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	131,77
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	13	APTO/ANDAR:	2
SUB-SOLOS:	1		
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\$):	402.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Falg Administração Imobiliária		
CONTATO:	Sra. Sônia - Fone: (11) 97252-3322	TELEFONE : (11)-36813322	
OBSERVAÇÃO:			
APARTAMENTO TIPO "F" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGA DE GARAGEM Nº 9 NO SUBSOLO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:			5.036,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	146,19	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:			5.182,39
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VARIAÇÃO:			1.0290
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 61	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035	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:	517,00	TESTADA - (cf) m:	11,82
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,937	IDADE :	6 anos
FRAÇÃO :	4,37	TAXA :	100,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	71,84	ÁREA COMUM M²	59,64
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	131,48
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
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\$) :	399.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Falg Administração Imobiliária		
CONTATO :	Sra. Sônia - Fone: (11) 97252-3322		TELEFONE : (11)-36813322
OBSERVAÇÃO :			
APARTAMENTO TIPO "G" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGA DE GARAGEM Nº 10 NO SUBSOLO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	145,10	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 :	4.998,61
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.143,71
		VARIAÇÃO :	1,0290




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 32	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035	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:	517,00	TESTADA - (cf) m:	11,82
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,937	IDADE :	6 anos
		FRAÇÃO :	3,60
		TAXA :	100,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	59,09	ÁREA COMUM M²:	50,69
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	109,78
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
		W.C. :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	13
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	2
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
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\$) :	407.700,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Dux Imóveis		
CONTATO :	Sr. Kauê - Fone: (11) 94547-6005		TELEFONE : (11)-32132626
OBSERVAÇÃO :			
APARTAMENTO TIPO "E" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGA DE GARAGEM Nº 21 NO TÉRREO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.209,68	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	180,26	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.389,94	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
		VARIAÇÃO : 1,0290	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 92	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035	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:	517,00	TESTADA - (cf) m:	11,82
PROF. EQUIV. (Pe):			43,74
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :	Leste		
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,937	IDADE :	6 anos
FRAÇÃO :	3,64	TAXA :	100,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	59,09	ÁREA COMUM M²	51,57
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	110,66
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	2
SUB-SOLOS :	1		
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\$) :	410.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Croma Assessoria Imobiliária Ltda.		
CONTATO :	Sra. Lenice - Fone: (11) 97151-9739.		
TELEFONE :	(11)-34744850		
OBSERVAÇÃO :			
APARTAMENTO TIPO "K" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGA DE GARAGEM Nº 25 NO TÉRREO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			6.244,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	181,28	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			6.425,99
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,0290
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 82	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035	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:	517,00	TESTADA - (cf) m:	11,82
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,937	IDADE :	6 anos
FRAÇÃO :	3,64	TAXA :	100,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	59,09	ÁREA COMUM M²	51,57
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	110,66
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	2
SUB-SOLOS :	1		
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\$) :	395.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Illa Imóveis		
CONTATO :	Sra. Eglin		
TELEFONE :	(11)-45650633		
OBSERVAÇÃO :			
APARTAMENTO TIPO "K" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGA DE GARAGEM Nº 24 NO TÉRREO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	174,64	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 : 6.016,25	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.190,89	
		VARIAÇÃO : 1,0290	

Assinatura




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 22	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035	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:	517,00	TESTADA - (cf) m:	11,82
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em alicive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (K) :	0,937	IDADE :	6 anos
FRAÇÃO :	3,61	TAXA :	100,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	59,09	ÁREA COMUM M²	51,24
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	110,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	13	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	2	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
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 :	Imobiliária Esperança de Osasco Ltda.		
CONTATO :	Sr. Ademir - Fone: (11) 99713-5855		
TELEFONE :	(11)-36814155		
OBSERVAÇÃO :			
APARTAMENTO TIPO "D" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGA DE GARAGEM Nº 22 NO TÉRREO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	154,75	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 :	5.330,85
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.485,60
		VARIAÇÃO :	1,0290




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 122	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035 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:	517,00	TESTADA - (ct) m:	11,82
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)		
COEF. PADRÃO:	2,160		
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	5,27	TAXA:	100,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	81,15	ÁREA COMUM M²	86,13
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	167,28
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	13	APTO/ANDAR:	2
SUB-SOLOS:	1		
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 LOCAÇÃO (R\$): 0,00
VALOR VENDA (R\$):	650.000,00		
IMOBILIÁRIA:	Colina de São Francisco Cons. Imobiliária Ltda.		
CONTATO:	Sr. Cristiano - Fone: (11) 99644-1327		TELEFONE: (11)-37190018
OBSERVAÇÃO:			
APARTAMENTO DUPLEX TIPO "R" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGAS DE GARAGEM NºS 03 E 04 NO SUBSOLO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	209,27	0,00	
PADRÃO Fp:	0,00	0,00	
VAGAS	-720,89	0,00	
	FT ADICIONAL 02:	0,00	
	FT ADICIONAL 03:	0,00	
	FT ADICIONAL 04:	0,00	
	FT ADICIONAL 05:	0,00	
	FT ADICIONAL 06:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO:	
		7.208,87	
		HOMOGENEIZAÇÃO:	
		6.697,25	
		VARIAÇÃO:	
		0,9290	

unidesk		GeoAvaliarPro	
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/09/2021	
SETOR : 12	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Machado de Assis		NÚMERO : 293	
COMP. : Apto. 42	BAIRRO : Vila Osasco	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06018-035	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 :	517,00	TESTADA - (cf) m :	11,82
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	2,160	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,937	IDADE : 6 anos	FRAÇÃO : 3,61
TAXA : 100,00	VAGAS COB. : 1	VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	59,09	ÁREA COMUM M²	51,24
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	110,33
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0
PISCINA : 1	SALÃO DE FESTAS : 1		
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 13	APTO/ANDAR : 2
			SUB-SOLOS : 1
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\$) : 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Ficasa Imóveis		
CONTATO :	Sra. Simone Pereira Hamati	TELEFONE : (11)-981072722	
OBSERVAÇÃO :			
APARTAMENTO TIPO "D" NO EDIFÍCIO MORADA BELA VISTA (CONDOMÍNIO ATMOSPHERA). VAGA DE GARAGEM Nº 20 NO TÉRREO.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSELESCÊNCIA Fobs :	168,01	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 :	5.787,78
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.955,79
		VARIAÇÃO :	1,0290

Assinatura

VII.2. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL – APARTAMENTO 101 (VTI_{Apto.101})

O valor total do imóvel vistoriado/avaliando referente ao **Apartamento nº 101 no 10º andar do Edifício Morada Bela Vista - Condomínio Atmosphaera**, corresponde ao valor do imóvel, como segue:

$$VTI_{Apto.101} = VI$$

Onde:

$$VI = R\$ 428.526,32$$

O valor total arredondado do imóvel perfaz o montante de:

$VTI_{Apto.101} = R\$ 430.000,00$ (quatrocentos e trinta mil reais), válido para o mês de setembro de 2.021.

VIII. – QUESITOS

VIII.1. – QUESITOS DO REQUERENTE

O Requerente deixou de elaborar quesitos.

VIII.2. – QUESITOS DA REQUERIDA

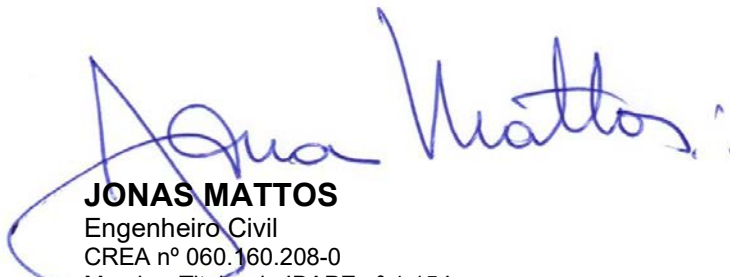
Não foram ofertados quesitos pela Requerida.



IX. – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão apresento o Laudo de Avaliação em 67 (sessenta e sete) folhas digitadas e digitalizadas, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada.

Santana de Parnaíba, 24 de setembro de 2.021.



JONAS MATTOS
Engenheiro Civil
CREA nº 060.160.208-0
Membro Titular do IBAPE nº 1.154
Membro Titular do Instituto de Engenharia - IE