



**Olga Ramirez Llopis**

engenheira civil - CREA 060113.7793/D  
exclusivamente função perita judicial desde 1983

Especializações: revisional, renovatória,  
avaliações judiciais,  
patologias construção  
estudo dominial  
legislação ambiental

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CIVEL FORUM  
CENTRAL.**

Processo nº 1090504-65.2019.8.26.0100.

**OLGA RAMIREZ LLOPIS**, perita judicial  
nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de Execução requerida por  
**PASQUA FOLLO ADM DE BENS** contra **PATRICIO LEONARDO  
ARELLANO LAGOS E OUTROS** vêm apresentar à Vossa  
Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões expressas no presente

**LAUDO JUDICIAL**

tendo por base as Normas Técnicas da NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 08 de maio de 2023.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*

---

## **R O T E I R O**

### **CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.**

1. Objetivo do Trabalho.

### **CAPITULO II - V ISTORIA.**

1. Do Local.
2. Do Imóvel.
  - 2.1 Do Prédio.
  - 2.2.Do Apartamento.

### **CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES**

1. Generalidades.
  - 1.1. Métodos Indiretos.
    - 1.1.1. Método Básico da Renda.
  - 1.2. Métodos Diretos.
    - 1.2.1. Método Comparativo.

### **CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.**

1. Aplicação da Metodologia.
  - 1.1. Método Comparativo.

### **CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.**

### **CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.**



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793

## **CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.**

### **1. OBJETIVO DO TRABALHO.**

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o apartamento nº84 da Torre I do Residencial Santa Catarina, bairro Saúde, matrícula nº112778 do 14º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à Ação de Execução requerida por PASQUA FOLLO ADMINISTRAÇÃO DE BENS contra PATRICIO LEONARDO ARELLANO LAGOS E OUTROS que corre perante a 1ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 1090504-65.2019.8.26.0100.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793

## CAPITULO II – ETAPAS DO PRESENTE TRABALHO.

### 1. Diligências ao imóvel.

O ingresso no imóvel com a autorização dos requeridos ocorreu no dia 06.05.2023 às 15 horas, com a apresentação da identificação da perita judicial na portaria e a liberação para passar pelos portões do prédio.



FOTO 01 – DILIGENCIAS AO PRÉDIO E RETORNO DOS PROPRIETÁRIOS DIA 07.05.2023



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793

LIVRO N.º 9 - REGISTRO GERAL 14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 de São Paulo

112.778 01 São Paulo, 24 de março de 1.992

IMÓVEL: APARTAMENTO n.º 84, localizado no 8.º andar do EDIFÍCIO SANTA LÚZIA - BLOCO 1, integrante do RESIDENCIAL SANTA CATARINA, situado à Rua Professor Arnaldo João Semerari n.º 790, Vila 15 e Rua Giovanni Bellini, na Saúde, 21.º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área privativa real de 60,46m<sup>2</sup>, a área real comum de divisão não proporcional de 15,74m<sup>2</sup>, a área real comum de divisão proporcional de 26,61m<sup>2</sup>, a área real total de 102,81m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio de 0,98%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de uso indeterminado localizada nos estacionamentos I ou II, em local descoberto.

PROPRIETÁRIA: BILEZ FONDARD EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CEC, n.º 43.829.357/0001-90, com sede nesta Capital, à Rua Menesleu Brás n.º 146, aporlejoia, sala 9.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/Matr. 9.026 e R.3/Matr. 21.439 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 157.103.0004-6.

A Escr. aut. Colaboração: (Liliana Asturiano Costa)

TÍTULO DE PROPRIEDADE

FIGURA 01 – TÍTULO DE PROPRIEDADE EM ESTUDO.

A equipe de segurança do Residencial Santa Catarina exigiu Ofício para liberação dos portões ou liberação exclusivamente pelos requeridos, o que foi obedecido pela perita judicial.

A autorização de extrair fotografias “in loco” do apartamento pelos requeridos que acompanharam os trabalhos de levantamento das características construtivas e armários embutidos instalados, conforme fotos.





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793

## CAPITULO III – VISTORIA.

### 1. DO LOCAL.

A rua Professor Arnaldo João Semeraro tem acesso fácil pela Rodovia dos Imigrantes, próximo a divisa com os municípios de São Caetano do Sul, Rudge Ramos e Taboão.

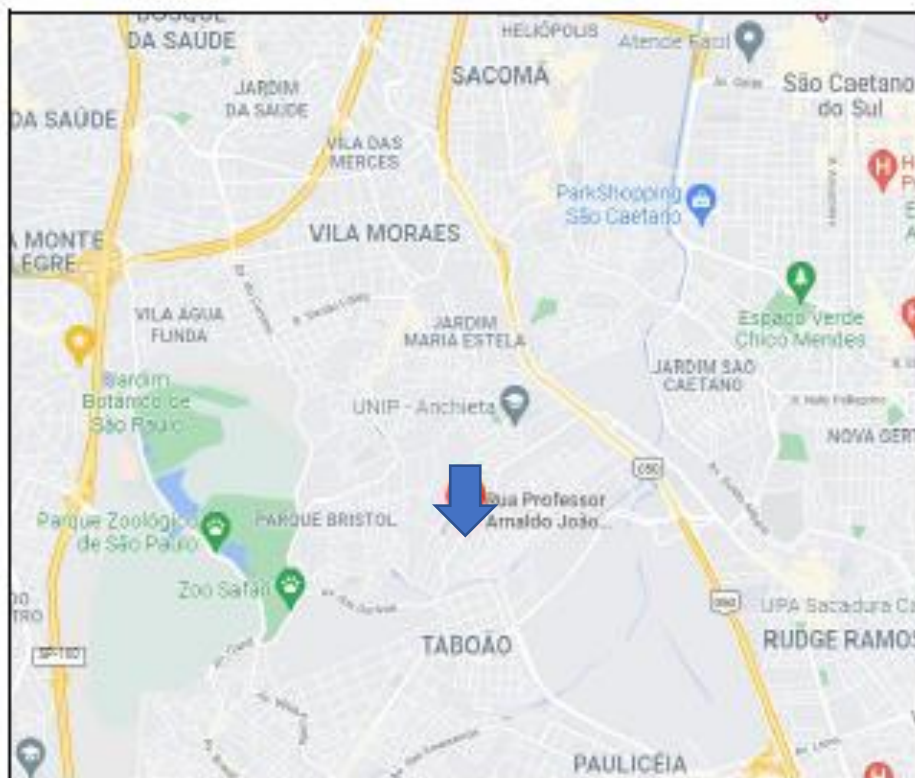


FIGURA 02 – DIVISA LIMITES COM RUDGE RAMOS E TABOÃO.



*Olga Ramirez Llopis*  
 engenheira civil - CREA 0601137793

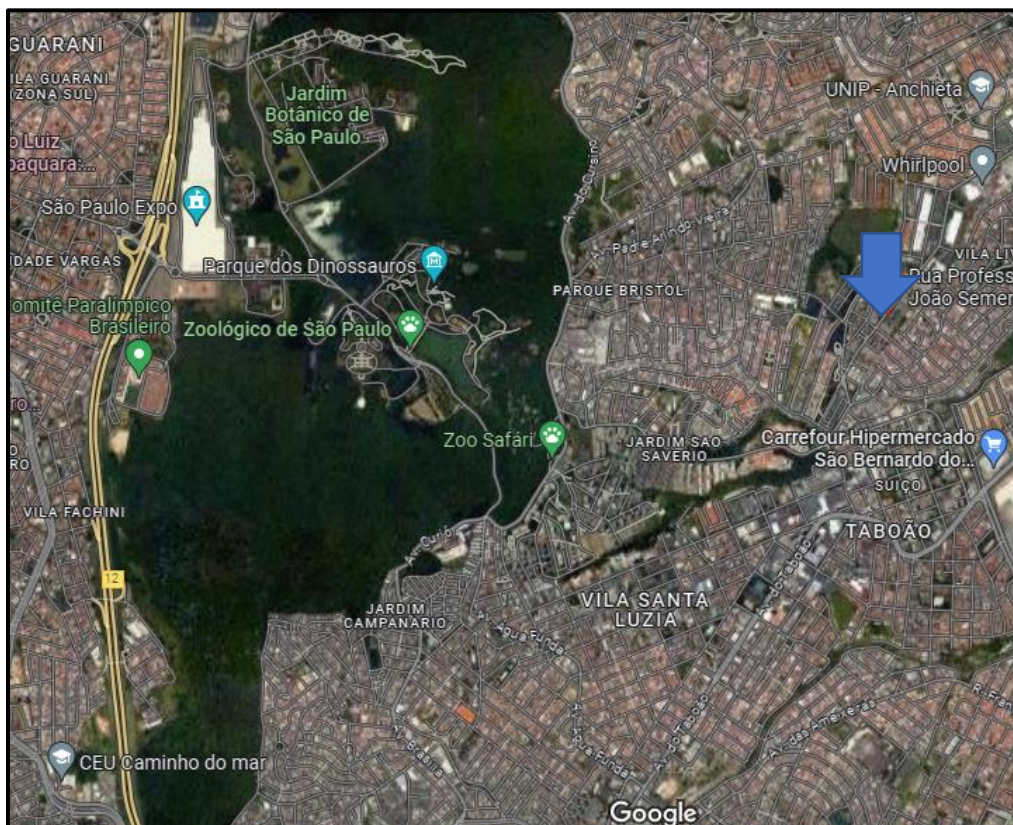


FIGURA 03 – VISTA GERAL DA RODOVIA IMIGRANTES E ZOOLOGICO.

Das diversas diligências realizadas para localização dos requeridos no Residencial Santa Catarina, foi observado que o atrativo da região é o Parque Zoológico.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FIGURA 04 – SETOR 157 E CONFIGURAÇÃO QUADRA 103.

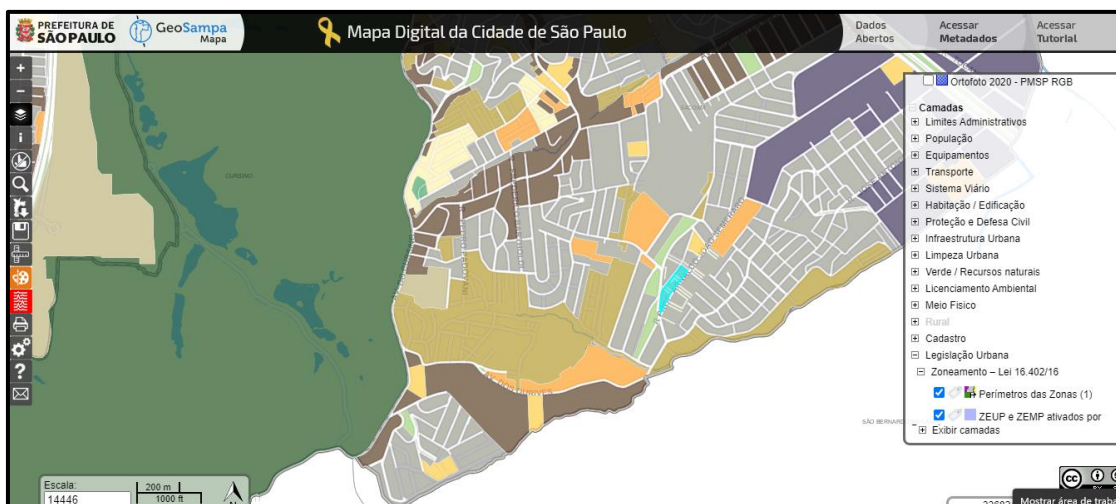


FIGURA 05 – CLASSIFICAÇÃO ZM DO ZONEAMENTO DE SÃO PAULO.





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 02 – SUPERMERCADO PROXIMO AO LOCAL EM ESTUDO.



FOTO 03 – EXPANSÃO PREDIOS RESIDENCIAIS .



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 04 – PRÉDIOS DA REGIÃO .

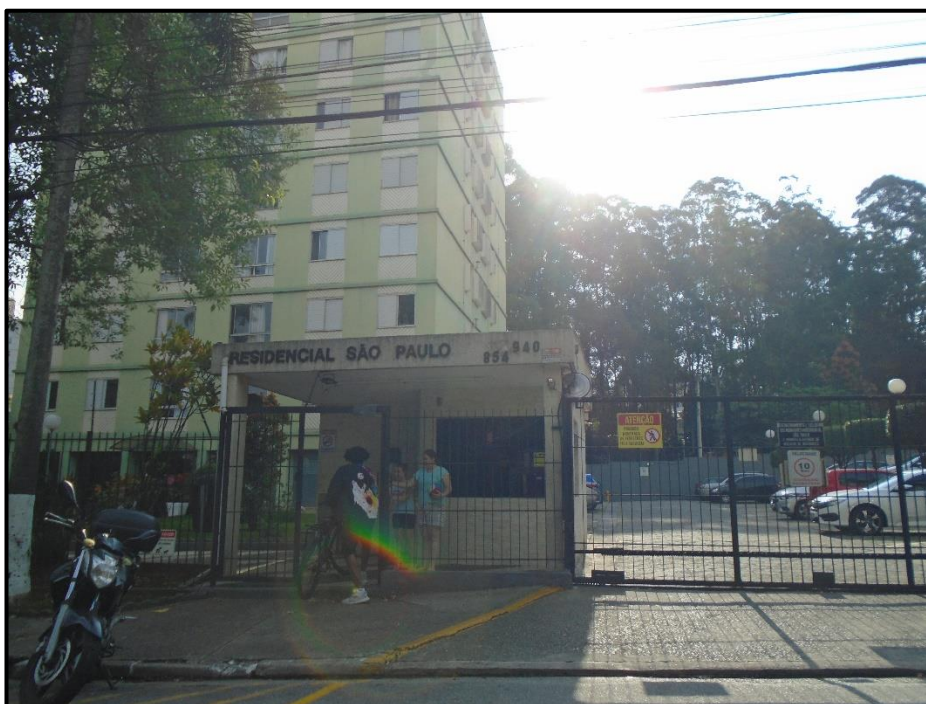


FOTO 05 – PORTARIA.





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793

---

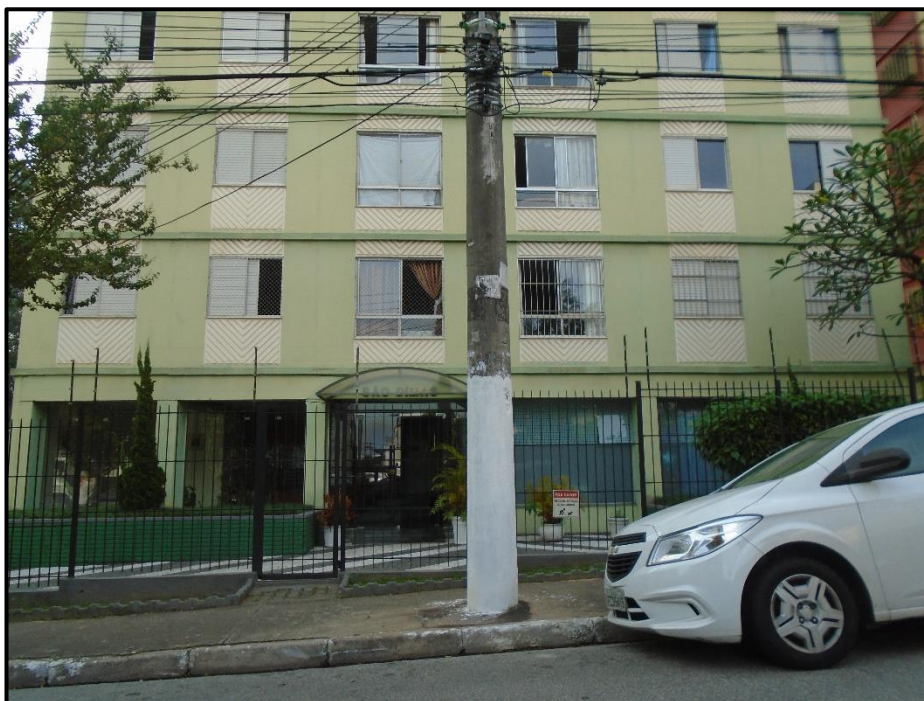


FOTO 06 – SISTEMA CONSTRUTIVO SEMELHANTE RESIDENCIAL EM ESTUDO.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 07 – PORTARIA ED. SANTA LUIZA – RESIDENCIAL VIZINHO.





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793

## 2. DO RESIDENCIAL .

O bloco I do Residencial Santa Catarina possui idêntico sistema construtivo de outros blocos da incorporação.



FOTO 08 – FACHADAS DO BLOCO I .



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 09 – DESTAQUE DA COMPOSIÇÃO IDENTICA.





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 10 – ESTACIONAMENTO DESCOBERTO NO TÉRREO.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 11 – ENTRADA BLOCO NO TÉRREO.

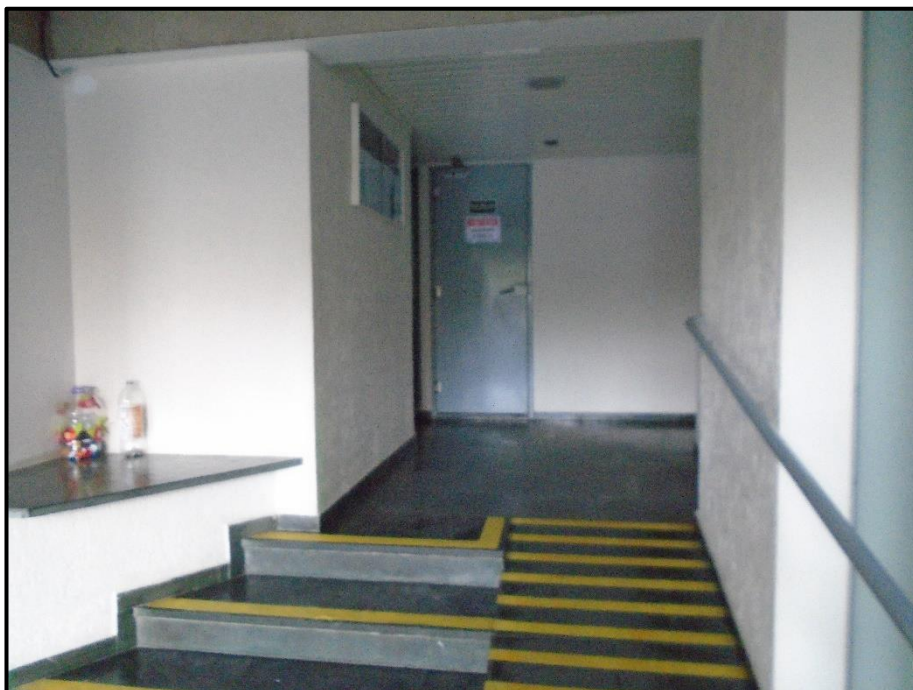


FOTO 12 – HALL DOS ELEVADORES.





**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793

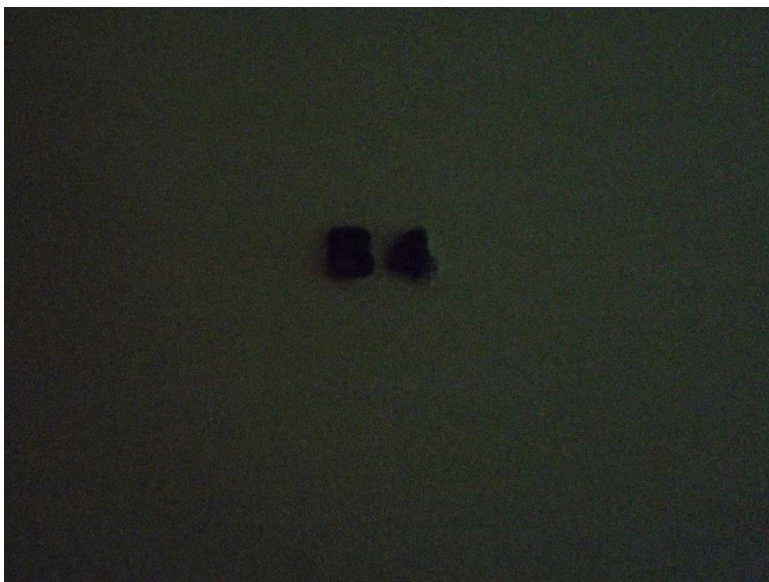


FOTO 13 – IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

112.778 01 São Paulo, 24 de março de 1.992

**IMÓVEL:** APARTAMENTO n.º 84, localizado no 07.º andar do EDIFÍCIO SANTA LÚZIA - BLOCO 1, integrante do RESIDENCIAL SANTA CATARINA, situado à Rua Professor Arnaldo João Semerari n.º 790, Vila 15 e Rua Giovanni Bellini, na Cidade, 21.º Subdistrito.

**UM APARTAMENTO** com a área privativa real de 60,45m<sup>2</sup>, a área real comum de divisão não proporcional de 15,24m<sup>2</sup>, a área real comum de divisão proporcional de 26,61m<sup>2</sup>, a área real total de 102,31m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio de 0,98%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de uso indeterminado localizada nos estacionamento I ou II, em local a descobrir.

**PROPRIETÁRIO:** BILED FUNDADO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ n.º 43.829.357/0001-90, com sede nesta Capital, à Rua Mercedes Brás n.º 146, nº 146, loja 5.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.2/Matr. 9.026 e R.3/Matr. 21.439 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:** 157.103.0004-6.

A Escr. aut. Colunista (Liliana Asturiano Costa)

TÍTULO DE PROPRIEDADE

FIGURA 07 – TÍTULO DE PROPRIEDADE APARTAMENTO 84.



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 14 – ASPECTO DA SALA ESTAR E JANTAR.

## SALA DE JANTAR E ESTAR .

Piso em carpete de madeira.

Paredes em pintura e massa acrílica.

Janelas tipo correr em esquadria de alumínio.





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793

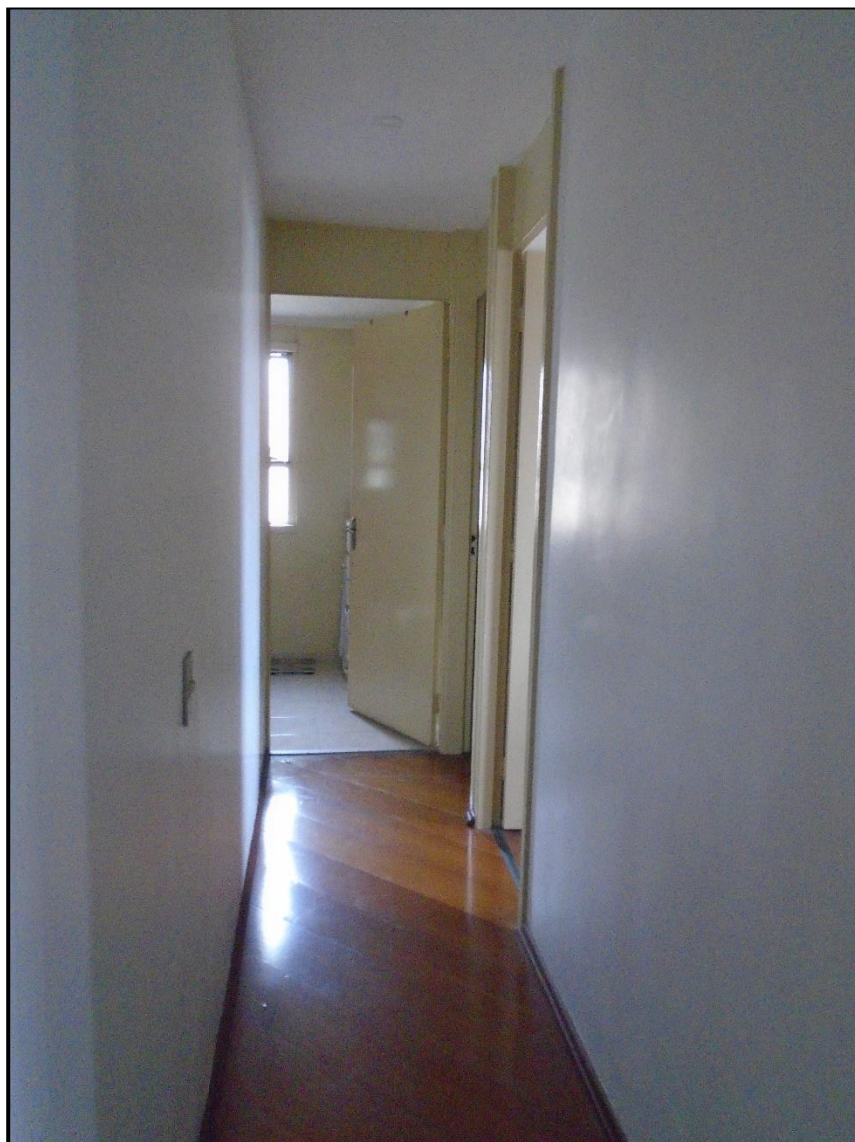


FOTO 15 – HALL CIRCULAÇÃO.

### **HALL DE CIRCULAÇÃO.**

**Piso em carpete de madeira.**

**Paredes em pintura e massa acrílica.**

**Janelas tipo correr em esquadria de alumínio.**



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 16 – CARACTERÍSTICAS DO DORMITÓRIO 01 .

## **DORMITÓRIO 01.**

**Piso em carpete de madeira.**

**Paredes em pintura e massa acrílica.**

**Janelas tipo correr em esquadria de alumínio.**





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793

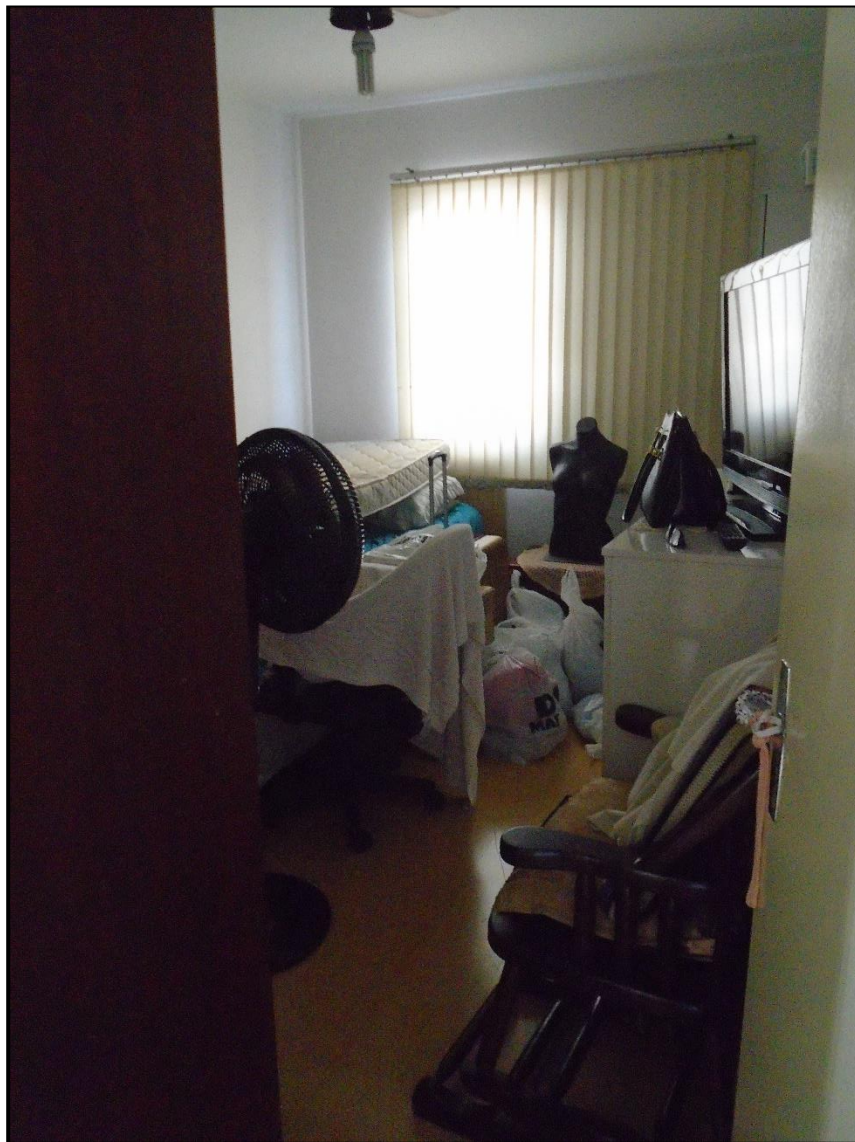


FOTO 17 – CARACTERÍSTICAS DO DORMITÓRIO 02.

## **DORMITÓRIO 02.**

**Piso em carpete de madeira.**

**Paredes em pintura e massa acrílica.**

**Janelas tipo correr em esquadria de alumínio.**



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 18 – ENTRADA BLOCO NO TÉRREO.

### **BANHEIRO SOCIAL.**

**Piso em ladrilho cerâmico.**

**Paredes em pintura e massa acrílica.**

**Janelas tipo correr em esquadria de alumínio.**



*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 18 – ARMÁRIOS COM PROJETO NA COZINHA.

## COZINHA

Armários embutidos com projeto.





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 19 – INTERLIGAÇÃO ÁREA DE SERVIÇO.

## **COZINHA.**

**Piso em ladrilho cerâmico.**

**Paredes em pintura e massa acrílica.**

**Janelas tipo correr em esquadria de alumínio.**





*Olga Ramirez Llopis*  
engenheira civil - CREA 0601137793



FOTO 20 – ASPECTO DA ÁREA DE SERVIÇO.

### ÁREA DE SERVIÇO.

Piso em ladrilho cerâmico.

Paredes em pintura e massa acrílica.

Janelas tipo correr em esquadria de alumínio.



**Olga Ramirez Llopis**  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

## **CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES**

### **1. Aplicação da Metodologia.**

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor do imóvel adiante:

### **2. Método comparativo direto de dados de mercado.**

#### **2.1 Introdução**

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

## **2.2 Levantamento de dados de mercado**

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

## **2.3 Tratamento científico.**

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos





**Olga Ramirez Llopis**  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

#### **2.4 Método Involutivo.**

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

#### **2.5 Método evolutivo.**



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

### **3. Método para identificar o custo de um imóvel.**

#### **3.1 Método da quantificação do custo.**

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.



*Olga Ramirez Llopis*  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

---

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

### **3.2 Método comparativo direto do custo.**

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.





**Olga Ramirez Llopis**  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

## **CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.**

### **1. Aplicação da Metodologia.**

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

#### **1.1. Método Comparativo.**

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de apartamentos foi constatado que as características do empreendimento residencial em estudo.

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo da 2<sup>a</sup>. zona prevista na tabela adiante.



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

## VALOR UNITÁRIO (Qmf t)

A avaliação do valor unitário de contemporâneo à data de elaboração do laudo, anexo nº01, deste laudo.

Portanto, temos:

$$Q = \text{R\$ } 5.501,09 / \text{m}^2$$

mf conjunto

### 9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

#### Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

##### 1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m<sup>2</sup>, e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

##### 2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m<sup>2</sup> e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

##### 3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m<sup>2</sup>.

#### Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de incorporação):



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

#### **4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular**

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

#### **5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio**

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

#### **6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto**

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

### **Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.**

#### **7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular**

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

#### **8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio**

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

#### **9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto**

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

### **Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:**

#### **10ª Zona: Indústrias**

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

#### **11ª Zona: Galpões**

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.

Reportando-se ao valor unitário obtido no memorial de

cálculo, anexo nº01, resulta:





**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | **Resumo**

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	(1)	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o corrj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 4.471,01

Intervalo de confiança do paradigma  
 Mínimo: 4.228,13 | Máximo: 4.713,89

Valor unitário: 4.471,01 | Valor total: 277.202,62

Intervalo de Confiança Avaliando  
 Mínimo: 4.228,13 | Máximo: 4.713,89

Grau de precisão: **III**  
 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

Valor apartamento n°84 ..... R\$ 277.202,62

arredondando-se,

Valor apartamento n°84 ..... R\$ 278.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 07:04, sob o número WJMJ23408411867. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1090504-65.2019.8.26.0100 e código 8AhKNAq.



**Olga Ramirez Llopis**  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

## **CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.**

O valor do apartamento nº84 do Bloco I do Conjunto Residencial Santa Catarina, localizado no 8º andar e objeto da matrícula nº112.778 do 14º Cartório de Registro de Imóveis, foi calculado através do Método Comparativo, como recomendado pelas Normas Técnicas vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT.

### **VALOR APARTAMENTO**

**COM VAGA DESCOBERTA = R\$ 278.000,00**

(maio/2023)



**Olga Ramirez Llopis**  
 engenheira civil - CREA 0601137793  
 exclusivamente perita judicial



TÍTULO DE PROPRIEDADE – VAGA LOCAL INDETERMINADO

O título de propriedade indica que a vaga para uso é indeterminada e localizada nos estacionamentos I ou II, local descoberto, conforme vistoria “in loco” após diversas diligências para adentrar no residencial, vide Capítulo III – Vistoria, deste laudo.





**Olga Ramirez Llopis**  
*engenheira civil - CREA 0601137793*  
*exclusivamente perita judicial*

## **CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.**

O presente trabalho foi elaborado com trinta e seis páginas e um anexo.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 08 de maio de 2023.

**Eng. Olga Ramirez Llopis**

**Perita judicial.**

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,875 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

 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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : SR. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.774,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 162,18	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.936,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023  
 SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro NÚMERO : 790  
 COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : 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) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 279.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPÉ/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.050,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 461,71	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.905,00
PADRÃO Fp : 393,64	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,21
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00    TESTADA - (cf) m : 1,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE :    FORMATO :    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) : 0,807    IDADE : 20 anos    FRAÇÃO : 0,00    TAXA : 0,00    VAGAS COB. : 0    VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00    ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00    GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00    TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta    VALOR VENDA (R\$) : 255.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.701,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 421,99	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.483,00
PADRÃO Fp : 359,78	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,21
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

 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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-20402288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.919,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	446,82	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.366,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,11
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00    TESTADA - (cf) m : 1,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE :    FORMATO :    ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento    ESTADO :    FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)    COEF. PADRÃO : 2,160    CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807    IDADE : 20 anos    FRAÇÃO : 0,00    TAXA : 0,00    VAGAS COB. : 0    VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 65,00    ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00    GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00    TOTAL M<sup>2</sup> : 65,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta    VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.876,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 441,98	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.318,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,11
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 65,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 65,00

**EDIÍCIO**

 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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-20402288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.046,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 692,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.738,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,222
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00    TESTADA - (cf) m : 1,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE :    FORMATO :    ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento    ESTADO :    FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)    COEF. PADRÃO : 2,160    CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,718    IDADE : 25 anos    FRAÇÃO : 0,00    TAXA : 0,00    VAGAS COB. : 0    VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00    ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00    GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00    TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta    VALOR VENDA (R\$) : 275.000,00    VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.991,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 907,36	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.899,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,22
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,875 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 66,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 66,00

**EDIÍCIO**

 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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPÉ/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.909,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 210,95	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.120,90
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023  
 SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro NÚMERO : 790  
 COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,875 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Loft

CONTATO : SR. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.774,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 162,18	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.936,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023  
 SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro NÚMERO : 790  
 COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : 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) : 0,807 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 279.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.050,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 461,71	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.905,00
PADRÃO Fp : 393,64	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,21
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00    TESTADA - (cf) m : 1,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE :    FORMATO :    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) : 0,807    DADE : 20 anos    FRAÇÃO : 0,00    TAXA : 0,00    VAGAS COB. : 0    VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00    ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00    GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00    TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

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**

ADICIONAL01: 1,00    ADICIONAL02: 1,00    ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00    ADICIONAL05: 1,00    ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta    VALOR VENDA (R\$) : 255.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.701,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 421,99	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.483,00
PADRÃO Fp : 359,78	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,21
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por OLGA RAMIREZ LLOPIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/05/2023 às 07:04, sob o número WJMJ23408411867. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1090504-65.2019.8.26.0100 e código XTAAPS.P.

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023  
 SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro NÚMERO : 790  
 COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,807 DADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : Loft  
 CONTATO : Sr. João TELEFONE : (11)-20402288  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.919,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 446,82	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.366,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,11
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00    TESTADA - (cf) m : 1,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE :    FORMATO :    ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)    COEF. PADRÃO : 2,160    CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,807    IDADE : 20 anos    FRAÇÃO : 0,00    TAXA : 0,00    VAGAS COB.: 0    VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 65,00    ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00    GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00    TOTAL M<sup>2</sup> : 65,00

**EDIÍCIO**

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**

ADICIONAL01: 1,00    ADICIONAL02: 1,00    ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00    ADICIONAL05: 1,00    ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta    VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.876,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 441,98	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.318,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,11
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023  
 SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro NÚMERO : 790  
 COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 65,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 65,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-20402288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.046,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 692,38	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.738,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,22
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023  
 SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro NÚMERO : 790  
 COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 62,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 62,00

**EDIÍCIO**

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**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.991,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 907,36	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.899,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,22
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**
**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/05/2023

SETOR : 157 QUADRA : 103 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Professor João Semeraro

NÚMERO : 790

COMP. : BARRO : Jardim Emília - Saúde

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

 ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 1,00    TESTADA - (cf) m : 1,00    PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE :    FORMATO :    ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+)    COEF. PADRÃO : 2,160    CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,875    IDADE : 15 anos    FRAÇÃO : 0,00    TAXA : 0,00    VAGAS COB. : 0    VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

 A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 66,00    ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00    GARAGEM M<sup>2</sup> 0,00    TOTAL M<sup>2</sup> : 66,00

**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**

ADICIONAL01: 1,00    ADICIONAL02: 1,00    ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00    ADICIONAL05: 1,00    ADICIONAL06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta    VALOR VENDA (R\$) : 360.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Loft

CONTATO : Sr. João

TELEFONE : (11)-40202288

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.909,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 210,95	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.120,90
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	