

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

1157-8-06-CIVEL SANTANA 7/11/2021 13:16:00/447

**PROCESSO : Nº 0153956-24.2009.8.26.0001**  
**CARTÓRIO : 6º OFÍCIO**  
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS  
CONDOMINIAIS**  
**REQUERENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO SEGURO**  
**REQUERIDO : BASIC ENGENHARIA LTDA.**

001 6 FSN. 21.00000000-9 269121 1646 74

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu, conforme o despacho do MM. Juízo (fls. 1803) na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de janeiro de 2.021, de **3 (três) imóveis** residenciais, sendo:

- a) **Imóvel 1: 1 (um) apartamento** localizado à Av. Professora Ida Kolb, nº 225, no 01º andar, apartamento nº 14, do Bloco 08, Edifício Porto Bracuy, do Condomínio Residencial Porto Seguro, Jd. das Laranjeiras, Casa Verde, Zona Norte, no 23º Subdistrito – Casa Verde do Município de São Paulo, SP;

- b) **Imóvel 2:** 1 (um) apartamento localizado à Av. Professora Ida Kolb, nº 225, no 07º andar, apartamento nº 72, do Bloco 08, Edifício Porto Bracuy, do Condomínio Residencial Porto Seguro, Jd. das Laranjeiras, Casa Verde, Zona Norte, no 23º Subdistrito – Casa Verde do Município de São Paulo, SP
- c) **Imóvel 3:** 1 (uma) vaga de garagem, de nº.G 63, localizada à Av. Professora Ida Kolb, nº 225, no subsolo, do Bloco 08, Edifício Porto Bracuy, do Condomínio Residencial Porto Seguro, Jd. das Laranjeiras, Casa Verde, Zona Norte, no 23º Subdistrito – Casa Verde do Município de São Paulo, SP,

Vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.

### RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

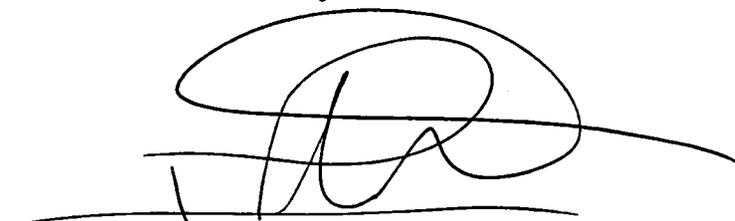
Imóvel	Endereço	Valor (R\$)
01	Av. Prof. Ida Kolb, nº 225, no 01º andar, apto nº 14, Bl. 08	485.000,00
02	Av. Prof. Ida Kolb, nº 225, no 07º andar, apto nº 72, Bl. 08	395.000,00
03	Av. Prof. Ida Kolb, nº 225, no subsolo do Bl 08 Vg G 63	24.600,00
<b>Total</b>		<b>904.600,00</b>

(novecentos e quatro mil e seiscentos reais )

Nestes Termos

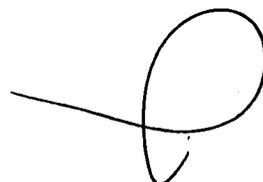
P. Deferimento

São Paulo, 26 de janeiro de 2.021.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

**IMÓVEL 01 – AV. Prof. Ida Kolb Nº 225, AP<sup>TO</sup> Nº 14, BL. 08**



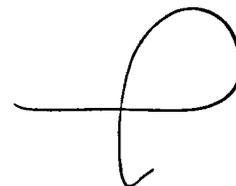
**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Localização:** Apartamento nº. 14, localizado no 01º andar, do Bloco 08, Edifício Porto Bracuy no Condomínio Residencial Porto Seguro, situado à Avenida Professora Ida Kolb, 225, Jardim das Laranjeiras, Casa Verde, Zona Norte no 23º. Subdistrito – Casa Verde, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Janeiro de 2.021

**Valor de mercado do apartamento para venda:**

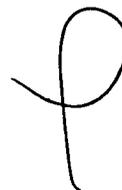
**Va = R\$ 485.000,00**  
**(quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)**



**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS.**

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



## CAPÍTULO III – VISTORIA

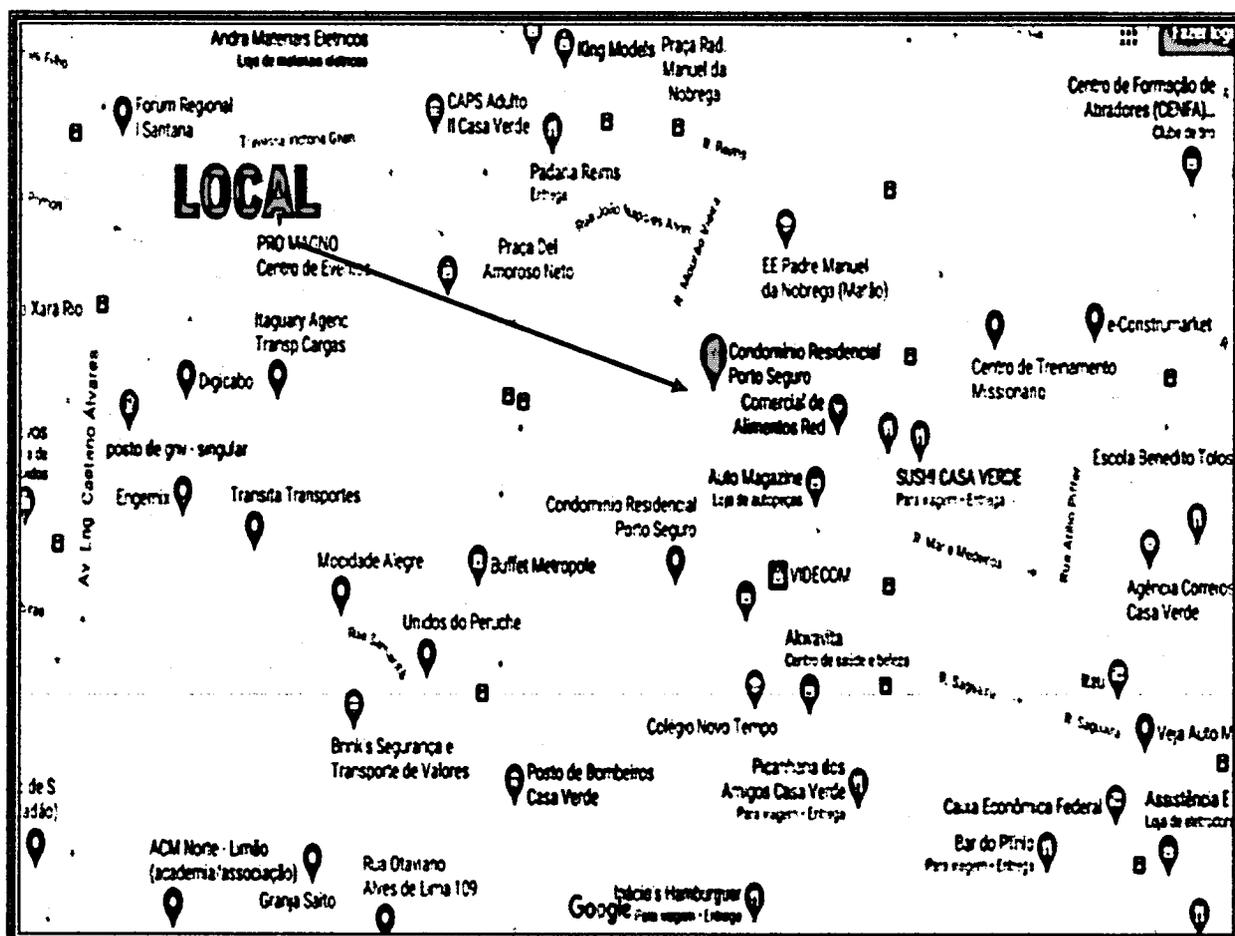
### 1. Localização

Apartamento nº. 14, localizado no 01º andar, do Bloco 08, Edifício Porto Bracuy no Condomínio Residencial Porto Seguro, situado à Avenida Professora Ida Kolb, 225, Jardim das Laranjeiras, Casa Verde, Zona Norte no 23º. Subdistrito – Casa Verde, do Município de São Paulo, SP;

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 306, Quadra 109, e Índice Fiscal 843,00

### 3. Planta de localização

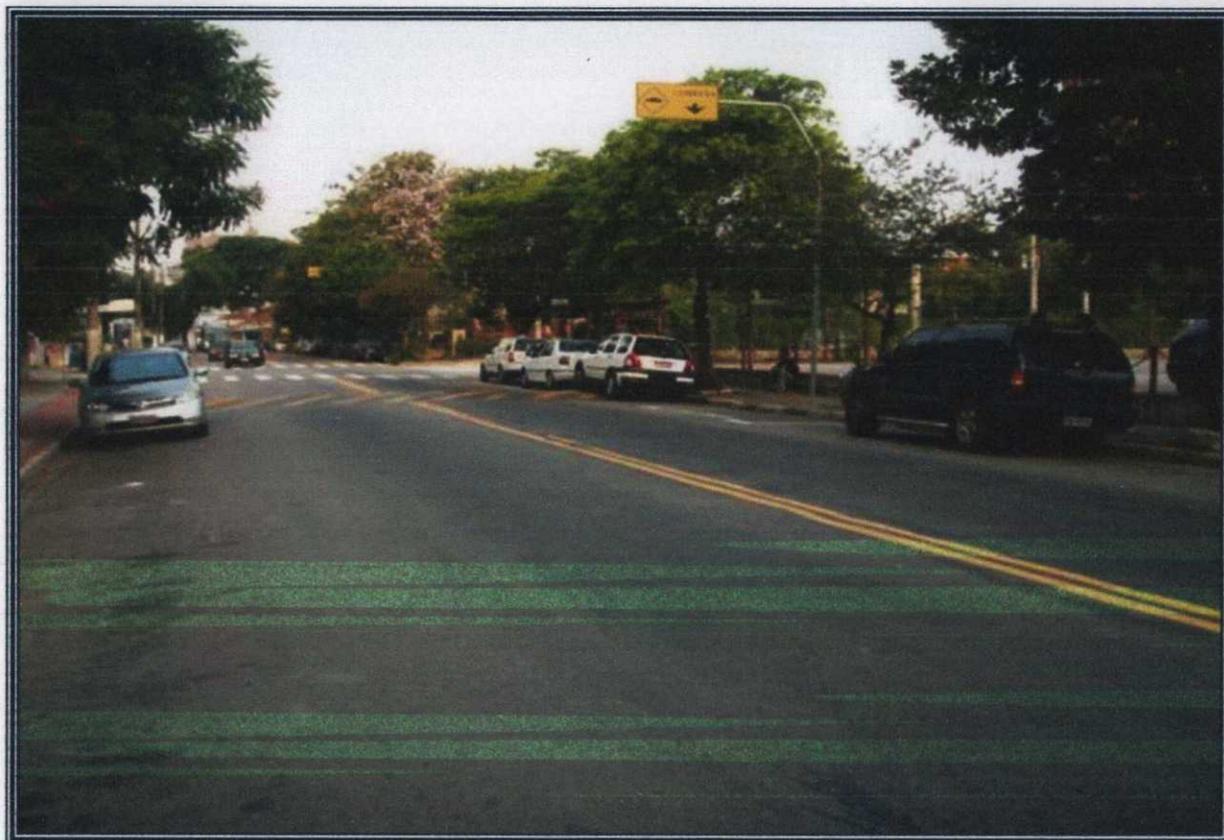


**4. Zoneamento**

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em CV – ZM - 2/05 - Zona Mista de Densidade Demográfica e Construtiva Médias.

**5. Ilustração fotográfica externa**

**Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.**



**Vista da Av. Professora Ida Kolb, que lhe dá acesso.**

**6. Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

**7. Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

**8. Características do Solo**

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

**9. Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 141.288 (fls. 1447) é de 0,1018 %.

**10. Características do Prédio**

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa texturizada e fina com pintura látex.
Blocos:	11 (onze)
Pavimentos:	Térreo mais, 19 (dezenove) andares.
Subsolos	1 (um)
Elevadores	3 (três) elevadores - social / serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sist. de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, sala de ginástica, lanchonete, piscina, campo de futebol de areia, quadra poliesportiva e 3 (três) playground.



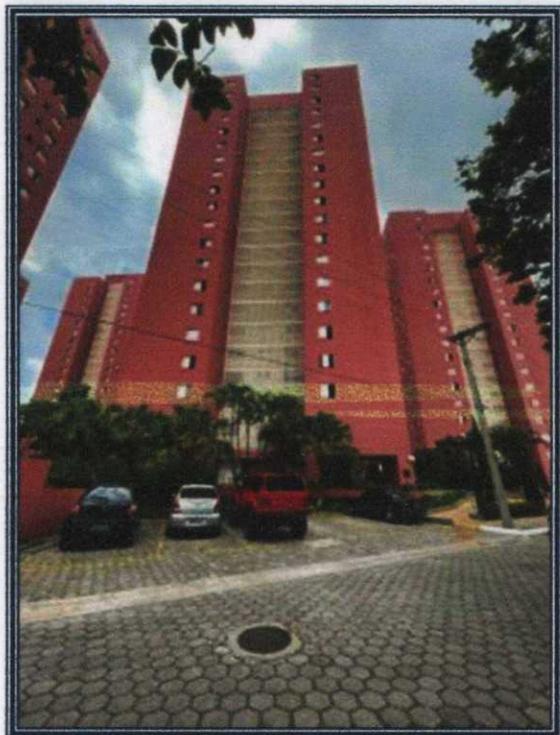
**11. Características do apartamento nº.14 do Edif. Porto Bracuy**

Piso:	Porcelanato / Contra piso		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, 1 (uma) suíte, 2 (dois) dormitórios, 1(um) banheiro, cozinha, área de serviço, dormitório (reversível) e banheiro de funcionário.		
Vagas de garagem	Não tem		
Idade Estimada:	25 (vinte e cinco) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c).		
Área Construída do apartamento	Útil: 94,7700 m <sup>2</sup>	Cornum: 66,8400 m <sup>2</sup>	Total: 161,6100 m <sup>2</sup>

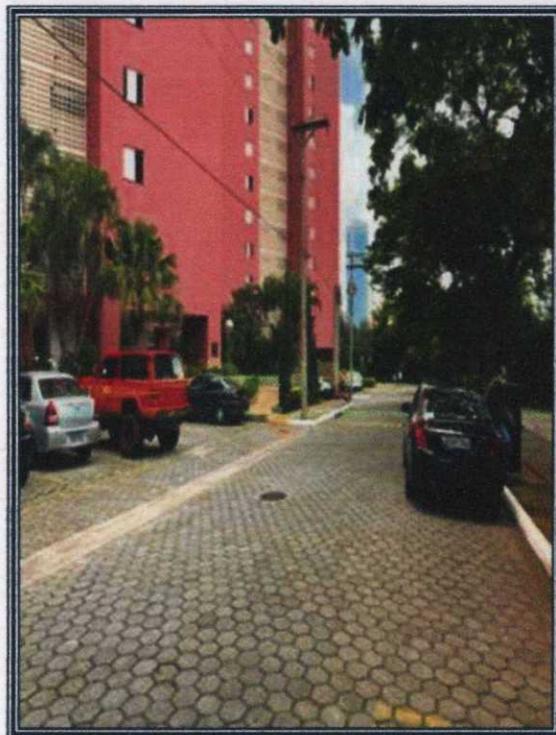
**Observações:** 1. Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta a matrícula nº. 141.288 (fls. 1447).



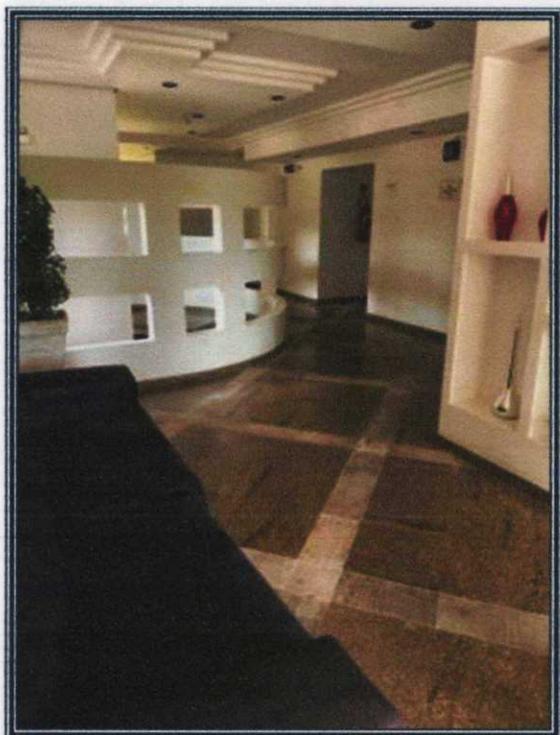
**12. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Residencial Porto Seguro.**



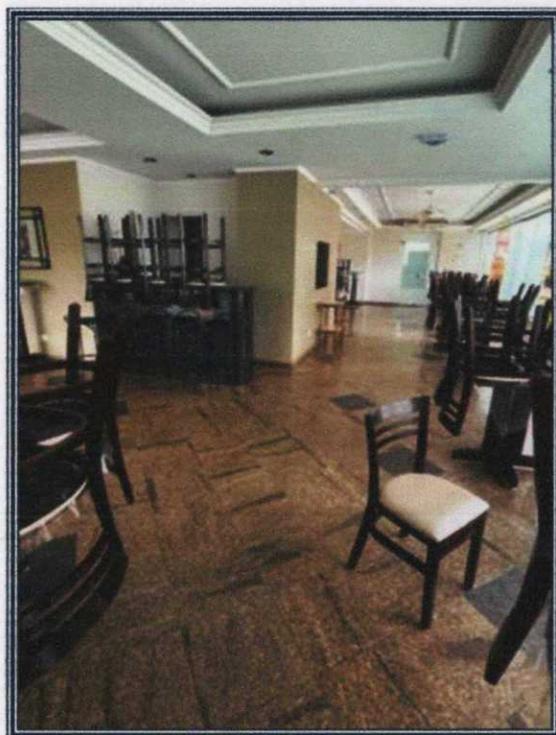
**Edif. Porto Bracuy – Bl. 08**



**Rua interna de acesso**

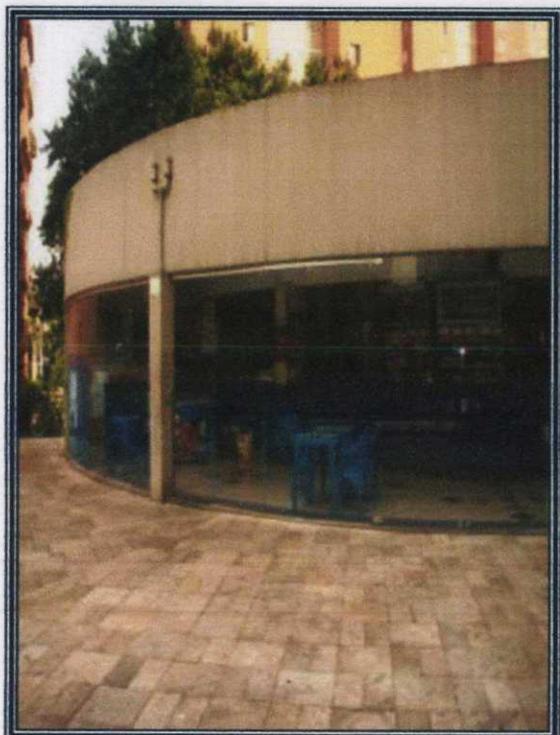


**Hall de entrada**

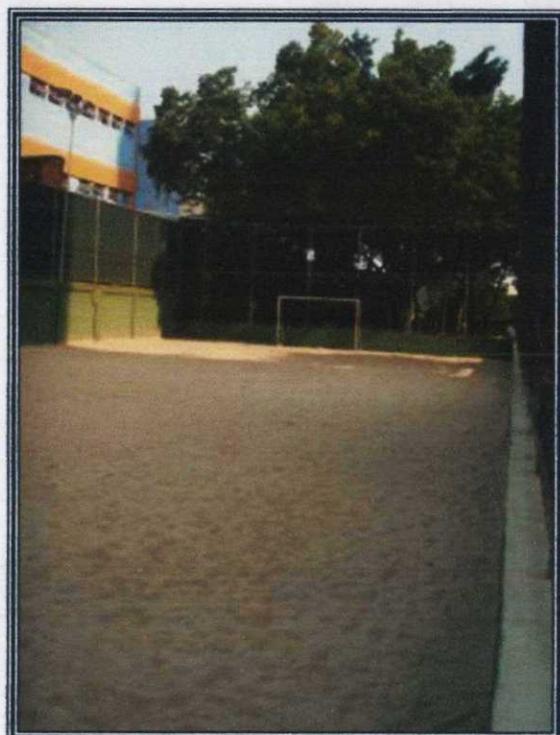


**Salões de festas**

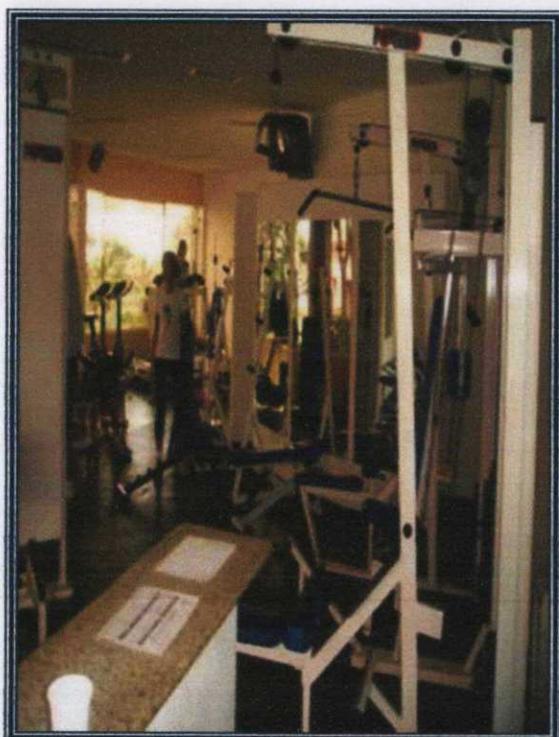
1881  
~



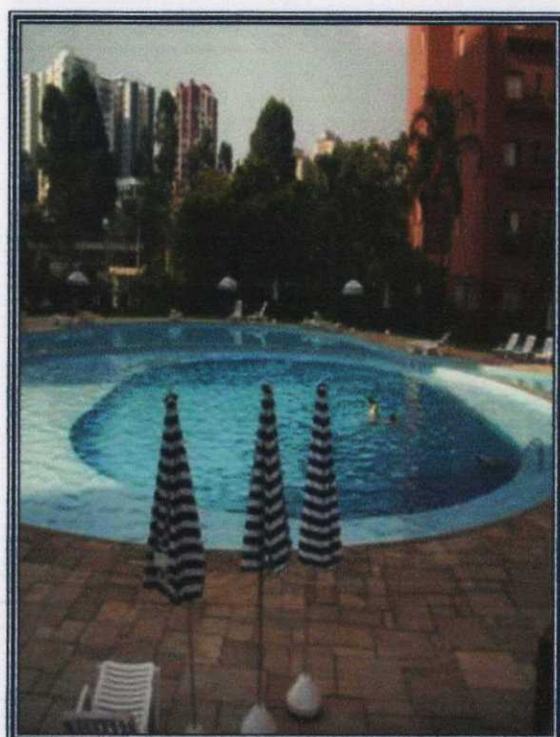
**Lanchonete**



**Campo de areia**

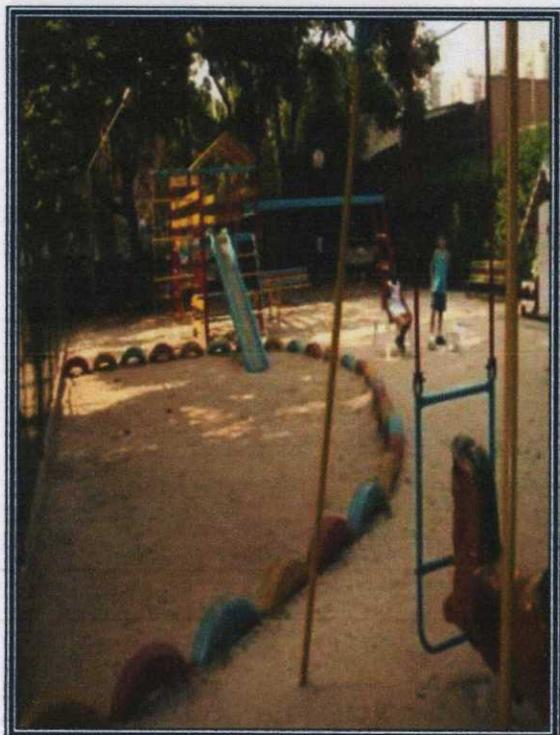


**Sala de ginástica**

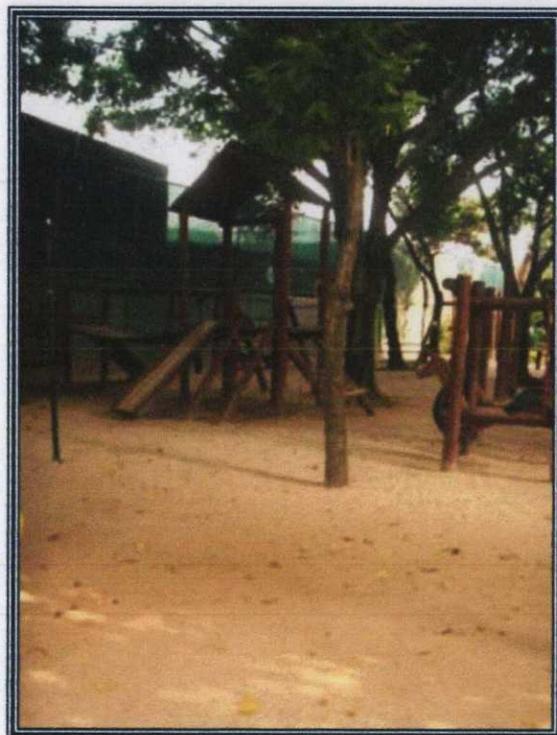


**Piscina**

~



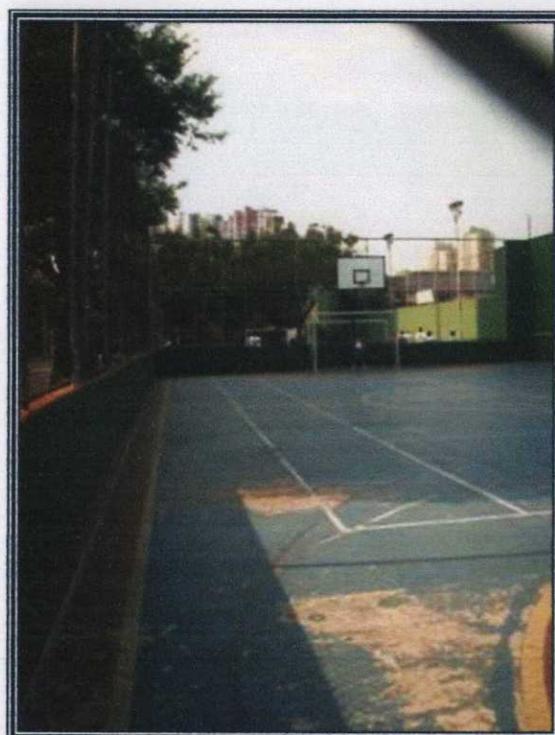
**Playground I**



**Playground II**



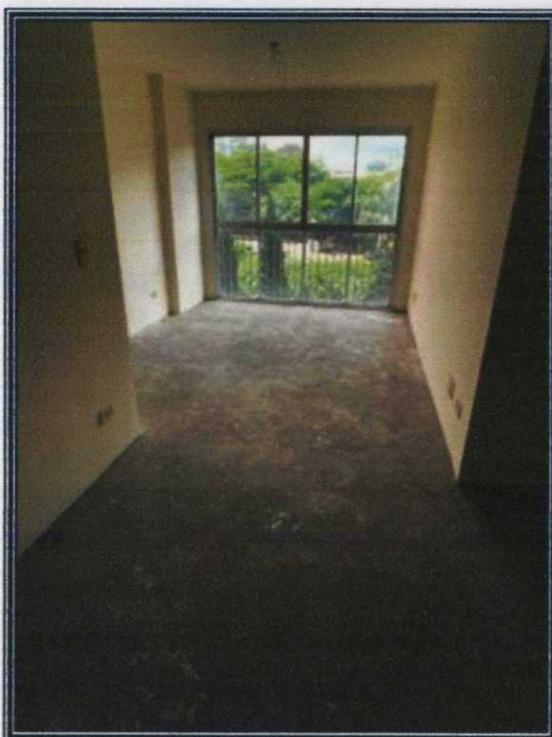
**Playground III**



**Quadra poliesportiva**



**12.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 14 do Bloco 08.**



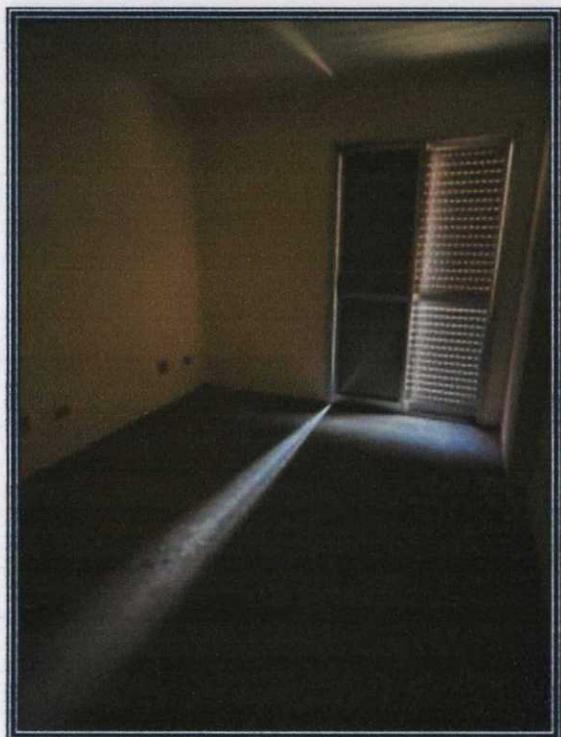
**Sala de estar**



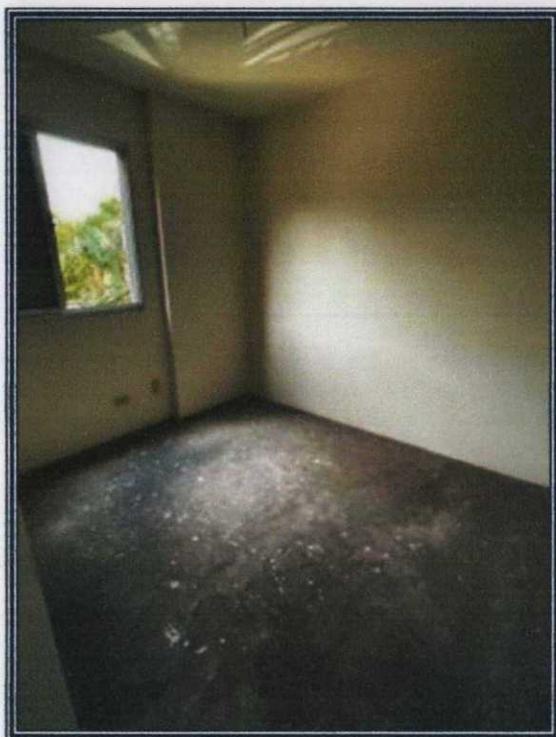
**Sala de jantar**

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a large, stylized loop.

1889



**Dormitório I**

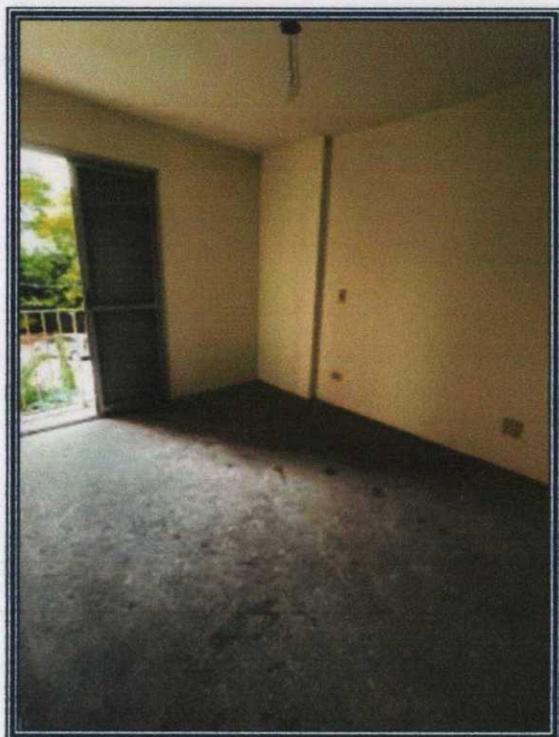


**Dormitório II**

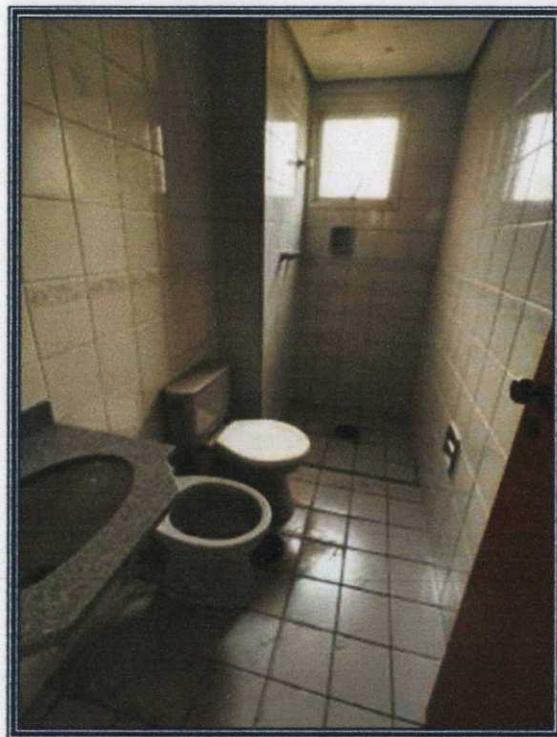


**Banheiro**

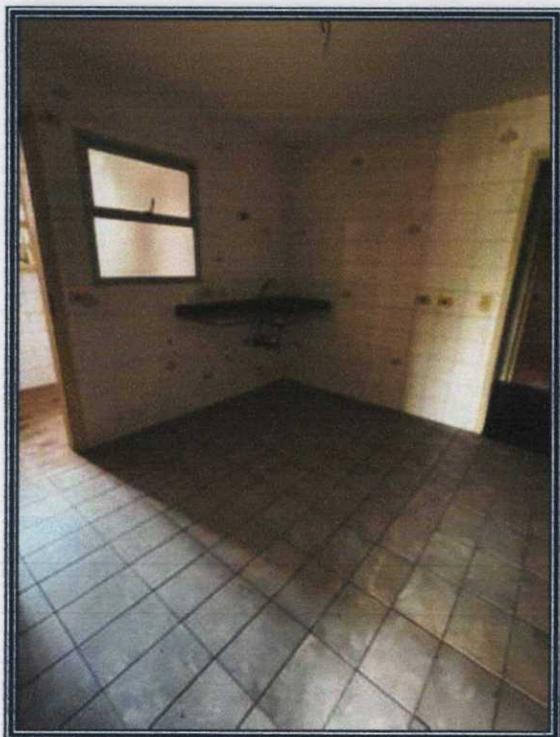
A large, stylized handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



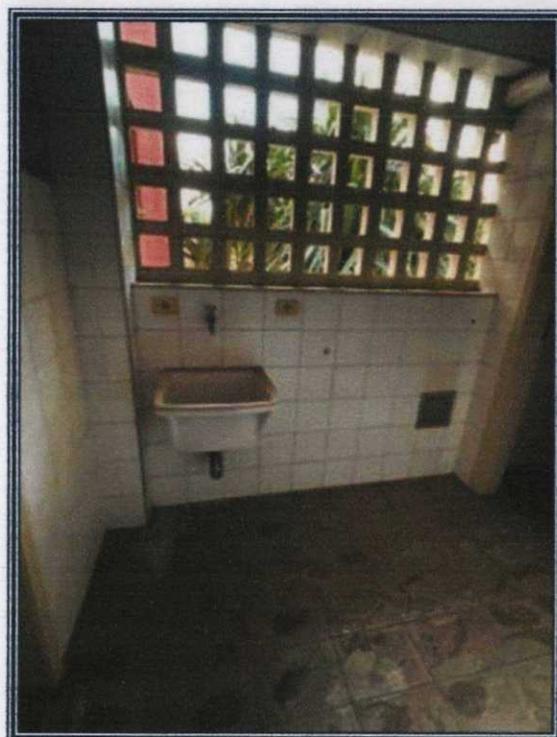
Suíte



*[Handwritten signature]*



**Cozinha**



**Área de serviço**



**Dormitório (reversível) e banheiro de funcionário**



## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

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

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



**2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de janeiro de 2.021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.119,49 / \text{m}^2$$

**3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )**

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 94,7700 \text{ m}^2 + 00,00\text{m}^2 / 2$$

$$A_c = 94,7700 \text{ m}^2$$

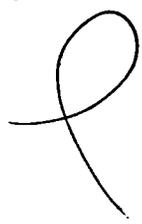
$$V_a = 5.119,49 \times 94,7700 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 485.174,07$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 485.000,00$$

**(quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)**

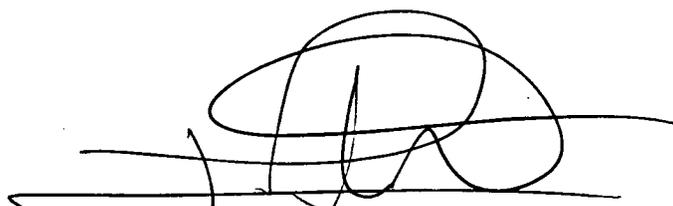


**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 17 (dezesete) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

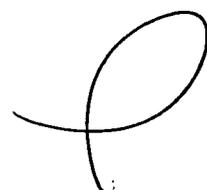
Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 26 de janeiro de 2.021



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

**ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**



## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

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

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

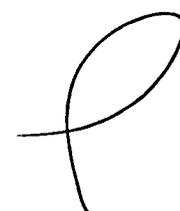
Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

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

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

### 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

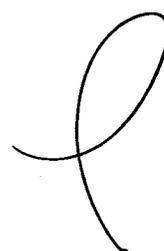
Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.



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

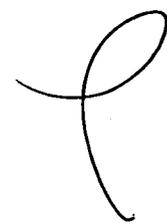
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	94,7700 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	25 (vinte cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F <sub>oc</sub> :	0,749
Índice fiscal	843,00
Data-base	Janeiro de 2.021



1993

**ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**





GeoAvaliarPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NORSAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c-regular  
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 102,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: LOPES AG MORUMBI - 169\_M375618  
 CONTATO: SR JOÃO TELEFONE: (11)-42102060

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 97,0000 + 10,00 / 2 = 102,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.852,94
OBsolescência Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.852,94
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAnalizerPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: BOOK NEG MOB - 0552  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-43041001

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98,0000 + 10,00 / 2 = 103,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.242,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.242,72
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



GeoAvaliarPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOR SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1.00 TESTADA - (ct) m: 1.00 PROF. EQUIV. (Pe): 1.00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1.926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0.750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 99,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 99,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00  
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CRRETOR AUTONOMO - M7K1FDT  
 CONTATO: SR PEDRO CARNEIRO TELEFONE: (11)-941529988

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 94,0000 + 10,00 / 2 = 99,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0.00 FT ADICIONAL 01:	0.00 VALOR UNITÁRIO: 4.545,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0.00 FT ADICIONAL 02:	0.00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.545,45
PADRÃO Fp:	0.00 FT ADICIONAL 03:	0.00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0.00 FT ADICIONAL 04:	0.00
	FT ADICIONAL 05:	0.00
	FT ADICIONAL 06:	0.00

*P*



GeoAssessoriaProf

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2021  
 SETOR : 306 QUADRA : 109 ÍNDICE DO LOCAL : 843,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO : 225  
 COMP. : XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NORSAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,75 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 101,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,00  
**EDIFÍCIO**  
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PR LEARDI AG BARRA FUNDA - 621508  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-35429999

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 96,0000 + 10,00 / 2 = 101,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.900,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.900,99
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAnalizarPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021

SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB

NÚMERO: 225

COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO
  REDE DE COLETA DE ESGOTO
  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS
  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 101,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

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

IMOBILIÁRIA: SH PRME MOV - SH76032

CONTATO: SRA KATIA

TELEFONE: (11)-47502300

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 96,0000 + 10,00 / 2 = 101,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.722,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.722,77
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

1899  
2



Coordenador Prof

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: SH PRIME MOV - SH70478  
 CONTATO: SRA KATIA TELEFONE: (11)-47502300

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² - ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98,0000 - 10,00 / 2 = 103,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.679,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.679,61
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

*[Handwritten signature]*



Condomínio Pro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 304 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A<sub>v</sub>) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (C<sub>t</sub>) m: 1,00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: Plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 103,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 103,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTÔNOMO - 307519  
 CONTATO: SRA SARA CRISTINA TELEFONE: (11)-974067688

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M<sup>2</sup> - ÁREA DE VAGAS M<sup>2</sup> / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98 0000 - 10,00 / 2 = 103,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
		5.067,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
		5.067,96
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	



veridesk

Coordenador Prof

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (A<sub>v</sub>) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (c<sub>t</sub>) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
 CARACTERÍSTICAS  
 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 103,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 103,00  
 EDIFÍCIO  
 DORMITÓRIOS: 0 SUITES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 575.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MRAJITTE MOV AG SANTANA - 300101  
 CONTATO: SR ROMULO TELEFONE: (11)-29717965

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M<sup>2</sup> - ÁREA DE VAGAS M<sup>2</sup> / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98.0000 - 10,00 / 2 = 103,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.024,27
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.024,27
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



CecAvaiHarPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00  
EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0  
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA: MIRANTE MOV AG SANTANA - 307518  
CONTATO: SR ROMLDO TELEFONE: (11)-29717965

**OBSERVAÇÃO:**

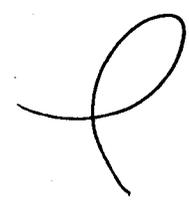
ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
ÁREA HOMOGENEIZADA = 96,0000 + 10,00 / 2 = 103,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.067,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.067,96
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

1903

**ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**



1904  
2



GeoSoft/MapPro

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: A - COND RES PORTO SEGURO X BASIC ENGENHARIA LTDA      DATA: 14/01/2021  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9      PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8  
 OBSERVAÇÃO:

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	843,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



Condomínio Privado

**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	4.852,94	4.852,94	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.242,72	5.242,72	1.0000
<input type="checkbox"/> 3	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	4.545,45	4.545,45	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	4.900,99	4.900,99	1.0000
<input type="checkbox"/> 5	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	4.722,77	4.722,77	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.679,61	5.679,61	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.067,96	5.067,96	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.024,27	5.024,27	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.067,96	5.067,96	1.0000

*[Handwritten signature]*



GeoAnalisaProf

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

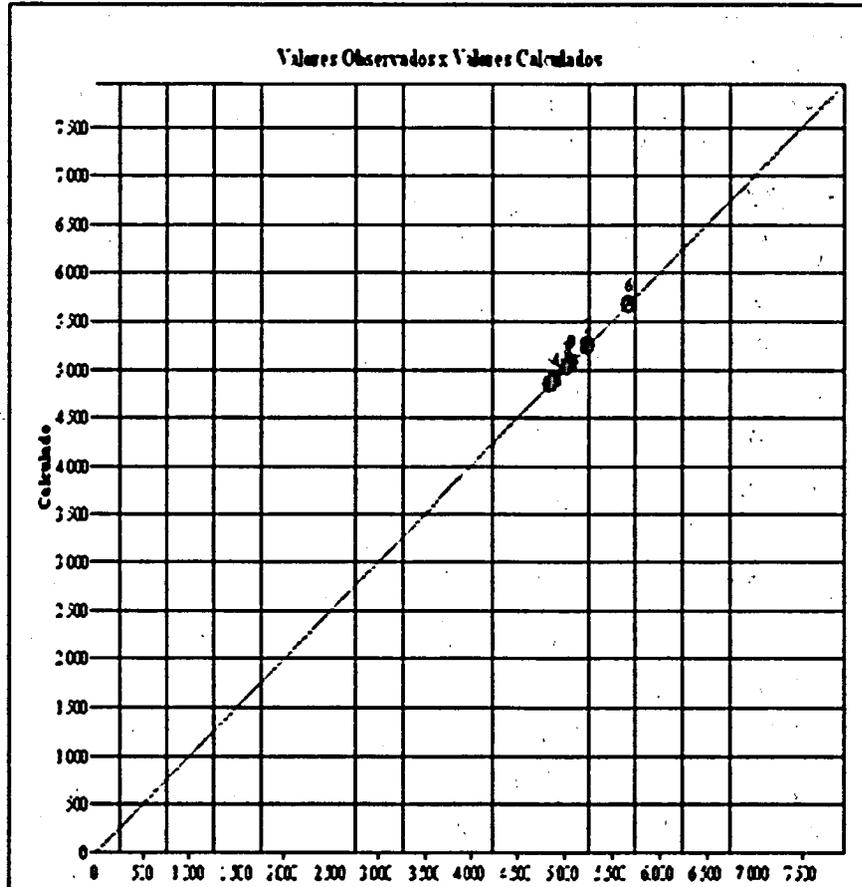
Núm.	X	Y
1	4.852,94	4.852,94
2	5.242,72	5.242,72
3	4.545,45	4.545,45
4	4.900,99	4.900,99
5	4.722,77	4.722,77
6	5.679,61	5.679,61
7	5.067,96	5.067,96
8	5.024,27	5.024,27
9	5.067,96	5.067,96

1907  
2



GeoAnalizerPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Construções Prof

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Apartamento Local: AV PROF IDA KOLB 225 01 AND APTO 14 BL 06 JO DAS LARANJEIRAS - CASA Data: 14/01/2021  
 Cliente: 0153956-24.2009 8.26.0001  
 Área terreno m²: 1,00 Edificação nº: 9477 Modalidade: Venda  
 Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários: 5.119,49  
 Desvio Padrão: 277,52  
 - 30%: 3.583,65  
 + 30%: 6.655,34

Coefficiente de Variação: 5,4200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários: 5.119,49  
 Desvio Padrão: 277,52  
 - 30%: 3.583,65  
 + 30%: 6.655,34

Coefficiente de Variação: 5,4200

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1. Carec. de imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	8	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref a todos os casos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref a todos os casos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref a todos os casos dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj. de fatores	0,80 e 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,80 e 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 e 2,00 "o	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.119,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.119,49000

VALOR TOTAL (R\$): 485.174,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.968,44

INTERVALO MÍNIMO: 4.968,45

INTERVALO MÁXIMO: 5.270,54

INTERVALO MÁXIMO: 5.270,53

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

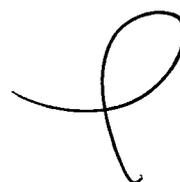
**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 5.119,49**

(cinco mil cento e dezenove reais e quarenta e nove centavos)

1209  
~

**IMÓVEL 02/03 – AV. Prof. Ida Kolb Nº 225, AP<sup>TO</sup> Nº 72, Vaga  
de Garagem Nº. G 63, ambos no BL. 08**



**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Localização:** Apartamento nº. 72, localizado no 07º andar, e sua vaga de garagem nº. G 63, localizada no 01º subsolo, ambos localizados no Bloco 08, Edifício Porto Bracuy no Condomínio Residencial Porto Seguro, situado à Avenida Professora Ida Kolb, 225, Jardim das Laranjeiras, Casa Verde, Zona Norte no 23º. Subdistrito – Casa Verde, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Janeiro de 2.021

**Valor de mercado do apartamento para venda:**

**$V_a = R\$ 395.000,00$**   
(trezentos e noventa e cinco mil reais)

**Valor de mercado da vaga para venda:**

**$V_{vaga} = R\$ 24.600,00$**   
(vinte e quatro mil e seiscentos reais)

**Ou, Valor do Apartamento ( $V_a$ ) + Valor de 01(uma) vaga ( $V_{vaga}$ )**

**$(V_a) + (V_{vaga}) = 419.600,00$**   
(quatrocentos e dezenove mil e seiscentos reais)

190  
~**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

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



## CAPÍTULO III – VISTORIA

### 1. Localização

Apartamento nº. 72, localizado no 07º andar, e sua vaga de garagem nº. G 63, localizada no 01º subsolo, ambos localizados no Bloco 08, Edifício Porto Bracuy no Condomínio Residencial Porto Seguro, situado à Avenida Professora Ida Kolb, 225, Jardim das Laranjeiras, Casa Verde, Zona Norte no 23º. Subdistrito – Casa Verde, do Município de São Paulo, SP;

### 2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 306, Quadra 109, e Índice Fiscal 843,00

### 4. Planta de localização



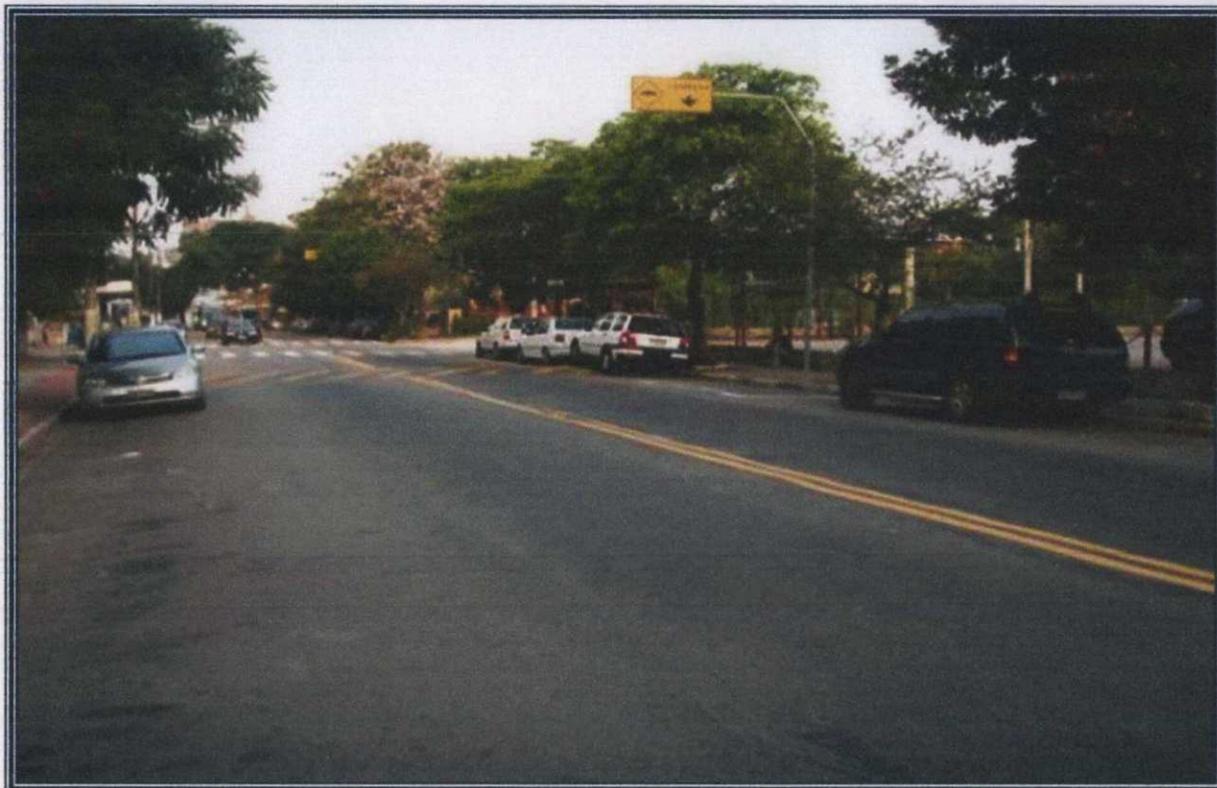
#### 4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em CV – ZM - 2/05 - Zona Mista de Densidade Demográfica e Construtiva Médias.

#### 5. Ilustração fotográfica externa



Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



**Vista da Av. Professora Ida Kolb, que lhe dá acesso.**

**6. Melhoramentos Públicos**

Todos os convencionais

**7. Topografia**

A topografia apresenta-se plana.

**8. Características do Solo**

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

**9. Fração Ideal do Terreno**

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 141.297 (fls. 1444) é de 0,1034 %, e da vaga, conforme a matrícula nº. 141.336 (fls. 1446) é de 0,0064%.

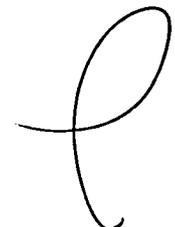
**10. Características do Prédio**

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / médio com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa texturizada e fina com pintura látex.
Blocos:	11 (onze)
Pavimentos:	Térreo mais, 19 (dezenove) andares.
Subsolos	1 (um)
Elevadores	3 (três) elevadores - social / serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, interfone, sist. de vídeo, cerca e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, sala de ginástica, lanchonete, piscina, campo de futebol de areia, quadra poliesportiva e 3 (três) playground.

**11. Características do apartamento nº.72 do Edif. Porto Bracuy**

Piso:	Porcelanato		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar, sala de jantar, 1 (uma) suíte, 2 (dois) dormitórios, 1(um) banheiro, cozinha, área de serviço, dormitório (reversível) e banheiro de funcionário.		
Vagas de garagem	1 (uma) , de nº. G 63		
Idade Estimada:	25 (vinte e cinco) anos.		
Estado da Edificação:	Entre reparos simples a importantes (F).		
Área Construída do apartamento	Útil: 96,3200 m <sup>2</sup>	Comum: 67,9100 m <sup>2</sup>	Total: 164,2300 m <sup>2</sup>

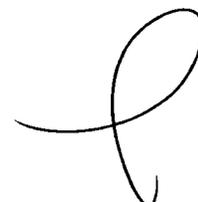
*Observações: Área útil, comum e total do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº. 141.297 (fls.1444).*



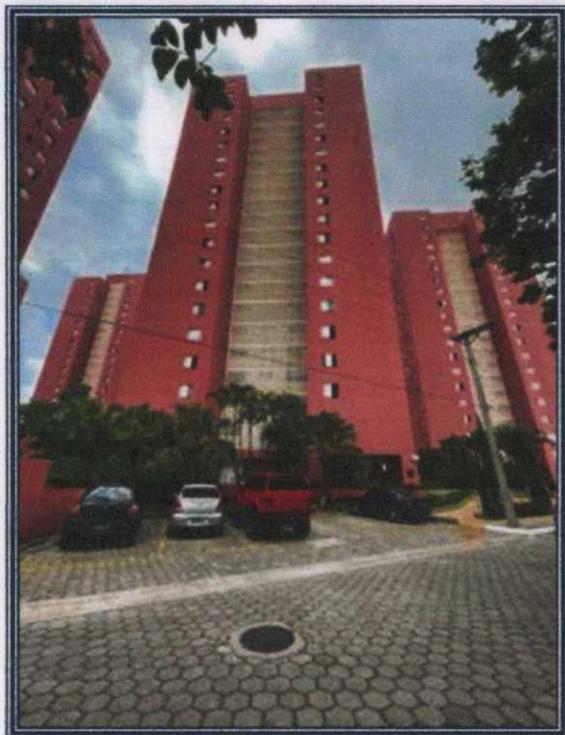
**12. Características da Vaga de garagem nº. G 63 d Edif. Porto Bracuy**

Piso:	Concreto queimado, demarcada (desgastada).		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / Ferro		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / não tem.		
Idade Estimada:	25 (vinte e cinco) anos.		
Estado da Edificação:	Regular (c).		
Área Construída:	Útil: 12,0000 m2	Comum: 4,1000 m2	Total: 16,1000 m2

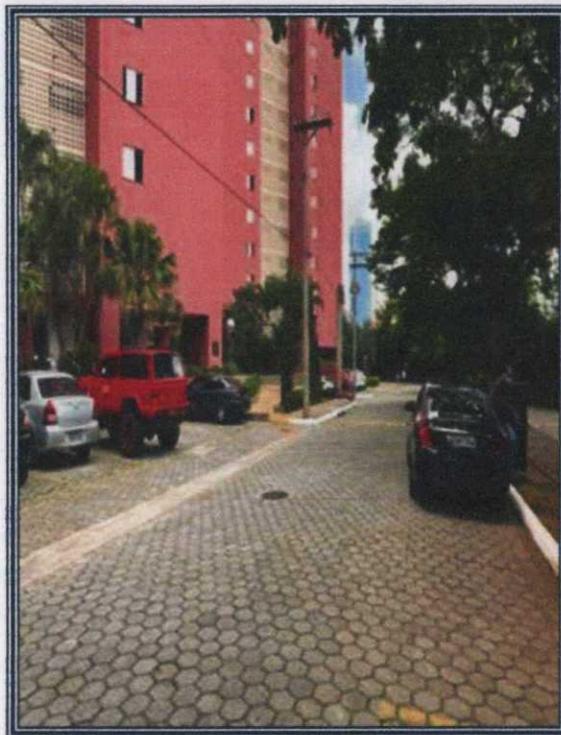
Observações: 1. Área útil, comum e total da vaga, é resultado de consulta à Matrícula Nº. 141.336 (fls. 1446).



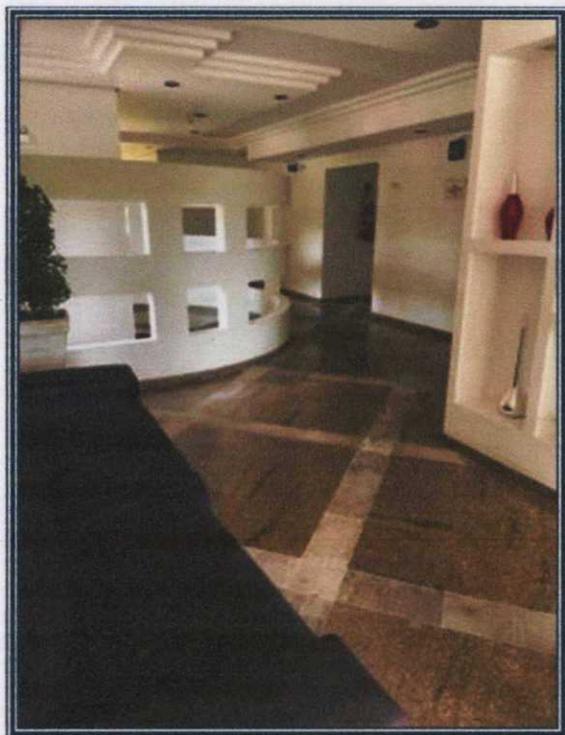
**13. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Residencial Porto Seguro.**



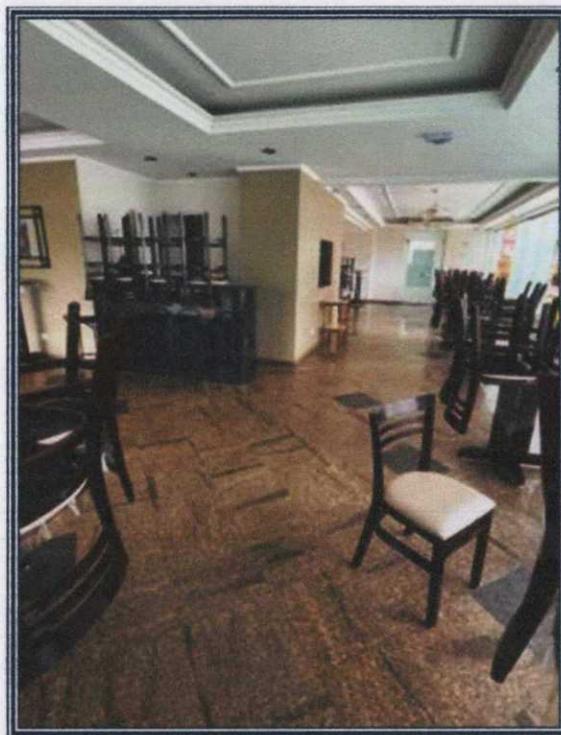
**Edif. Porto Bracuy – Bl. 08**



**Rua interna de acesso**

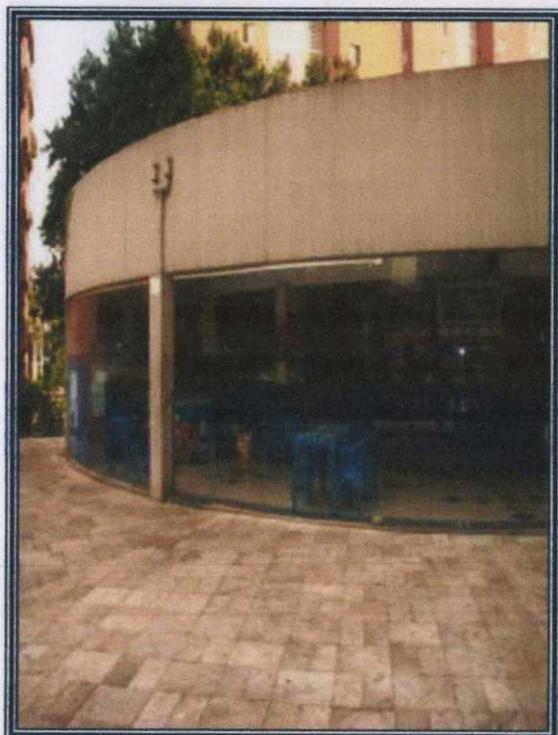


**Hall de entrada**

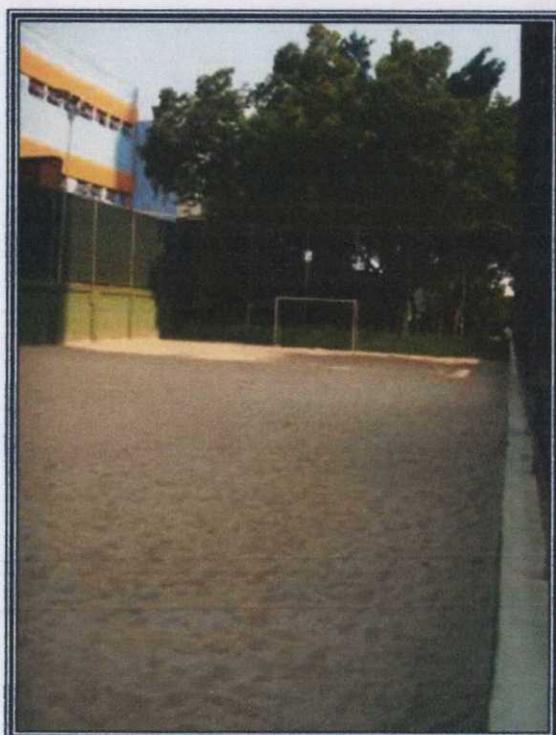


**Salões de festas**

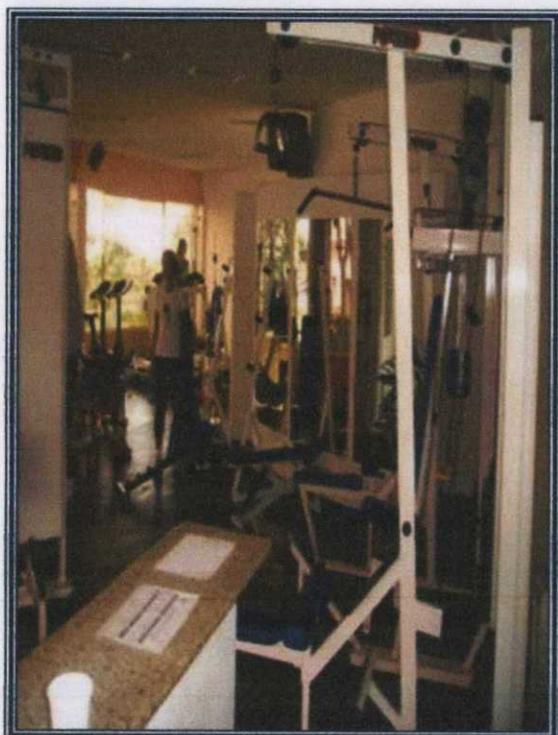
1919  
2



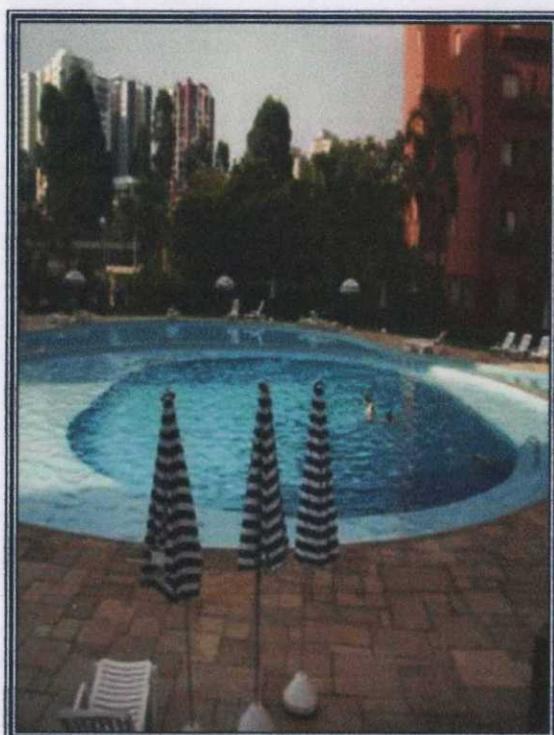
**Lanchonete**



**Campo de areia**

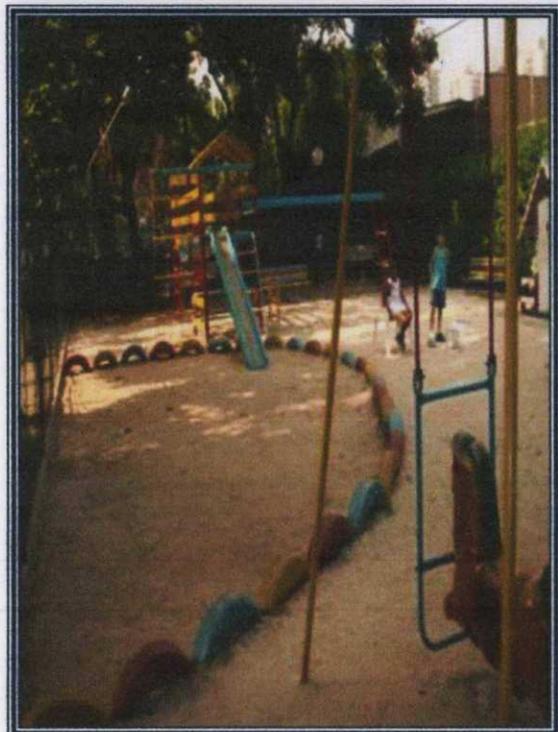


**Sala de ginástica**

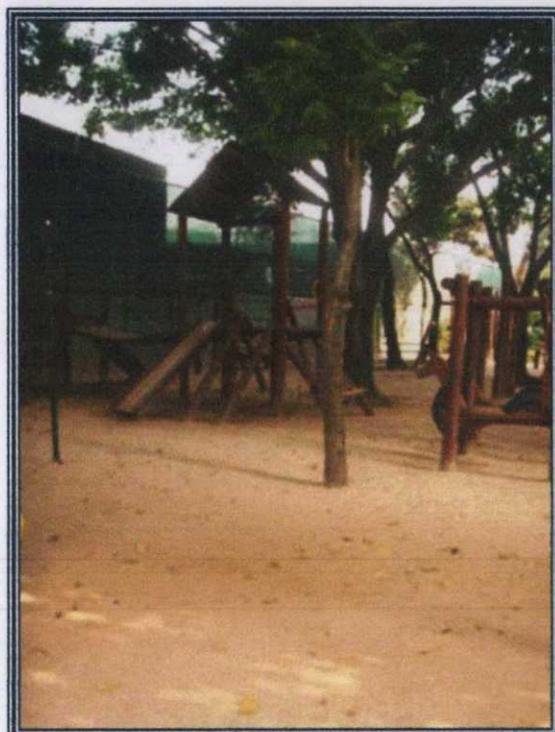


**Piscina**





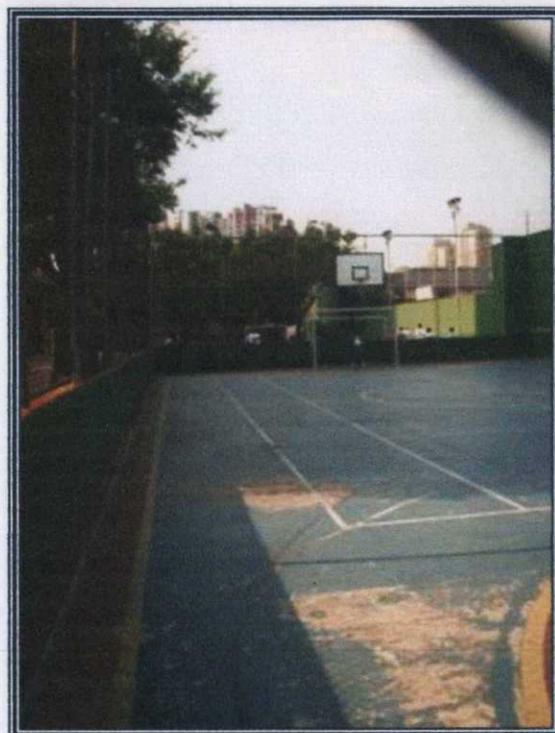
**Playground I**



**Playground II**

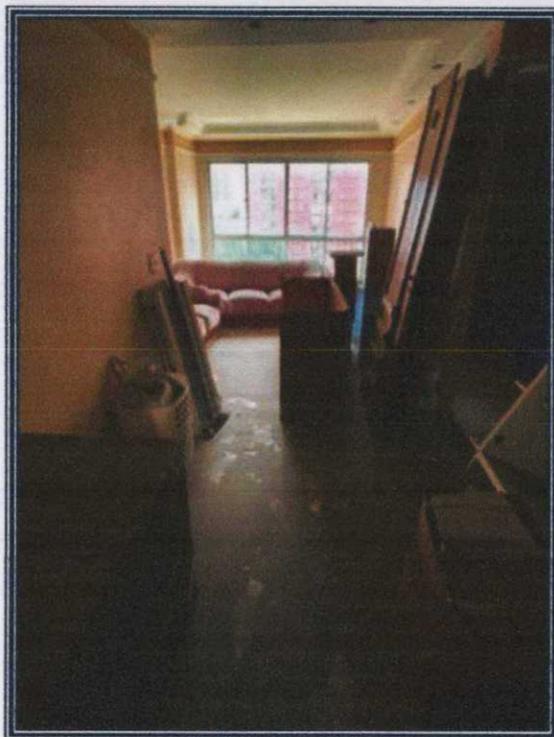


**Playground III**

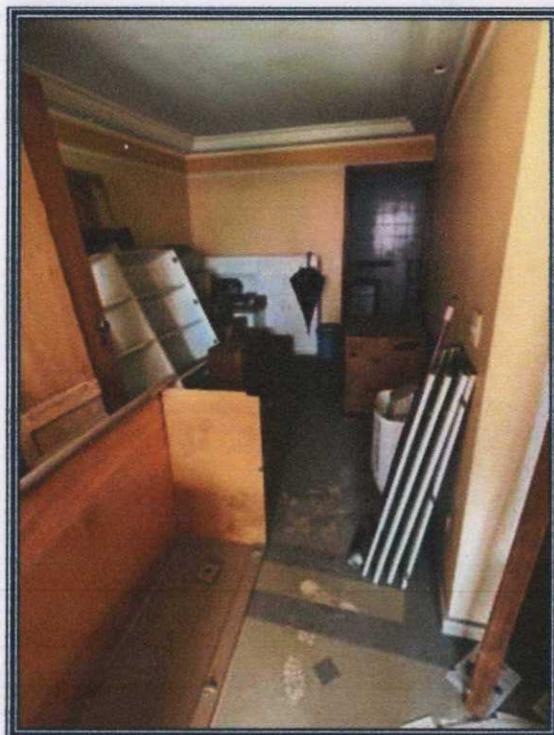


**Quadra poliesportiva**

**13.1 - Ilustração fotográfica interna da unidade nº. 72 do Bloco 08.**



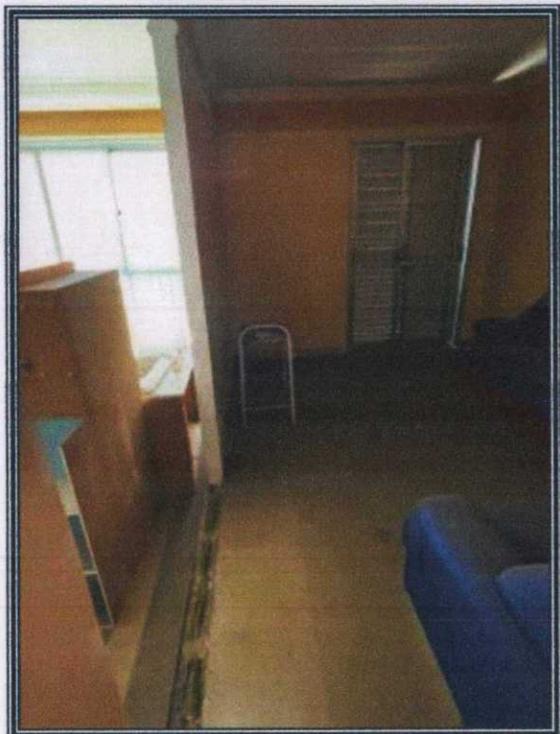
**Sala de estar**



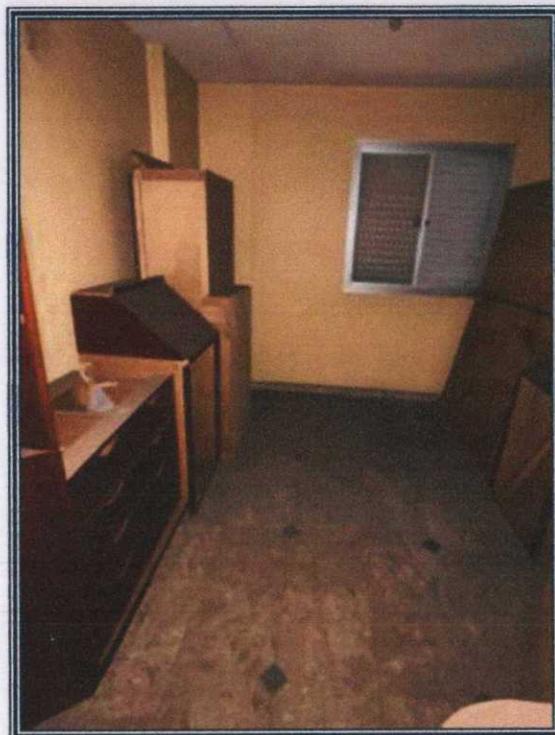
**Sala de jantar**

A large, stylized handwritten mark or signature in black ink, located to the right of the dining room photograph.

1922  
2



**Dormitório I**

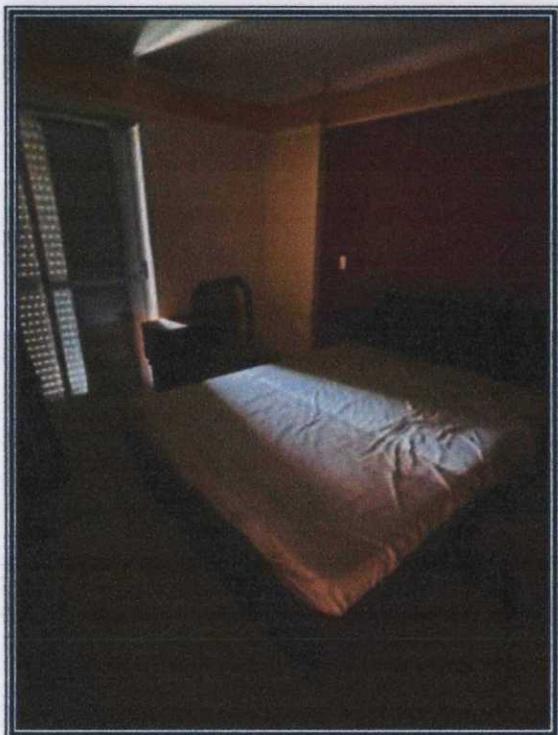


**Dormitório II**

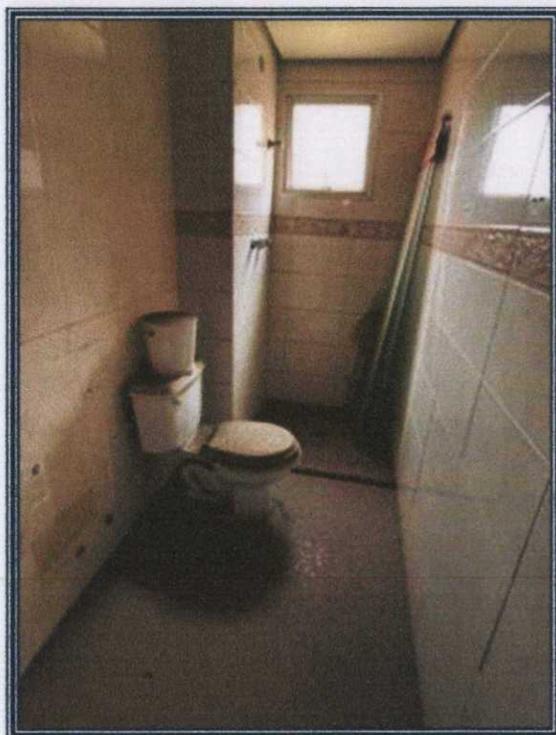


**Banheiro**

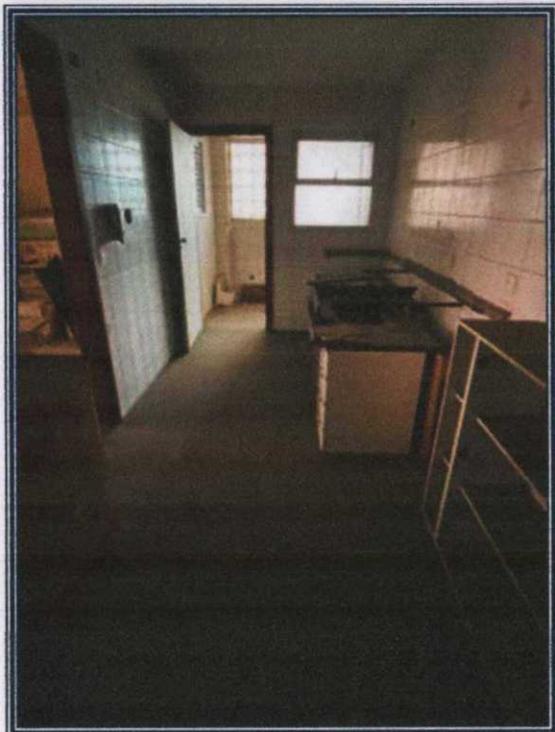
A large, stylized handwritten mark or signature in black ink, located below the bathroom photograph.



Suíte



1924  
2



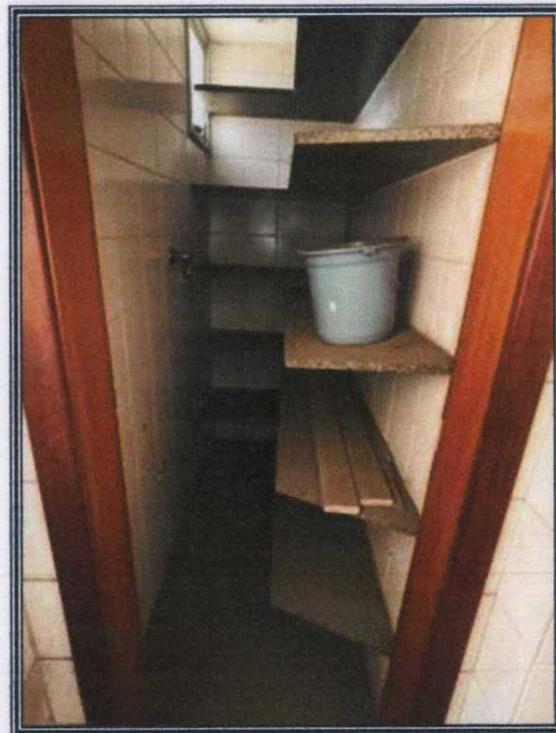
**Cozinha**



**Área de serviço**

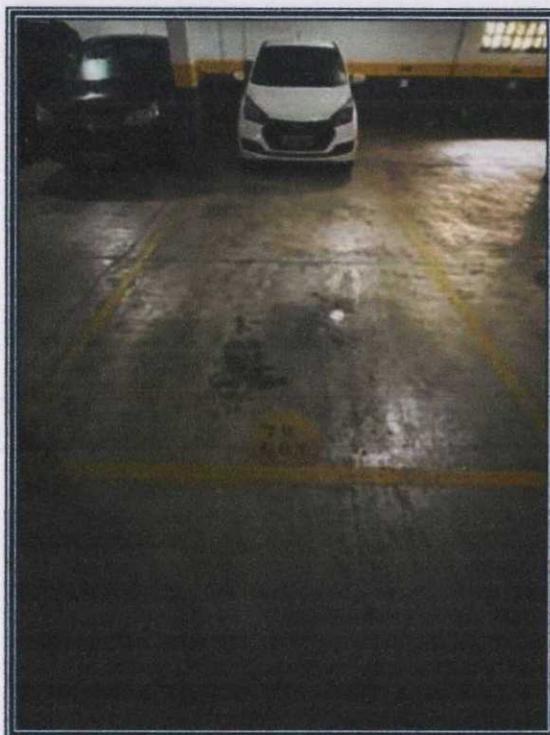


**Dormitório (reversível) e banheiro de funcionário**



1925

**13.2 Ilustração fotográfica da Vaga de garagem nº. G63**



f

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

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

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



**2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )**

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de janeiro de 2.021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.098,65 / \text{m}^2$$

**3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )**

$$V_a = V_u \times A_c$$

$A_c$  = Área homogeneizada – Área útil  $\text{m}^2$  + Vagas de garagem  $\text{m}^2 / 2$

$$A_c = 96,3200 \text{ m}^2 + 00,00\text{m}^2 / 2$$

$$A_c = 96,3200 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.098,65 \times 96,3200 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 394.781,97$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 395.000,00$$

**(trezentos e noventa e cinco mil reais)**



**4. Valor da vaga ( $V_{vaga}$ )**

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

$$V_{vaga} = (V_u / 2) \times \text{área útil da vaga}$$

$$V_a = (4.098,65 / 2) \times 12,0000 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 24.591,90$$

Ou, em números redondos,

$$V_{vaga} = \text{R\$ } 24.600,00$$

**(vinte e quatro mil e seiscentos reais)**



**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 20 (vinte) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

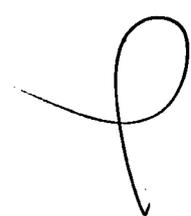
São Paulo, 26 de janeiro de 2.021



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

10370

## **ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**



## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

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

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

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

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

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

### 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

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



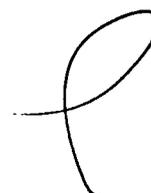
O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados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

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

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador (1,926)
Área útil homogeneizada:	96.3200 m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	25 (vinte cinco) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (F)
F <sub>oc</sub> :	0,576
Índice fiscal	843,00
Data-base	Janeiro de 2.021

1933

**ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS**





GeoBrazMapPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 304 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVAIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 102,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: LOPES AG MORUMBI - 169\_M375618  
 CONTATO: SR JOÃO TELEFONE: (11)-42102060

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 97,0000 + 10,00 / 2 = 102,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.852,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.852,94
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



GeoAvaliarPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 2**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 304 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: BOOKING NEG MOB - 0552  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-43041001

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98,0000 - 10,00 / 2 = 103,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.242,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.242,72
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



CadastralPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 3**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 304 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843.00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL. XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE - SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (A<sub>T</sub>) M<sup>2</sup>: 1.00 TESTADA (C<sub>T</sub>) M: 1.00 PROF. EQUIV. (P<sub>e</sub>): 1.00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRÁFICA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 99,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup>: 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup>: 0,00 TOTAL M<sup>2</sup>: 99,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

 ADICIONAL 01: 1.00 ADICIONAL 02: 1.00 ADICIONAL 03: 1.00  
 ADICIONAL 04: 1.00 ADICIONAL 05: 1.00 ADICIONAL 06: 1.00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: CRRETOR AUTONOMO - M70FDT  
 CONTATO: SR PEDRO CARNEIRO TELEFONE: (11)-941529968

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M<sup>2</sup> - ÁREA DE VAGAS M<sup>2</sup> / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 94,0000 - 10,00 / 2 = 99,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.545,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.545,45
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



Cecilia HarProf

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 4**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOLÓGICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Av) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Fe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRÁFICA: Plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 101,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: PR LEARN AG BARRA FUIDA - 621508  
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-35429999

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98,0000 - 10,00 / 2 = 101,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.900,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.900,99
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



Condição HabPro

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 5**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIA M²: 101,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 530.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: SH PRIME MOV - SH76032  
 CONTATO: SRA KATIA TELEFONE: (11)-47502300

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² - ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 96 0000 - 10,00 / 2 = 101,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.722,77
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.722,77
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00



Construções Prof

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 6**

 NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 304 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

 ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**
 PAGAMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

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

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: SH PRIME MOV - SH70478  
 CONTATO: SRA KATIA TELEFONE: (11)-47502300

**OBSERVAÇÃO:**

 ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98 0000 - 10,00 / 2 = 103,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.679,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.679,61
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00



CecAvallarPro

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 306 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

**DADOS DA REGIÃO**
**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 100 TESTADA - (ct) m: 1.00 PROF. EQUIV. (Pe): 1.00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO: apartamento médio cl elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (R): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CORRETOR AUTONOMO - 307519

CONTATO: SRA SARA CRISTINA

TELEFONE: (11)-974067688

**OBSERVAÇÃO:**

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² - ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98 0000 - 10,00 / 2 = 103,0000

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.067,96
OBSCOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.067,96
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Construção Civil

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
SETOR: 304 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRÁFICA: Plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

##### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

##### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

##### EDIFÍCIO

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

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 575.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: M/RANTTE MOV AG SANTANA - 300101

CONTATO: SR ROMULO TELEFONE: (11)-29717965

##### OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² - ÁREA DE VAGAS M² / 2  
ÁREA HOMOGENEIZADA = 98 0000 - 10,00 / 2 = 103,0000

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 5,024 27
OBsolescência Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5,024 27
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



Condomínio Priv

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2021  
 SETOR: 304 QUADRA: 109 ÍNDICE DO LOCAL: 843 00 CHAVE GEGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB NÚMERO: 225  
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BARRIO: JD DAS LARANJEIRAS - CASA VERDE - ZONA NOROESTE SAO PAULO - SP  
 CEP: UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS:

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aj) M²: 1,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRÁFICA: Plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

## EDIFÍCIO

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

## FATORES ADICIONAIS

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

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: MANTENTE MOV AG SANTANA - 307518  
 CONTATO: SR ROMELDO TELEFONE: (11)-29717965

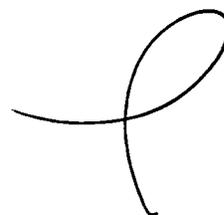
## OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA ÚTL M² - ÁREA DE VAGAS M² / 2  
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 98.0000 - 10,00 / 2 = 103,0000

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.067,96
OBsolescência Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.067,96
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

**ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**





Condições Prop.

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO: AA - COND RES PRTO SEGURO X BASIC ENGENHARIA LTDA DATA: 14/01/2021  
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-S<sup>o</sup> - 2021 - SAO PAULO - SP  
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,8  
OBSERVAÇÃO:

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	843,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



GeoAvaliarProf

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	4.852,94	3.957,41	0,8155
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.242,72	4.275,26	0,8155
<input type="checkbox"/>	3 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	4.545,45	3.706,67	0,8155
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	4.900,99	3.996,59	0,8155
<input type="checkbox"/>	5 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	4.722,77	3.851,26	0,8155
<input type="checkbox"/>	6 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.679,61	4.631,53	0,8155
<input checked="" type="checkbox"/>	7 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.067,96	4.132,75	0,8155
<input checked="" type="checkbox"/>	8 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.024,27	4.097,13	0,8155
<input checked="" type="checkbox"/>	9 AVENIDA PROFESSORA IDA KOLB .225	5.067,96	4.132,75	0,8155



GeoAvailarPro

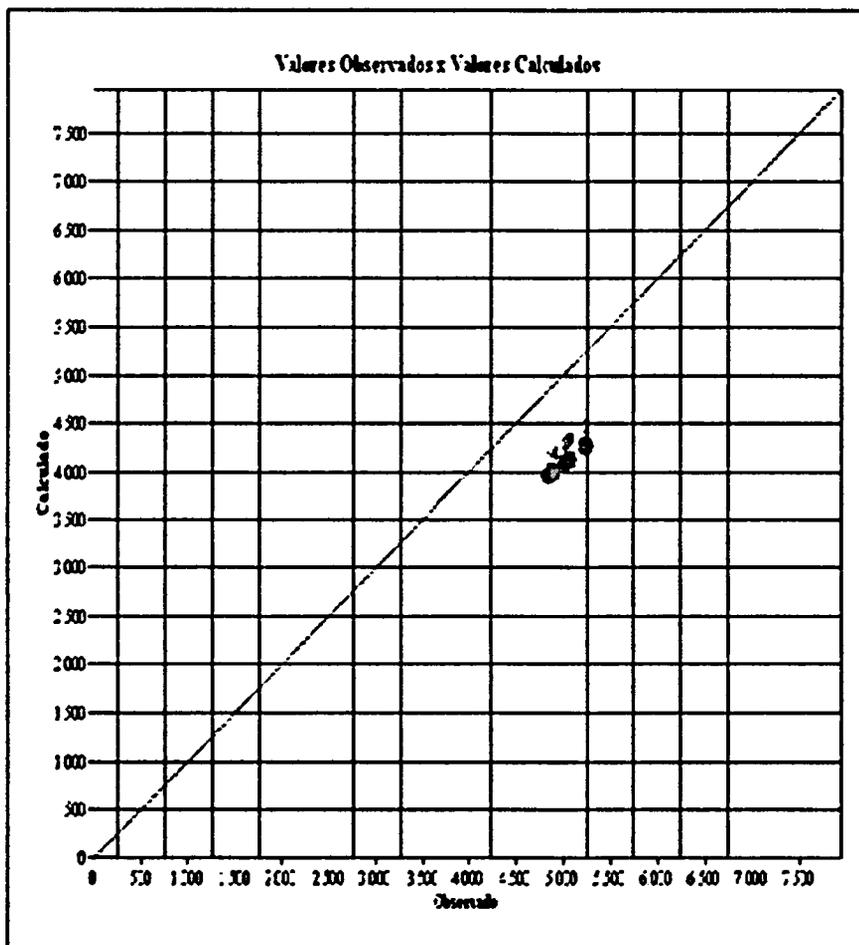
**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	4.852,94	3.957,41
2	5.242,72	4.275,26
3	4.545,45	3.706,67
4	4.900,99	3.996,59
5	4.722,77	3.851,26
6	5.679,61	4.631,53
7	5.067,96	4.132,75
8	5.024,27	4.097,13
9	5.067,96	4.132,75



CalculaPlanProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAnalisPro

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo: Apartamento Local: AV PROF IDA KOLS 225 07 AND APTO 72 B: 08 JD DAS LARANJEIRAS - CASA Data: 14/01/2021  
 Cliente: 0153956-242009.8.26.0001  
 Área terreno nº: 100 Edificação nº: 9632 Modalidade: Venda  
 Distribuição especial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários: 5.026,14  
 Desvio Padrão: 136,61  
 - 30%: 3.518,30  
 + 30%: 6.533,98

Coefficiente de Variação: 2,7600

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários: 4.098,65  
 Desvio Padrão: 113,03  
 - 30%: 2.869,04  
 + 30%: 5.328,25

Coefficiente de Variação: 2,7600

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. de imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	8 <input checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref e todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref e todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref e todas as caract dos dados ref em tabelas <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ e conj de fatores	0,00 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,00 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 "a" <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANADA (R\$): 4.098,65  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.098,65000

VALOR TOTAL (R\$): 394.781,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.030,54  
 INTERVALO MÁXIMO: 4.166,76

INTERVALO MÍNIMO: 4.030,54  
 INTERVALO MÁXIMO: 4.166,76

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 4.098,65**

(quatro mil e noventa e oito reais e sessenta e cinco centavos)