

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos.

Processo nº: 0082622-37.2009.8.26.0224
Classe: Procedimento Comum – Espécie de Contratos
Requerente: Alexandre Lopes de Camargo e outro
Requerido: Cooperativa Habitacional Estado de São Paulo

JOSÉ MAIA NETO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Perito Judicial nomeado por V. Exa., vem mui respeitosamente apresentar o

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado dos apartamentos de nº 21, nº 22 e nº 31 localizados no Bloco D do Conjunto Residencial São Marcos, situado na Rua São José de Mossamedes nº 724, Distrito de Guaianazes, São Paulo/SP.

2. VALOR DE MERCADO

2.1 VALOR DO IMÓVEL de matrícula nº 108.760 – apartamento nº 21

R\$ 160.000,00
Cento e sessenta mil reais

para o mês de **outubro de 2023**.

2.2 VALOR DO IMÓVEL de matrícula nº 108.761 – apartamento nº 22

R\$ 160.000,00
Cento e sessenta mil reais

para o mês de **outubro de 2023**.

2.3 VALOR DO IMÓVEL de matrícula nº 108.764 – apartamento nº 31

R\$ 160.000,00
Cento e sessenta mil reais

para o mês de **outubro de 2023**.

3. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O trabalho foi feito observando a Norma Brasileira de Avaliação de Imóvel Urbano – NBR 14.653 e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005.

Este laudo não tem por escopo verificar a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus, bem como as medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

4. VISTORIA

As partes foram devidamente comunicadas sobre a data da vistoria, agendada de acordo com o artigo 474 do Código de Processo Civil.

A perícia foi realizada às 10:00 horas do dia 10 de outubro de 2023, onde se pode obter fotos e demais informações referentes aos imóveis.

Compareceu no local:

Sr. Clauby Roges Pires Camargo – representante do requerido.

Dos três apartamentos objeto da perícia, somente o apartamento 22 pode ser vistoriado.

Os apartamentos 21 e o 31 estavam fechados e foram avaliados por similaridade.

5. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados no Bloco D do Conjunto Residencial São Marcos, situado na Rua São José de Mossamedes nº 724, Distrito de Guaianazes, São Paulo/SP.

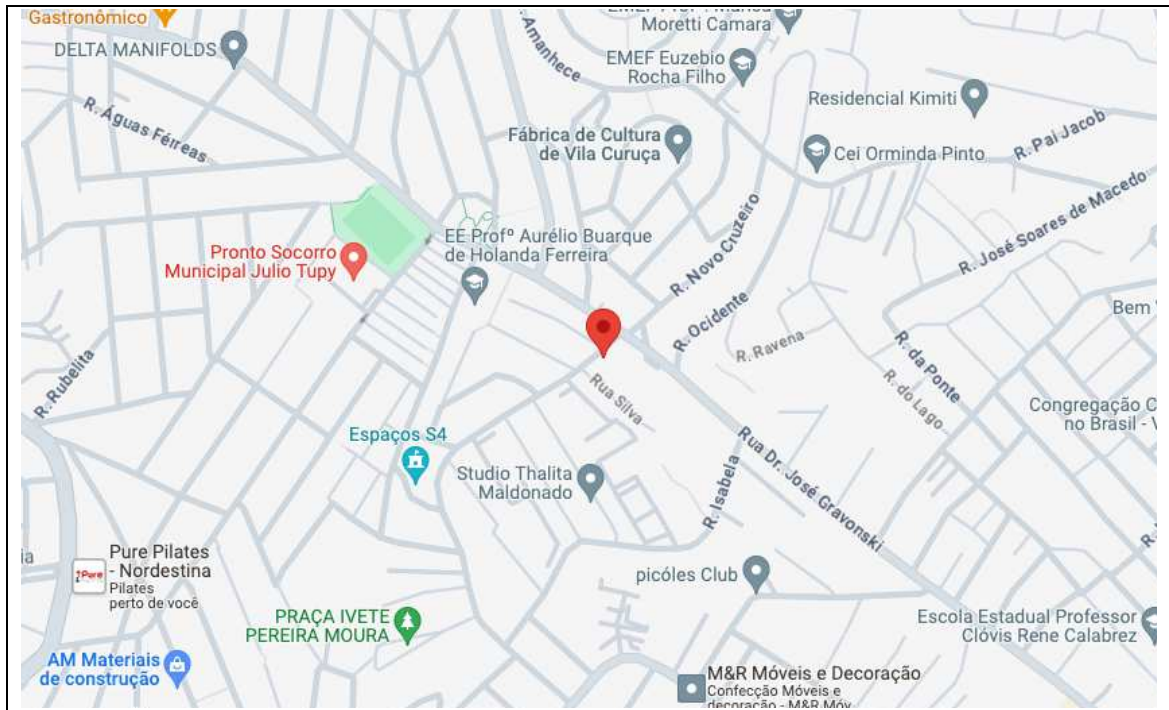


Ilustração 1 – Localização do imóvel – fonte google maps.



Ilustração 2 – Localização do imóvel – fonte google maps.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região possui ocupação mista, sendo residencial de padrão popular e comercial, e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local e serviços diversos, escola, igreja, posto de saúde etc.

O local possui todos os melhoramentos públicos urbanos, tais como guias, sarjetas, pavimentação, rede de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefone, coleta de lixo, etc.

7. ZONEAMENTO

De acordo com a LEI 16.402 de 22 de março de 2016 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o imóvel está inserido em ZEIS-1 – Zona Especial de Interesse Social

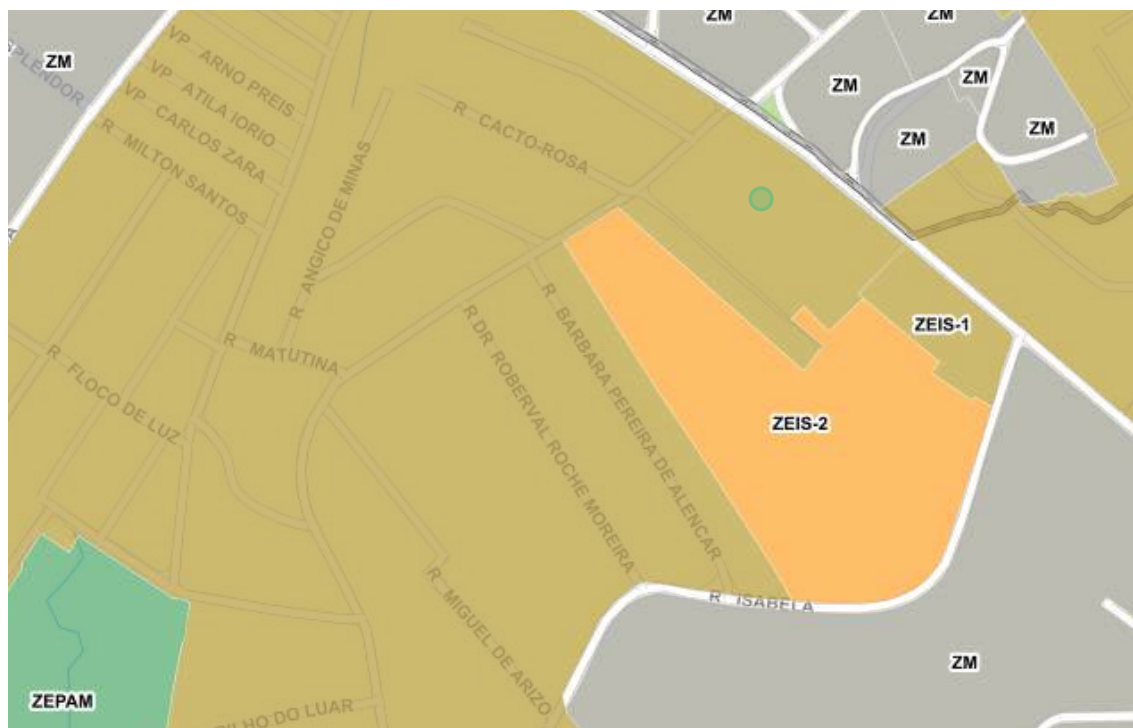



Ilustração 3 – Zoneamento do imóvel – fonte Geosampa.

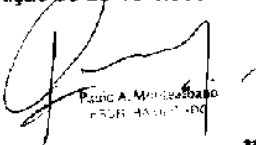
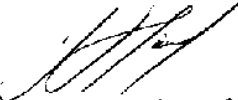
8. MATRÍCULAS DO IMÓVEIS

Protocolo nº SPH23030106416D - Mat.: 108760 - Pag 1 de 2 - Impresso por: BOT



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	108.760	ficha	1
São Paulo, 17 de DEZEMBRO de 1.998.			
IMÓVEL: APARTAMENTO n.21, localizado no 2º andar do Bloco "D" do CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO MARCOS, à rua São José de Mossamedes n.724, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área útil de 43,39500m², área comum de 40,98074m², área total de 84,37574m², e parte ideal de terreno de 0,735294%.			
CONTRIBUINTE: n.º 135.023.0010-1 (área maior).			
PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, na rua Conselheiro Crispiniano n.139, cj. 61, CGC. n.66.941.691/0001-36.			
REGISTRO ANTERIOR: R.4 (27-10-1 993), da matrícula n.29.871, desta serventia.			
 Antonio Carlos B. Câmara OFICIAL SUBSTITUTO			

Av.1, em 17 de DEZEMBRO de 1.998. A presente matrícula é aberta nesta data, a requerimento da proprietária, nos termos da petição de 28-10-1.998.			
 Paulo A. Mendes PROB. HABITAC.º		 Antonio Carlos B. Câmara OFICIAL SUBSTITUTO	

" FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA "			

Protocolo nº SPH23030106416D - Mat.: 108761 - Pag 1 de 2 - Impresso por: BOT



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

108.761

ficha

1

São Paulo, 17 de DEZEMBRO de 1.998.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.22, localizado no 2º andar do Bloco "D" do CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO MARCOS, à rua São José de Mossamedes n.724, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área útil de 43,39500m², área comum de 40,98074m², área total de 84,37574m², e parte ideal de terreno de 0,735294%.

CONTRIBUINTE: n.º 135.023.0010-1 (área maior).

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, na rua Conselheiro Crispiniano n.139, cj. 61, CGC. n.66.941.891/0001-36.

REGISTRO ANTERIOR: R.4 (27-10-1.993), da matrícula n.29.871, desta serventia.

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av.1, em 17 de DEZEMBRO de 1.998.

A presente matrícula é aberta nesta data, a requerimento da proprietária, nos termos da petição de 28-10-1.998.

Adão A. M. de Oliveira
FCER HABITADO

Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

" FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA "

Protocolo nº SPH23030106416D - Mat.: 108764 - Pag 1 de 2 - Impresso por: BOT



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula

108.764

ficha

1

São Paulo, 17 de DEZEMBRO de 1.998.

IMÓVEL: APARTAMENTO n.31, localizado no 3º andar do Bloco "D" do CONJUNTO RESIDENCIAL SÃO MARCOS, à rua São José de Mossamedes n.724, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área útil de 43,39500m², área comum de 40,98074m², área total de 84,37574m², e parte ideal de terreno de 0,735294%.

CONTRIBUINTE: n.º 135.023.0010-1 (área maior).

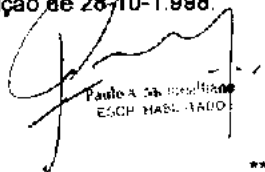
PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede nesta Capital, na rua Conselheiro Crispiniano n.139, cj. 61, CGC. n.66.941.691/0001-36.

REGISTRO ANTERIOR: R.4 (27-10-1.993), da matrícula n.29.871, desta serventia.


Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

Av.1, em 17 de DEZEMBRO de 1.998.

A presente matrícula é aberta nesta data, a requerimento da proprietária, nos termos da petição de 28-10-1.998.


Paulo A. de Medeiros
ESCP HABITACIONAL


Antonio Carlos B. Câmara
OFICIAL SUBSTITUTO

" FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA "

9. DESCRIÇÃO DO BEM

Trata-se de um condomínio com 7 torres residenciais, cada uma com 5 pavimentos, sem elevador, sendo 4 apartamentos por andar.

Os apartamentos estão localizados no Bloco D, situado na parte posterior do terreno, ao lado do estacionamento de veículos.

O condomínio encontra-se em razoável estado de conservação, necessitando de reparos simples.

9.1 UNIDADE AUTONOMA

A unidade vistoriada, apartamento de nº 22, encontra-se localizada no segundo andar ou 3º pavimento.

Possui uma sala, dois dormitórios, um banheiro, cozinha e área de serviço.

De acordo com informações da Matrícula nº 108.760 no 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel possui as seguintes áreas:

ÁREA ÚTIL	43,39500 m ²
ÁREA COMUM	40,98074 m ²
ÁREA TOTAL	84,37574 m ²

A fração ideal de terreno corresponde a 0,735294 %.

Os apartamentos de nº 21 e 33 encontram-se localizados no segundo e terceiro andar do mesmo bloco, possuindo as mesmas áreas e características físicas.

9.2 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Conforme o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e atualizado no ano de 2019 pode-se classificar o imóvel como:

GRUPO 1.1 – APARTAMENTO

1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023

9.3 ESTADO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, necessitando de reparos simples.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotos a seguir foram tiradas no dia da vistoria.



Foto 1 – Entrada na Rua São José de Mossamedes



Foto 2 – Vista geral do condomínio e entrada fática pela Rua Dr. José Gravonski



Foto 3 – Entrada do condomínio na Rua Dr. José Gravonski



Foto 4 – Estacionamento dos condôminos.



Foto 5 – Bloco D



Foto 6 – Entrada do Bloco D



Foto 7 – Sala (apartamento 22).

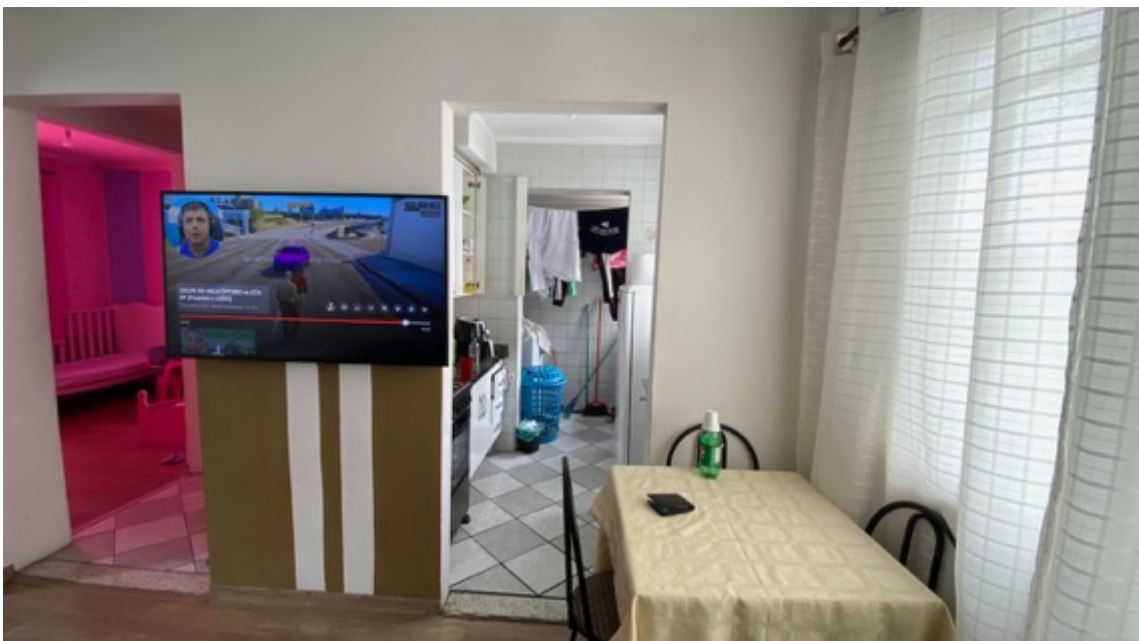


Foto 8 – Sala.



Foto 9 – Dormitório.

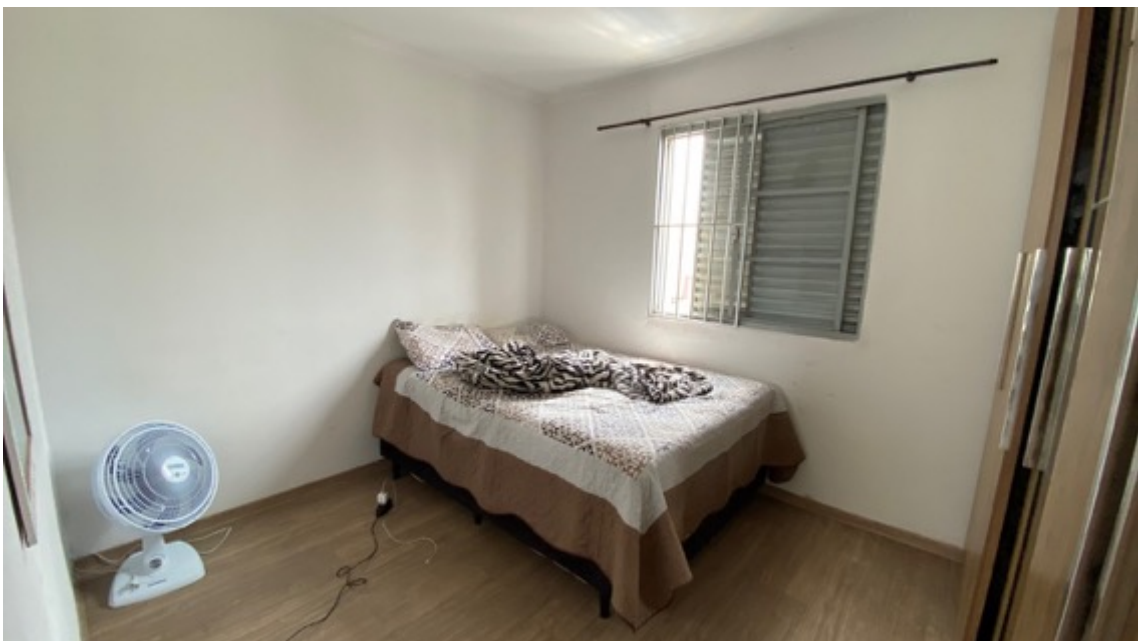


Foto 10 – Dormitório.



Foto 11 – Banheiro

Foto 12 – Cozinha



11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1 MÉTODOLOGIA

Para a avaliação do valor de um imóvel podem ser utilizados os seguintes métodos previstos em normas técnicas:

- Comparativo (direto de dados de mercado): sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- Evolutivo: utilizado em casos de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- Capitalização de renda: calculado de acordo com o potencial de exploração ou renda do imóvel.

Para utilizar o método comparativo é necessário obter no mínimo 5 elementos similares ao avaliando a fim de efetuar os cálculos de acordo com as normas técnicas em vigor, sendo que neste caso foram obtidas 6 amostras similares ao imóvel na região onde o mesmo está localizado.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIAR PRO”, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que processa as informações obtidas na pesquisa de mercado e calcula o valor final do imóvel.

11.2 VARIÁVEIS UTILIZADAS

Os elementos comparativos a serem considerados na pesquisa possuem áreas aproximadas que se situam no intervalo de 0,50 a 2,0 vezes a área do imóvel avaliando.

Da análise dos elementos da pesquisa verificou-se que o processo mais adequado para presente avaliação é a do critério do metro quadrado de área útil.

A participação dos comparativos em relação ao local está vinculada a fração ideal que cada apartamento possui no terreno. Portanto a participação

da cota do terreno no valor do imóvel é pequena, não apresentando significância na avaliação.

a) Fator oferta:

No caso da amostra referir-se a oferta, foi aplicado um desconto de 10,00 % a título de elasticidade nas transações sobre os valores de venda. Para o caso de transação efetivada, não será aplicado o desconto.

b) Fator localização (Índice Fiscal):

Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo. Neste caso, devido a similaridade dos índices fiscais e proximidade dos imóveis, não foi considerado.

c) Topografia:

Será utilizada de acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2005, sendo utilizado o fator 1,0 (plano).

d) Fator frente:

De acordo com Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, sendo enquadrado na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, onde se aplica tal fator.

e) Fator profundidade:

De acordo com Tabela I da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, o terreno avaliando se classifica como Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, sendo enquadrado na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, onde se aplica tal fator.

f) Fator superfície:

Será utilizada de acordo com a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE – 2005, sendo utilizado o fator 1,00 (Terreno Seco).

11.3 VALORES HOMOGENEIZADOS

Os cálculos apresentam os valores homogeneizados com todos os coeficientes de variação, onde foi encontrado o valor médio de **R\$ 3.681,00 por m²** de área útil.

O valor encontrado possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, estando acima dos requisitos mínimos das normas de avaliação.

11.4 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão:

VI = q x Au, onde:

VI = valor do imóvel:

q = valor do metro quadrado saneado = R\$ 3.681,00

Au = área útil do imóvel = 43,40 m²

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se:

VI = R\$ 3.681,00 / m² x 43,40 m²

VI = R\$ 159.755,40 ou em números redondos

VI = R\$ 160.000,00

Para o mês de outubro de 2023

O valor acima será adotado para os demais imóveis que não puderam ser vistoriados, devido a suas características similares.

12. CONCLUSÃO

Pode-se afirmar que o valor de mercado de cada imóvel é de

R\$ 160.000,00
Cento e sessenta mil reais

para o mês de **outubro de 2023.**

13. ENCERRAMENTO

Este signatário, dando por encerrado o seu trabalho, apresenta o respectivo Laudo em 22 páginas, 12 fotografias e 2 anexos, sendo esta digitalmente assinada.

Nestes Termos,
P. Deferimento

São Paulo, 20 de outubro de 2023.



Engº José Maia Neto
CREA 060095893-3

Membro nº 1597 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP

ANEXO I

PESQUISA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/10/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cruz do Espírito Santo NÚMERO : 854
 COMP.: BARRO : Lajeado - Guaiabazes CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 08440-540 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 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 M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 40,98 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 82,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 185.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rodrigues Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-2090216

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.964,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -247,35	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.716,65
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,93
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 : 20/10/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cruz do Espírito Santo NÚMERO : 854
 COMP.: BARRO : Lajeado - Guaiabazes CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 08440-540 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 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 M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 40,98 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 82,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rodrigues Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-2090216

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.071,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -254,04	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.817,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,93
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 : 20/10/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cruz do Espírito Santo NÚMERO : 854
 COMP.: BARRO : Lajeado - Guaianas CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 08440-540 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 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 M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 40,98 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 82,98

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 175.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rodrigues Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-209021

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -233,98	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.516,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,93
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 : 20/10/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua S. José de Mossamedes NÚMERO : 29
 COMP.: BARRO : Lajeado - Guaianazes CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 08440-540 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,750 DADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,40 ÁREA COMUM M² 40,98 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 84,38

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Personalite Imóveis

CONTATO :

TELEFONE: (11)-2076566

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.940,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -369,84	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.570,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,900
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 : 20/10/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua S. José de Mossamedes NÚMERO : 724
 COMP.: BARRO : Lajeado - Guaiãazes CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 08440-540 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA :
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,40 ÁREA COMUM M² 40,98 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 84,38

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Simone L Corretora

CONTATO :

TELEFONE : (11)-2031216

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.525
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.525
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000
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 : 20/10/2023
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua S. José de Mossamedes NÚMERO : 724
 COMP.: BARRO : Lajeado - Guaiãazes CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 08440-540 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: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO : ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento econômico COEF. PADRÃO : 0,810 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,662 DADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,40 ÁREA COMUM M² 40,98 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 84,38

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Edmilson

TELEFONE : (11)-94850966

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.940,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.940,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

ANEXO II

CÁLCULOS

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Apartamento Guaianas**DATA :** 20/10/2023**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

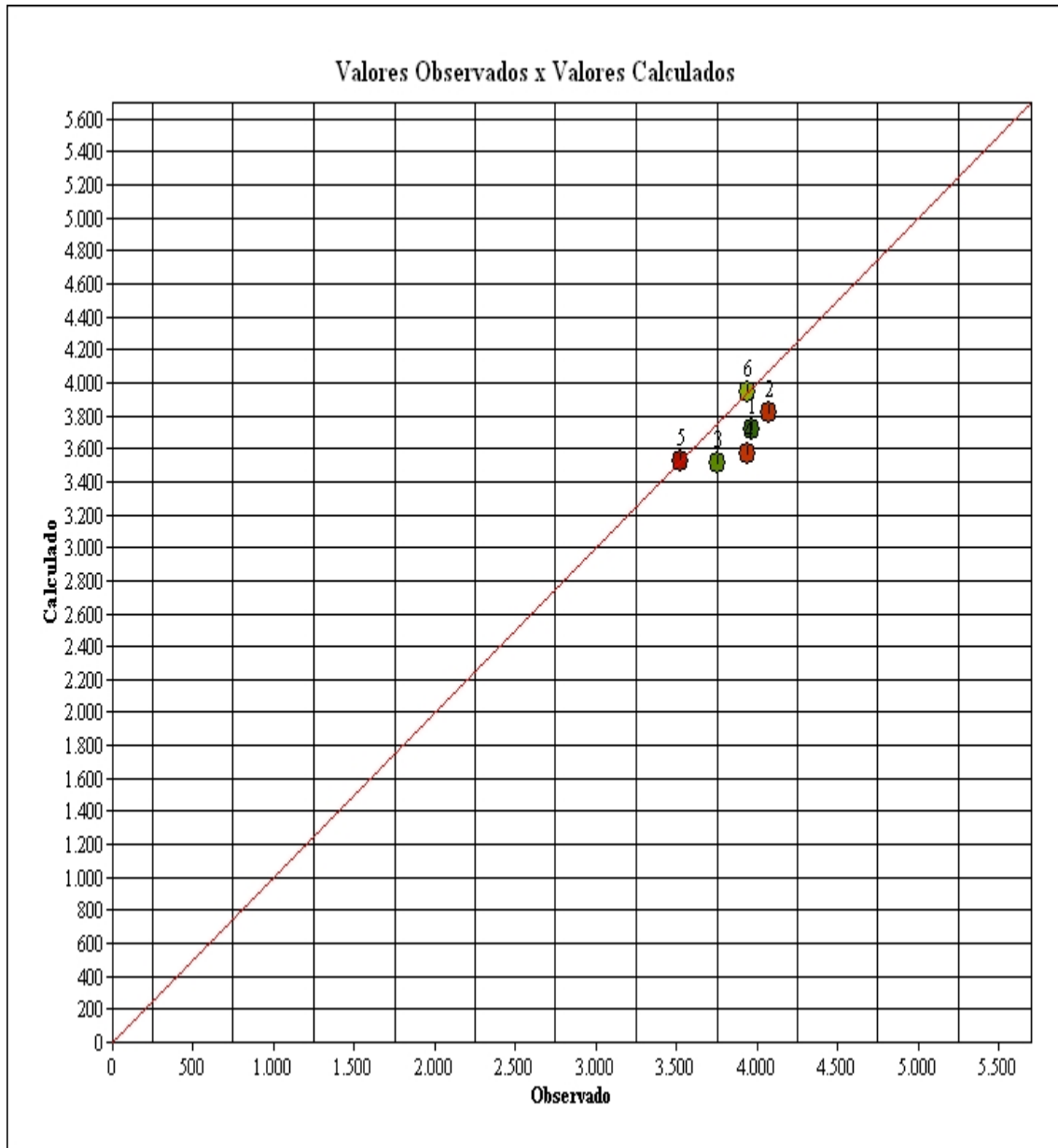
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 25 Estado de Conservação E- REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento econômico
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,05

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Cruz do Espírito Santo ,854	3.964,29	3.716,93	0,9376
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Cruz do Espírito Santo ,854	4.071,43	3.817,39	0,9376
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Cruz do Espírito Santo ,854	3.750,00	3.516,02	0,9376
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua S. José de Mossamedes ,29	3.940,09	3.570,25	0,9061
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua S. José de Mossamedes ,724	3.525,35	3.525,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua S. José de Mossamedes ,724	3.940,09	3.940,09	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.964,29	3.716,93
2	4.071,43	3.817,39
3	3.750,00	3.516,02
4	3.940,09	3.570,25
5	3.525,35	3.525,35
6	3.940,09	3.940,09

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua São Jose de Mossamedes 724 Lajeado - Guaianas SAO PAULO - SP **Data :** 20/10/2023

Cliente : 2 VC Guarulhos

Área terreno m² : 5.722,00

Edificação m² : 43,40

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.865,21

Desvio Padrão : 196,13

- 30% : 2.705,65

+ 30% : 5.024,77

Coefficiente de Variação : 5,0700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.681,00

Desvio Padrão : 173,63

- 30% : 2.576,70

+ 30% : 4.785,31

Coefficiente de Variação : 4,7200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.681,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.681,00000

VALOR TOTAL (R\$): 159.755,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.576,37

INTERVALO MÍNMO : 3.576,38

INTERVALO MÁXIMO : 3.785,63

INTERVALO MÁXIMO : 3.785,62

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°